



Settore Governo del Territorio
Servizio tutela e valorizzazione del paesaggio

ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 09/02/2026

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 10PAC/2024 Protocollo: 224874

Data presentazione: 16/12/2024

Richiedenti: C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, udita l'illustrazione degli aggiornamenti del all'ipotesi di P.A. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali, avvia la discussione dell'oggetto rimandando l'espressione del proprio parere alle prossime sedute.

Sospensivo

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 8PAC/2025 Protocollo: 124802

Data presentazione: 27/06/2025

Richiedenti: EXPO REAL ESTATE S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, richiamata l'illustrazione dell'ipotesi di P.A. da parte del Servizio Urbanistica Attuativa, Progetti Speciali in data ,

- preso atto che l'iniziativa di cui trattasi interessa un ambito ex-produttivo indirizzato alla c.d. "rigenerazione urbana e territoriale", mediante la demolizione di alcuni fabbricati industriali, tra l'altro, con finalità di uno sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- in linea generale, ritiene di evidenziare che la rigenerazione urbana, nella geografia cittadina, non può essere, pressoché, confinata alla massimizzazione volumetrica, o a ricambi d'uso previsti come la semplice sostituzione di siti produttivi dismessi con la funzione, prevalentemente, residenziale; bensì occorre ripensare in chiave progettuale la definizione delle aree oggi in disuso in un quadro di riconversione e di rifunzionalizzazione dei contesti territoriali secondo un rapporto dialettico con il paesaggio urbano che li genera, senza tralasciare la considerazione per i caratteri dei luoghi, il suo tessuto sociale, ed il confronto con il patrimonio edilizio esistente. In questa prospettiva, nel dettaglio, particolare attenzione deve essere dedicata proprio alle caratteristiche di qualità degli spazi aperti urbani - sottolineando il ruolo strategico assunto dallo spazio pubblico nei processi di rigenerazione urbana - preordinati a garantire l'innalzamento delle dotazioni urbanistiche e territoriali disponibili ma anche funzionale al soddisfacimento di non meno rilevanti ragioni di disegno urbano e di sostenibilità;
- si ravvisa un uso strumentale della scheda di piano che, sebbene non abbia carattere prescrittivo, esprime sensibilità in ordine alla prefigurazione di un paesaggio urbano coordinato che, fatta salva l'iniziativa privata, dovrebbe comunque essere comune aspirazione e auspicio per il beneficio della comunità.

La Commissione per il Paesaggio, per i profili dell'inserimento paesistico chiamata, tra l'altro, a valutare il nesso dell'ipotesi di trasformazione urbanistica con il contesto ravvicinato, e le possibili opportunità di effettivo miglioramento diffuso della qualità urbana, ritiene di evidenziare quanto segue:

- a) l'ambito in parola è collocato in un quadrante urbano, come talvolta accade, effetto di una stratificazione, succedutasi nei decenni e non priva di contraddizioni, non infrequentemente oggetto di eterogeni interventi e di avvicendamenti edilizi con costruzioni pluripiano per abitazioni;

- b) occorre qualificare, ai sensi della L.R. n. 31/2008, mediante specifica relazione agronomica le consistenze delle formazioni arboree che insistono sui lotti D ed A che seppur, nel caso, di competenza di Enti diversi, comunque, afferiscono alle salvaguardie paesaggistiche;
- c) la dislocazione dei volumi appare poco efficace nei termini di un corretto inserimento urbano, tanto in relazione alle specifiche contingenze e specificità di ogni lotto/area e del suo contesto di riferimento, quanto in riferimento alla città e allo spazio pubblico. L'assortimento tipologico e la stessa disposizione dei volumi da insediare - massimizzata fino alla completa saturazione delle volumetrie possibili anche con le previste premialità - è del tutto indifferente rispetto al contorno e alle possibilità di relazione con l'ambito di prossimità, naturale o antropizzato. Le aree verdi previste in cessione risultano frammentate e prive di continuità: per come configurate, anche in relazione alle pre-esistenze di "archeologia industriale" e "storico-testimoniali", non costituiscono un insieme unitario a vantaggio della città pubblica. Si invita il progettista a definire nuove ipotesi insediative delle volumetrie e degli spazi aperti. Ad esempio - meramente a titolo esemplificativo e non esaustivo di un'ampia possibilità:
- _ una diversa collocazione del parcheggio sul lotto D consentirebbe una maggior concentrazione volumetrica su quest'area, pur nel rispetto della relazione con l'edificio "storico-testimoniale" e delle auspiccate connessioni pedonali verso nord (che per come prefigurate ora, tra la rampa del parcheggio interrato e il confine del lotto) si qualificano come residuali e prive di un disegno coerente;
 - _ liberare il lotto B collocando il fabbricato 1B previsto nell'area all'intersezione delle vie A. Pacinotti/T. Edison (lotto C) lasciando interamente a verde pubblico la superficie Galvani/Pacinotti/Villoresi;
 - _ valutare altresì di liberare, oltre al lotto B anche il lotto A, restituendo ampio respiro all'edificio di "archeologia industriale" e allo "storico-testimoniale" su via Galvani, nonché l'opportuna continuità delle aree verdi attrezzate sui lotti A e B, in fregio al canale Villoresi. In tal modo tutte le aree a parcheggio potranno essere previste sul lotto A, previo opportuna mitigazione a verde degli stalli, anche in relazione alla visuale libera dalle pubbliche vie;
 - _ oppure liberare tutto il lotto C e disporre un nuovo edificio all'angolo tra Galvani/Pacinotti, prevedendo altezze gemelle dei due nuovi edifici sul canale;
- d) lungo la sponda nord del Villoresi prevedere, all'interno della fascia di rispetto libera, un collegamento ciclopedonale a completamento dell'anello esistente sull'alzaia opposta, così come richiamato nella scheda d'ambito;
- e) mapp. 147, il fabbricato a pianta rettangolare, con lato d'accesso con frontone scalettato e ampie aperture; il prospetto in fregio a via Galvani è ritmato da lesene e presenta una composizione essenziale connotata da grandi aperture vetrate; l'edificio della ex-centrale termoelettrica con turboalternatori rappresenta una rara testimonianza delle vicende della "Monza elettrica" e della trasformazione che il processo di elettrificazione ebbe sulla città e la società dell'epoca;
- f) sottolineati contenuti della precedente lett. e) gli edifici, qualificati "antichi e di valore testimoniale" e "archeologia industriale" dal vigente strumento urbanistico - per i profili paesistici - devono essere salvaguardati estromettendo, dunque, le ipotesi di nuovi aggiunte, "addossamenti/incastri" (lotto A edificio in fregio a via A. Pacinotti) e/o diretti ampliamenti (lotto B edificio su via L. Galvani) con l'aggiunta di un quid novi che invece compromette l'intrinseco carattere di "testimonianza storica" dei medesimi con perdita di senso del recupero di memoria a servizio dell'urbanità. Gli aspetti figurativi dei "pieni/vuoti" degli attuali prospetti sono connotazione dei tipi edilizi storici; pure le finiture di superficie dei rispettivi alzati, dei vari fabbricati, necessitano di essere coerenti ai valori custodiali attribuiti dal PGT agli stessi. Anche le pertinenze scoperte (cfr. es. PPR lotto D edificio via L. Galvani) di questi edifici meritano una ambientazione/sistemazione confacente ai caratteri degli stessi.
- g) il lotto A vede la rampa carraia anteposta al fronte con affaccio su via Galvani peraltro con ingresso/uscita veicolare sulla curva, dove la via Galvani piega in direzione ovest;
- h) tutte le superfici individuate a parcheggio lungo la via Pacinotti dovranno essere equipaggiate con alberature;
- i) non vengono indicati gli eventuali, non trascurabili, manufatti delle cabine elettriche

di trasformazione che, qualora necessari, dovranno essere defilati e opportunamente collocati ed ambientati;

j) le aree a parcheggio, a verde attrezzato così come l'insieme dei giardini privati necessitano di un adeguato progetto paesaggistico preliminare volto ad una maggior ed integrata (spazi pubblici e aree private) ambientazione delle trasformazioni;

k) anche le reiterate recinzioni a delimitazione dei singoli lotti, dovranno essere oggetto di una progettazione ad hoc e prevalentemente "trasparenti" alla vista così da consentire la fruizione percettiva anche del verde privato;

l) si evidenzia altresì l'esigenza - da trasferire in ambito convenzionale - del coordinamento volto ad "una uniformità estetica e di materiali" (pur con possibili "variazioni sul tema") delle finiture materico/cromatiche delle superfici degli edifici e degli spazi scoperti, pubblici e privati, del P.A. ciò al fine di assicurare coerenza architettonica ed una armonia del linguaggio compositivo, valorizzando il progetto complessivo di trasformazione urbana;

m) in particolare la Commissione per il Paesaggio coglie l'occasione per evidenziare, anche a beneficio dell'A.C., la significativa valenza per i profili paesistici dell'intero corso sul territorio comunale del Villorosi, pertanto è essenziale individuare criteri progettuali concordi di ambientazione paesaggistica e da perpetrare nell'attuazione dei possibili interventi, seppur attuabili per segmenti, diffusi all'insorgere di opportunità così da restituire una "immagine" unitaria - il paesaggio del Villorosi - all'infrastruttura idrografica e paesistica del canale oltre che conformare una univoca condotta progettuale da ricondurre alla cornice strategica del sistema complessivo delle dotazioni territoriali essenziali per la formazione di reti verdi e blu cittadine, per una connettività ecosistemica, e concorrere a fronteggiare le criticità della "isola urbana" di calore;

n) richiamate le lettere c) e d) sembra opportuno che la proposta di Piano urbanistico, non tralasci un compiuto "progetto di comunicazione", in loco, a testimonianza per la città dello storico sito produttivo.

Tutto ciò premesso la Commissione per il Paesaggio, per quanto di competenza, in linea di massima, esprime parere contrario esortando il progettista ad un, eventuale, approfondimento progettuale che tenga in considerazione le criticità sopra dettagliate.

Contrario

(PAE) AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA nr.: 189PAE/2025 Protocollo: 173541

Data presentazione: 19/09/2025

Richiedenti: IMMOBILIARE FAVILLA S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, a maggioranza, esprime parere favorevole agli interventi edilizi così come prefigurati.

Preso atto del nuovo assetto, sia vegetazionale, sia dei percorsi delle superfici scoperte, che, tra l'altro, proprio per la fattispecie di giardino di pregio tutelato anche per i profili paesaggistici, limita la presenza di autoveicoli alle situazioni temporanee di "carico/scarico", esprime parere favorevole a condizione che l'ambito di ingresso riduca la superficie a ghiaietto a beneficio di una maggior presenza di verde, inoltre tutti i vialetti e anche il vialetto relativo alla biforcazione, non distante dal cancello carraio, venga ridotto nella larghezza uniformandola al "calibro" ricorrente del percorso.

Favorevole con prescrizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 141PAE/2025 Protocollo: 132215

Data presentazione: 08/07/2025

Richiedenti: A. G. B. M.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, visti gli aggiornamenti del, vista la relazione allegata agli elaborati di progetto esprime parere favorevole.

Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 240PAE/2025 Protocollo: 229389

Data presentazione: 12/12/2025

Richiedenti: M. A.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, visto l'aggiornamento del , vista la relazione allegata agli elaborati di progetto esprime parere favorevole.

Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 7PAE/2026 Protocollo: 12669

Data presentazione: 21/01/2026

Richiedenti: R. M. P.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle NTA del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, considerato il carattere preliminare della richiesta, viste le alternative ipotesi alternative elaborate, ritiene di evidenziare quanto segue:

a) la proposta di recupero ai fini abitativi del sottotetto interessa un edificio che nel linguaggio compositivo si contraddistingue per il ricorrere di aspetti figurativi tipici dell'architettura "storicista";

b) la stereometria del tetto a padiglione, la pendenza delle falde, sono da leggersi in stretta attinenza con il tipo di costruzione;

c) la composizione architettonica del sottostante corpo edilizio, in linea generale, è in stretta relazione con la struttura del tetto;

d) la copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificio;

Condivise le premesse considerazioni, nel merito della soluzione formale - per i profili dell'inserimento paesistico - la Commissione per il Paesaggio esprime parere favorevole alla soluzione n. 1 a condizione che venga ricomposta la morfologia della copertura sui prospetti sud e ovest (la struttura lignea esistente può essere traslatata alla quota di imposta della nuova copertura).

In ordine alla soluzione n. 2 la Commissione per il Paesaggio reputa - per i profili dell'inserimento paesistico - che la nuova geometria strutturale proposta per il tetto non esibisca una adeguata coerenza e risulti "disaggregata", poiché particolarmente preponderante, rispetto alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente così da determinare un'immagine, in modo sostanziale, negativamente alterata del fabbricato.

Favorevole con prescrizioni

(PAE) AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA nr.: 9PAE/2026 Protocollo: 16448

Data presentazione: 26/01/2026

Richiedenti: L. A.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio esprime parere favorevole all'intervento sul patrimonio arboreo che prevede anche sostituzioni compensative con nuove essenze.

Favorevole

(SCIA) SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 969SCIA/2025

Protocollo: 212556

Data presentazione: 17/11/2025

Richiedenti: IMMOBILIARE GERARDO DEI TINTORI S.R.L.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, vista la relazione allegata agli elaborati di progetto esprime parere favorevole a condizione che:

- a) i serramenti delle finestre siano a doppio battente in legno verniciato;
 - b) i contorni delle vetrine al p. terra, anziché in marmo nero d'Africa, siano in serizzo ghiandone;
 - c) anche l'ingresso risulti coerente con le cromie del p.to b);
 - d) in considerazione della peculiarità dei luoghi, invece dei pannelli fotovoltaici, si ricorra alle tegole fotovoltaiche raccordate cromaticamente con il manto in laterizio;
- Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SOSTITUTIVA DI PDC nr.:

1062SCIA/2025 Protocollo: 229035

Data presentazione: 11/12/2025

Richiedenti: M. C. S. M.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,..... vista la relazione allegata agli elaborati di progetto esprime parere favorevole a condizione che il telo della piscina sia color sabbia anziché bianco.

Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 1072SCIA/2025

Protocollo: 231016

Data presentazione: 15/12/2025

Richiedenti: R. C.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,..... vista la relazione allegata agli elaborati di progetto esprime parere favorevole.

Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

(SCIA) SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 1111SCIA/2025

Protocollo: 237686

Data presentazione: 24/12/2025

Richiedenti: FRER S.R.L.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,.....
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto esprime parere favorevole a condizione che
- per i profili dell'inserimento paesistico - venga salvaguardata l'originaria morfologia della
copertura con falde rettilinee.
Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-
edilizie.

Favorevole con prescrizioni

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 92RICH/2025 Protocollo: 149677

Data presentazione: 05/08/2025

Richiedenti: V. L. M. F.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, visto
l'aggiornamento del, vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime
parere favorevole.
Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-
edilizie.

Favorevole

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 109RICH/2025 Protocollo: 180552

Data presentazione: 01/10/2025

Richiedenti: TORTORELLI GROUP SRL

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, prima
di esprimersi chiede che vengano:

- a) prodotto progetto paesaggistico preliminare delle superfici scoperte;
- b) indicazione materiali/cromatismi delle pavimentazioni/piscine;
- c) salvaguardata la recinzione esistente;
- d) la finitura di superficie dei prospetti anziché bianco risulti nella tonalità chiara del grigio (RAL 7030);
- e) indicazione di dettaglio dei materiali e dei cromatismi di finitura dei prospetti,
- f) preservati tipologia infissi e oscuranti a scorrere.

Sospensivo

N.B. Il presente documento è privo di valore legale. Per le valutazioni in ordine alla sensibilità del sito ed all'incidenza del progetto relativamente all'"esame paesistico dei progetti" - per brevità qui non trascritte - si rimanda al verbale della medesima seduta agli atti.