



Settore Governo del Territorio
Servizio tutela e valorizzazione del paesaggio

ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 29/09/2025

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 5PAC/2023 Protocollo: 192542

Data presentazione: 30/10/2023

Richiedenti: BP REAL ESTATE

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio

- richiamata l'illustrazione dell'ipotesi progettuale da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali in data 22.9 u.s., rileva che la proposta di P.A. interessa l'ambito di trasformazione AT_07 "Via Cavallotti Ex Buon Pastore" secondo le previsioni della vigente strumentazione urbanistica comunale assoggettato alla modalità di P. A.;
- sottolinea che:
 - il prospettato P.I.I. riguarda un esteso ambito, in prevalenza, individuato di interesse storico-artistico dalla Soprintendenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 c. 1 del D. L.g.s. n. 42/04;
 - il MIBAC con decreto, in data 18.04.2005, ha infatti apposto la sopra richiamata tutela. Alla medesima Autorità centrale pertiene l'attività "gestoria" successiva e conseguente all'avvenuta apposizione del vincolo in parola;
 - anche nel recupero dei fabbricati da conservare, sia le funzioni da insediare, sia le modalità degli interventi edilizi richiedono le necessarie autorizzazioni della competente S o p r i n t e n d e n z a ;
- viste le note della Soprintendenza, pronunciate ai sensi dell'art. 16 della L n. 1150/42, agli atti, prot. nn. 51148/25 e 133184/25 circa l'ipotesi di P.I.I.;
- evidenziato, inoltre, che il P.I.I. può essere occasione per risignificare un vasto compendio in stato di abbandono, centrale ad un settore urbano e prossimo al Centro

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.

Storico - allo scopo di affinare maggiormente le peculiarità dell'iniziativa/della località - la Commissione, considerata la richiesta di parere, reputa di far osservare quanto segue:

- a) risulta essenziale provvedere ad opere provvisorie a protezione dei reperti di "villa Angela" propedeutiche agli interventi conservativi;
- b) occorre qualificare, ai sensi della L R n. 31/2008, mediante specifica relazione agronomica la presenza/consistenza della formazione arborea, lato est della proprietà, in atti, descritta come "bosco" che seppur, nel caso, di competenza di Enti diversi, comunque, afferisce alle salvaguardie paesaggistiche. Inoltre risulta necessario declinare se, eventualmente, ricorre la fattispecie di "parco storico";
- c) relativamente all'impianto planivolumetrico del P.I.I. si osserva l'esigenza di maggior relazione tra gli edifici storici esistenti e la "discontinuità" dei nuovi fabbricati, inoltre si sottolinea l'eccezione della giacitura ruotata, rispetto ai corpi A esistente e M di progetto, dell'edificio H. Anche le altezze dei fabbricati possono essere rivalutate in relazione alla nuova articolazione dei volumi;
- d) l'inserimento delle nuove costruzioni, comunque, dovrà essere esaustivamente comprovato con simulazioni tridimensionali fotorealistiche, tramite l'inserimento del nuovo edificio previsto in più immagini fotografiche riprese da ulteriori, molteplici, punti di visuale del contesto;
- e) l'edilizia dell'intervento di trasformazione urbanistica, indotta dal P.I.I., è opportuno che si rifaccia alle modalità realizzative di un approccio sostenibile proprio della c. d. "economia/città circolare", altresì improntato alla qualità dei sistemi costruttivi, agli aspetti del risparmio e dell'efficienza energetica, alle nuove forme dell'abitare ed, inoltre, connotata da elevati standard bioclimatici (es. una soluzione con di tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento dell'adattamento climatico della città);
- f) l'articolazione e, complessivamente, il linguaggio compositivo ed il trattamento materico/cromatico da impiegare per i prospetti degli edifici dovranno essere ispirati ad elevati livelli qualitativi, inoltre si richiama, già da ora, l'attenzione per: il fronte nord dell'edificio L, quello ovest del corpo N, che affacciano sulla nuova piazza aperta; e per il lato est del fabbricato N, quello nord del corpo F, nonché i prospetti degli edifici H e M, che prospettano sul parco pubblico;
- g) si segnala, fin d'ora, che per il selciato della nuova piazza è preferibile l'utilizzo di una pietra "d'uso locale" da campionare (anziché cfr. "una pietra dai colori caldi" senza essere specificata);
- h) valutata la presenza di attività economiche, nell'edificio F, può risultare d'interesse - per i profili paesistici - anche meglio qualificare l'assetto della retrostante area privata rivolta verso il parco urbano (da escludere, comunque, l'utilizzo a parcheggio veicoli in superficie che confliggerebbe con l'adiacente destinazione a parco);
- i) l'ingresso carrabile, su via Pellettier, pertinente al fabbricato L, è opportuno che veda, anteposta, una superficie d'accesso pianeggiante;
- j) il varco carraio, su via F. Cavallotti, verso la nuova piazza è preferibile privo di cancelli, così da agevolare effettivamente la fruizione pubblica dell'area;
- k) l'ipotesi di allestimento dei giardini privati (corpi D ed A) risultano eccessivamente parcellizzati; in particolare per quelli della villa storica (A) è da evitare l'inserimento, all'interno, di seriali manufatti di recinzione;

l) l'allestimento prefigurato per il parco, al momento alla "scala urbanistica" evidenzia una distonia compositiva tra i differenti ambiti manchevole di un disegno complessivo; i percorsi pedonali e in particolare la "diagonale" sembra dividere più che unire (in contrasto con "il giardino all'italiana e i greens britannici");

m) le modalità di delimitazione, al p. terra, dell'antico portico (n. 3), in ragione delle caratteristiche dello stesso e della funzione di "fondale scenico" in lato ovest del nuovo parco, necessitano di un particolare, consono, approfondimento progettuale di dettaglio (inferriate, disegno delle stesse e/o specchiature vetrate, ecc.);

n) fatta eccezione che per i nuovi cancelli d'accesso al parco pubblico, meritori di un adeguato disegno compositivo, deve essere salvaguardato il muro di cinta esistente (nel limite del possibile la sistemazione in corrispondenza dell'ingresso in direzione dell'intersezione Cavallotti/San Gottardo sollecita un allestimento di superficie, in coordinamento, con quella dello spiazzo esistente pur se di differente proprietà);

o) si fa avvertenza del significativo interesse che assume la soluzione tipologica da individuare per le recinzioni/modalità di delimitazioni interne;

p) al momento non viene compiutamente individuata, l'eventuale collocazione dei manufatti delle cabine elettriche di trasformazione che, laddove necessari, dovranno essere in posizione defilate ed adeguatamente ambientate così da non interferire con la qualità degli spazi pubblici;

q) è indubbio che gli autoveicoli affastellati in corrispondenza della sede stradale hanno un impatto estetico negativo sul paesaggio cittadino, dunque - quale fattore di vivibilità dei luoghi collegato in linea diretta alla qualità della vita del sistema antropico/paesaggistico - in considerazione delle nuove attività di interesse pubblico e private, nonché del nuovo insediamento residenziale, a giudizio della Commissione, appare utile implementare la dotazione del comparto di aree a parcheggio per gli autoveicoli es. da accertare la fattibilità, con disciplina dei rispettivi diritti/obblighi, modalità di attrezzare / ambientare con vegetazione, per gli scopi, la superficie della copertura dell'attuale park comunale interrato, di via Pellettier, ciò potrebbe concorrere anche a rendere meno "recondita", nell'ambito più stretto, la parte finale del camminamento in direzione dal parco, oppure in alternativa, ad esempio, valutare l'aggiunta di un ulteriore livello, o parte, interrato considerato gli interventi di nuova e d i f i c a z i o n e . Fatta salva ogni valutazione della proposta di Piano urbanistico per gli aspetti urbanistici ed edilizi.

Sospensivo

PARERE PREVENTIVO SU PIANO ATTUATIVO nr.: 2PPA/2024 Protocollo: 85039

Data presentazione: 02/05/2024

Richiedenti: DOMA S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio,

- a seguito dell'illustrazione, a cura del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali, in data 22.9. u.s. dell'anticipazione dell'ideazione di Parte proposta per il P.A. in parola;

- osservato che l'ipotesi in progetto interessa un'area, in larga misura, incolta con la

diffusa presenza, verso nord, di alberature, ed assoggettata secondo le previsioni della vigente strumentazione urbanistica comunale alla modalità di P. A.;

- preso atto della finalità “esplorativa”/preventiva della schematizzazione del presente “masterplan”, e nel limite della documentazione progettuale resa disponibile (es. al momento, carente delle basilari raffigurazioni degli ingombri dimensionali/articolazione dei volumi, relazione/analisi paesistiche di progetto, ecc.), reputa di fornire i seguenti contributi preliminari:

a. occorre qualificare, ai sensi della L R n. 31/2008, mediante specifica relazione agronomica la presenza della formazione arborea nella porzione dell’ambito, in direzione di via Della Taccona che seppur, nel caso, di competenza di Enti diversi, comunque, afferisce alle salvaguardie paesaggistiche;

b. l’adiacenza di edifici tutelati per i profili culturali: la Villa del Torneamento e la sede del Tiro a Segno, è una componente che merita di essere sottolineata ai fini della valorizzazione degli stessi anche alla scala territoriale, con il disegno di visuali prospettiche mediante “alberate” sulla via Ticino, ai bordi della superficie identificata “Demanio Pubblico dello Stato Ramo Parte Difesa Esercito, ed in prossimità dell’antico tracciato della vicinale della C.na Boldriga; l’estremità sud del lotto, verso via Tiro a Segno, merita di essere lasciata libera “a verde” rispettando le visuali prospettiche;

c. la figurazione della nuova geografia urbana indotta dalla proposta di trasformazione dei luoghi, considerate le peculiarità della località, può costituire un’occasione di discontinuità delle usuali “dinamiche urbane”, infatti, essa può rappresentare una nuova “varietà urbana” effettivamente finalizzata a incrementarne, anche, la qualità paesaggistica e ambientale, la vivibilità, la resilienza al cambiamento climatico. Il “modello insediativo” risulta particolarmente “elaborato” ed articolato nell’impianto planivolumetrico proposto per gli edifici. La risignificazione di questo nuovo brano di città non risulti fondata sulle costruzioni bensì impostata attorno all’attrattiva dei “vuoti”: lo spazio pubblico, complessivo, quale luogo di vita della città, lo spazio delle relazioni, delle connessioni; non fabbricati contornati dal verde bensì edifici meticolosamente immersi nel verde, favorendo dunque continuità di quest’ultimo, riducendo le recinzioni/delimitazioni al solo piede degli immobili, tra l’altro valorizzando gli stessi immobili così che questi risultino propriamente “integrati nel verde” privilegiando, altresì, l’ampia fruizione collettiva dell’insieme di queste aree secondo un approccio progettuale costruito sulla caratterizzazione del paesaggio e degli spazi aperti dell’area urbana oggetto di studio;

d. richiamanti le lettere b) e c) i parcheggi possono essere allestiti, internamente separati dalla carreggiata stradale (salvaguardando per quanto possibile le alberature esistenti), lungo la via Ticino, ciò consente anche di rendere gli stessi più fruibili anche dagli edifici A e B;

e. in generale, nella sistemazione degli spazi verdi, al fine di preservare la biodiversità, il P. A. deve agevolare la continuità delle zone verdi, bypass urbani, in maniera da consentire la formazione di corridoi ecologici e la connessione con le trame ecologiche esistenti;

f. l’edilizia dell’intervento dovrà essere connotata da elevati standard bioclimatici (es. una soluzione con tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento dell’adattamento climatico della città);

g. non vengono compiutamente individuati i, pur necessari, manufatti delle cabine elettriche di trasformazione che dovranno essere in posizioni defilate e che meritano,

anch'essi, di essere ambientati e coordinati con le finiture di superficie delle costruzioni senza compromettere il disegno urbano degli spazi pubblici;

h. occorre massimizzare la presenza di alberature ad ombreggiamento degli stalli dei parcheggi di superficie e, al contempo, ponderare dimensionamenti/modalità realizzative delle aree pavimentate così da ridurre il c.d. effetto "isola di calore";

i. nella parte sud dell'ambito, in fregio a v.le Lombardia, sembra opportuna la prosecuzione del filare di alberi localizzando gli stessi all'esterno del prefigurato percorso ciclo-pedonale;

l. per di più considerata la recente sistemazione "lineare" nord/sud del soprasuolo di v.le Lombardia, l'occasione di trasformazione di questo vasto compendio può essere opportunità per concorrere ad una "ricucitura" del tessuto urbano anche secondo la direttrice est/ovest.

La Commissione per il Paesaggio, pertanto, esorta il progettista ad ulteriori approfondimenti progettuali che tengano in debita evidenza i richiesti contributi sopra e l e n c a t i .
Fatta salva ogni valutazione della ipotesi di Piano urbanistico per gli aspetti urbanistici ed edilizi.

Sospensivo

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 4PAC/2025 Protocollo: 102384

Data presentazione: 27/05/2025

Richiedenti: TULNA SOCIETA' SEMPLICE

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, richiamata l'illustrazione della proposta progettuale da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali, in data 22.9. u.s. osservato che l'ipotesi in progetto interessa un'area, incolta con presenza di alberature, assoggettata a proposta di P. A. secondo le previsioni a vigente strumentazione urbanistica comunale, richiamato l'antecedente parere preventivo n. 10/24 (233PAE/2023), per quanto di competenza, esprime parere favorevole.

L'edilizia e i vari componenti dell'intervento di trasformazione urbanistica, indotto dal P.A. è opportuno che risultino improntati alla qualità dei sistemi costruttivi, agli aspetti del risparmio e dell'efficienza energetica, alle nuove forme dell'abitare ed, inoltre, connotata da elevati standard bioclimatici (es. una soluzione con di tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento dell'adattamento climatico della città);

Valutazioni più compiute in ordine alla composizione architettonica ed alle scelte materiche delle costruzioni, alla qualità definitiva degli allestimenti esterni, pubblici e privati, e delle piantagioni e del parco di quartiere - che necessitano di uno specifico progetto paesaggistico -potranno essere espletate a seguito del deposito dei rispettivi progetti architettonici.

Fatta salva ogni valutazione della proposta di Piano urbanistico per gli aspetti urbanistici ed edilizi.

Favorevole

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 142PAE/2025 Protocollo: 158892

Data presentazione: 10/07/2025

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

Favorevole

(PAE) ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA nr.: 160PAE/2025 Protocollo: 145280

Data presentazione: 28/07/2025

Richiedenti: DOMINO S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio:

- constatato che l'immobile interessato ricade nella perimetrazione del vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 lett. d) del D. Lgs. n. 42/04;
- esaminati attentamente le dimostrazioni degli elaborati grafici, la documentazione in atti, così pure i contenuti della relazione paesaggistica;
- vista la dichiarazione, in atti, che indica al novembre 1966 l'avvenuta esecuzione degli interventi in difformità/assenza di provvedimenti paesaggistici;
- reputato l'insieme degli interventi realizzati, che insistono nella località dal 1966, conciliabili con i luoghi poiché, a giudizio della Commissione, non risultano tali da recare scapito ai valori paesaggistici d'insieme, oggetto di salvaguardia;
- ritenuto, pertanto, non precluso il rilascio del provvedimento paesaggistico 'in s a n a t o r i a ' ;

Tutto ciò premesso e considerato la Commissione per il Paesaggio ritiene compatibile gli interventi compiuti pertanto esprime parere favorevole alla compatibilità paesaggistica dei relativi lavori eseguiti; visto l'attuale art. 36-bis c. 4 del DPR n. 380/2004, per la fattispecie, non trovano applicazione il divieto di sanatoria ex post né la disciplina restrittiva di cui all'art. 167, c. 4, riferita alle opere abusive.

La Commissione per il Paesaggio rammenta altresì che allorché venga definitivamente accertata la compatibilità paesaggistica delle opere dovrà essere determinata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/04, in alternativa alla rimessione in pristino.

Favorevole

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 169PAE/2025 Protocollo: 148034

Data presentazione: 01/08/2025

Richiedenti: Sig. F. A.

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 confermato il manto di copertura in laterizio e i pannelli fotovoltaici, disposti secondo un disegno geometrico "regolare", risultino cromaticamente raccordati con lo stesso.

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

Favorevole con prescrizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 170PAE/2025 Protocollo: 148338

Data presentazione: 01/08/2025

Richiedenti: G. S.

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 (limitatamente all'unità immobiliare interessata).

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

Favorevole

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 175PAE/2025 Protocollo: 154086

Data presentazione: 15/08/2025

Richiedenti: Sig.ra L. 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 - per i profili dell'inserimento paesistico - a mascheramento della scala venga prevista una perimetrazione in lamiera microforata zincata.

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

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SOSTITUTIVA DI PDC nr.: 333SCIA/2025 Protocollo: 76606

Data presentazione: 16/04/2025

Richiedenti: T. Z. C. S.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,...

visto l'aggiornamento del....., esprime parere favorevole a condizione che - per i profili paesistici - la muratura "traforata" venga comunque estesa fino al filo sx della
f i n e s t r a .

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

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 542SCIA/2025
Protocollo: 126559

Data presentazione: 27/06/2025

Richiedenti: GENERALE IMMOBILIARE SRL Sig. L. G.

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

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE nr.: 128RICH/2024
Protocollo: 222104

Data presentazione: 11/12/2024

Richiedenti: EXPO REAL ESTATE S.R.L.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, preso atto della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento a cura del SUE.....,

vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole.

Favorevole