



Commissione per il Paesaggio

La Commissione Comunale per il Paesaggio è l'organo tecnico-consultivo del Comune di Milano che esprime pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge – in merito a:

- autorizzazione paesaggistica ordinaria prevista dall'art. 146 del decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- autorizzazione paesaggistica semplificata prevista dal DPR 31/2017 per gli interventi elencati nell'Allegato "B";
- accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
- provvedimenti a sanatoria ex Art.32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
- impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano paesaggistico regionale;
- casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT;
- progetti preliminari presentati ai sensi degli artt. 40 e 55 del Regolamento Edilizio;
- pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti.

La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, ai fini di una tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità degli interventi con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

Per verificare i vincoli paesaggistici è possibile consultare il [PGT online](#) - PdR - Tav. R-06.

A seguito dell'entrata in vigore del PGT vigente in data 5.2.2020, per i titoli edilizi soggetti alle disposizioni dell'art. 5 delle NA del PdR, la definizione di "cortile" indicata al comma 24 del suddetto articolo prevale sui contenuti della Determina Dirigenziale n. 63/2014 ai fini dell'applicazione delle norme del PGT.

Composizione della Commissione Comunale per il Paesaggio ▼

Elaborato da sottoporre all'esame della Commissione del Paesaggio "BOOK" ▼

Principi per la Rigenerazione Urbana di Milano ▲

La Commissione per il Paesaggio in carica per il triennio 2021-2024, nella seduta del 3 novembre 2022, ha approvato il documento "Principi per la Rigenerazione Urbana di Milano".

La stessa Commissione, nella seduta del 5 ottobre 2023, ha approvato l'integrazione del documento con inserimento di un nuovo principio riguardante gli "edifici alti".

Il documento comunica che la Rigenerazione Urbana di Milano ha tra i suoi fondamenti la trasformazione qualitativa della forma urbis, con l'intento di contribuire a innescare un processo evolutivo dei tessuti urbani e incrementare la qualità di forma e di uso degli spazi aperti, presupposto del miglioramento complessivo del paesaggio della città.

La Commissione per il Paesaggio sollecita quindi committenti e progettisti a contribuire all'innalzamento dei livelli di qualità dello spazio aperto della città, rafforzando con il costruito gli elementi tipologici presenti e riconoscibili della spazialità di Milano: strade, piazze, isolati, viali alberati, giardini urbani, parchi, canali d'acqua. E reinterpretando anche in termini contemporanei questi stessi elementi tipologici nella configurazione di nuove parti di città.

- [Principi per la Rigenerazione Urbana di Milano - 3 novembre 2022 aggiornato il 5 ottobre 2023](#)

Commissione per il Paesaggio

Documento approvato nella seduta n. 37 del 3 novembre 2022 ed integrato con il punto 7 nella seduta n. 33 del 5 ottobre 2023

Principi per la Rigenerazione Urbana di Milano

La Rigenerazione Urbana di Milano ha tra i suoi fondamenti la trasformazione qualitativa della forma urbis, con l'intento di contribuire a innescare un processo evolutivo dei tessuti urbani e incrementare la qualità di forma e di uso degli spazi aperti, presupposto del miglioramento complessivo del paesaggio della città. La Commissione per il Paesaggio sollecita quindi committenti e progettisti a contribuire all'innalzamento dei livelli di qualità dello spazio aperto della città, rafforzando con il costruito gli elementi tipologici presenti e riconoscibili della spazialità di Milano: strade, piazze, isolati, viali alberati, giardini urbani, parchi, canali d'acqua.

E reinterpretando anche in termini contemporanei questi stessi elementi tipologici nella configurazione di nuove parti di città.

Valutazione attiva

Nel contesto dinamico portato dai temi di rigenerazione urbana, crediamo che vada interpretato in modo non restrittivo il concetto di "valutazione di impatto paesistico", tema sul quale la Commissione è chiamata a pronunciarsi. La valutazione di impatto dei progetti nel paesaggio urbano deriva in parte dalla valutazione di ordine "quantitativo" legato alle procedure di "valutazioni di impatto". La Commissione sarebbe quindi chiamata a valutare positivamente i progetti in relazione al loro "basso impatto", rispetto un paesaggio urbano ritenuto sostanzialmente compiuto, da mutare il meno possibile.

Di fatto nel contesto storico-culturale attuale, di forte trasformazione e spinta alla rigenerazione, la valutazione riguardo il "basso impatto" non sembra più efficace. Occorre invece valutare l'"alto impatto qualitativo" del progetto architettonico, urbano e paesaggistico. Ovvero quanto essi siano capaci di veicolare quegli elementi di qualità insediativa e architettonica necessari a completare la città consolidata e a innescare processi di rinnovamento urbano, laddove la città riveli maggiori labilità insediative.

Principi di riferimento

1-Concezione dello spazio urbano

Si ritiene che lo spazio urbano debba essere concepito per la lunga durata: durevolezza dei materiali, semplicità di manutenzione; ma anche lunga durata della sua forma. Si auspica infatti che la forma di tali spazi non derivi dalle funzioni e dagli usi del momento, ma si configuri invece come palcoscenico e piattaforma abilitante aperta e capace di accogliere nel tempo i rituali urbani in continuo mutamento. E possa dare luogo anche all'imprevisto, a usi temporanei e informali.

È inoltre opportuno pensare, soprattutto in contesti socialmente difficili, anche a interventi "dimostrativi" e "segnalativi" della presenza dell'Amministrazione, anche con soluzioni dai tempi rapidi e dai costi sostenibili. Per quanto concerne tali sistemazioni temporanee dello spazio pubblico, sia che si tratti di "urbanistica tattica" che di piccoli oggetti provvisori, si pensa che queste debbano essere concepite con la necessaria qualità progettuale e declinate nella specificità dei luoghi e dei temi.

Semplificare, integrare, ibridare: questi sono alcuni criteri da seguire nei progetti di configurazione dello spazio urbano.

Semplificare, ridurre la tipologia e il numero dei molteplici componenti al suolo che talvolta si sovrappongono incoerentemente. Come per esempio gli elementi “suppletivi”: segnaletica, chioschi, dispositivi tecnici, tipi di arredo urbano e illuminazione. L’obiettivo della semplificazione è riportare gli spazi alla loro essenzialità tipologica, affinché le pavimentazioni, la vegetazione, le alberature, gli arredi concorrano alla riduzione della ridondanza semantica e consentano viceversa di esaltare gli aspetti di urbanità. *Integrare* i diversi materiali progettuali in una soluzione sintetica di uso e di forma. Integrare il disegno e i materiali delle pavimentazioni, il progetto della vegetazione e delle alberature, la concezione della mobilità sostenibile e della sosta, gli elementi tecnici, di illuminazione e di arredo. *Ibridare* le differenti forme d’uso sia negli aspetti formali che funzionali, anche reinterpretando in veste contemporanea gli spazi urbani della città - viali alberati, strade, piazze, giardini - anche con attenzione ai materiali duraturi e dettagli che hanno costruito la qualità di tali spazi nel tempo. Indagare modalità che consentano “convivenza di usi” tra pedonalità, ciclabilità, mobilità privata e del trasporto pubblico, per non ridurre lo spazio pubblico a mera rappresentazione funzionale dei flussi.

Il disegno dello spazio aperto - minerale e organico - dovrà confrontarsi con le criticità meteoclimatiche e ambientali attese. Ne consegue l’opportunità di innestare nella città e nel territorio modelli anti-fragili che sperimentino disegni e materiali in grado di reagire in modo positivo entro il sistema ambientale, con l’obiettivo irrinunciabile di produrre luoghi urbani, spazi comuni condivisi. Il progetto architettonico che si rapporta con gli spazi dell’agricoltura dovrà indirizzarsi verso un’interpretazione consapevole del tema, finalizzata a preservare il suolo fertile e a evitare la musealizzazione del territorio o rappresentazioni vernacolisti di un’ideale “campagna”. Le scelte botaniche andranno improntate a risultati di qualità, che tengano conto delle esigenze e della crescita attesa di ciascuna specie anziché della quantità delle piante proposte.

2-Interventi di sostituzione e completamento

Per tali interventi, già indirizzati dalle “norme morfologiche”, la Commissione intende valutare gli aspetti di inserimento urbano in congruenza con gli edifici circostanti, sia riguardo l’impianto tipologico che il carattere architettonico. Essa intende privilegiare i principi di un’architettura urbana che sappia coniugare le necessità del privato con la valenza pubblica che il progetto gioca nella compagine della città (per esempio: il piano terra capace di dialogare con la strada sia in termini di usi che di permeabilità visiva, o le facciate sullo spazio pubblico capaci di esprimere i valori dello stesso invece di limitarsi a proiettare sull’esterno i soli caratteri del funzionamento degli interni).

È inoltre opportuno che tali interventi tengano in considerazione anche il valore della diversità urbana (modalità insediative particolari e identitarie, compresenza di linguaggi, epoche storiche, materiali e tecniche costruttive) come elemento di ricchezza del paesaggio della città. Sia per gli edifici nuovi che per le ristrutturazioni o interventi di sopraelevazione e sottotetti, l’invito è di non usare in modo acritico e omologante le attuali tecnologie o rivestimenti edilizi (cappotti, facciate continue, facciate modulari, etc.) ma di ricercare, anche in chiave contemporanea, significative relazioni, di continuità o anche di discontinuità motivata, con gli edifici contigui e gli edifici in trasformazione.

Laddove possibile, si ritiene sia da incentivare la pratica del riuso, in particolar modo quando la preesistenza mostra qualità architettoniche con valore documentale e identitario anche se non di assoluto pregio. Costruire sul costruito è una pratica che consente alla città di rinnovare e ampliare la propria memoria senza rinunciare al linguaggio contemporaneo, restituendo una complessità che spesso invece latita nelle pratiche di sostituzione con architetture generiche. Inoltre la semplice e acritica sostituzione va in direzione contraria ai principi di sostenibilità, che caratterizzano la stratificazione culturale ma non la produzione massiva di materia di scarto, contrariamente ai principi dell’economia circolare e del corretto uso delle risorse.

A tal fine, la rigenerazione urbana è anche un'occasione per sperimentare soluzioni costruttive, superfici, materiali che considerino parti di città quali laboratori di esperienze e relazioni che, nell'esplorare i temi della sostenibilità urbana, ricerchino nuovi linguaggi in grado di relazionarsi con il contesto.

3-Interventi in discostamento dalle norme morfologiche

Il discostamento, in quanto facoltà (e non diritto), è consentito se il progetto dimostra che il superamento della norma morfologica è capace di generare una maggior qualità insediativa e architettonica rispetto all'adeguamento alla norma stessa. Inoltre il discostamento è approvabile se sono evidenti gli aspetti di un vantaggio collettivo, sia in termini di alta qualità architettonica offerta che di eventuali usi collettivi aggiuntivi, sia degli spazi aperti che all'interno del complesso edilizio stesso.

Si riconosce il principio che la "buona città" è fatta con edifici che sanno comprendere e valorizzare gli assetti urbani esistenti e che sanno dialogare con altri edifici contigui, presenti e/o in divenire, con il presupposto di partecipare a un lungo processo collettivo di sedimentazione, risignificazione e innovazione dell'immaginario urbano.

La buona città non si costruisce con progetti eccessivamente "iconici", spesso sollecitati dalla sola volontà di distinguersi e non spinti da criteri di costruzione urbana collettiva. Per le "eccezioni" si valuta con particolare attenzione la loro qualità insediativa, tipologica e architettonica, anche in riferimento a "usi eccezionali" propri. Per l'edificio alto si valutano positivamente quei progetti che sanno interpretare il preciso tema architettonico, non elemento dedotto da un repertorio standardizzato o semplice innalzamento/prolungamento di tipologie più basse, ma un edificio capace di contribuire sia a costruire lo spazio pubblico con cui si relaziona sia l'immagine complessiva della città. Un edificio alto non è mai un fatto privato, la sua visibilità conferisce a esso valore pubblico. E concorre alla qualità complessiva del paesaggio della città solo se sa esprimere una valenza urbana.

4-Tessuti aperti

In questo tipo di tessuti edilizi è di fondamentale importanza sia il progetto del suolo che la definizione del carattere architettonico del confine/soglia. Il tema delle recinzioni, laddove necessarie, deve essere oggetto di soluzioni studiate sia dal punto di vista architettonico (integrazioni/estensioni dell'edificio e qualità materiche e di disegno delle stesse) che paesaggistico (inquadramento nel contesto allargato di cui sono delimitazione fisica e percettiva). Ovvero attinte dal repertorio di quelle consolidate nel tessuto urbano.

5-Ampie parti urbane

Si richiede che questi progetti siano concepiti a partire dalla definizione della tipologia degli spazi aperti di uso collettivo, non da semplici tecniche di "massing" derivate dalla divisione dei lotti attuativi. L'idea di città, che si fonda appunto sul carattere dei suoi spazi aperti, deve precedere e assorbire al suo interno il disegno urbano. Il fine principale è quello di costruire la "città collettiva" fatta sia di spazi pubblici che di uso pubblico. Il costruito deve essere concepito per dare forma e valore allo spazio aperto, seguendo i criteri *semplificare, integrare, ibridare*, indicati nel punto 1 di questo documento.

È quindi necessario che tali interventi di ampia scala configurino parti di città interconnesse con l'intorno urbano e articolate al loro interno. Anche rielaborando con temi contemporanei gli elementi tipologici degli spazi urbani milanesi, le articolazioni tra spazio pubblico, semipubblico e privato siano orientate a configurare vere parti miste di città sia come uso che forma, e non enclave morfologiche, funzionali, sociali.

Si ritiene che anche il costruito debba esprimere quella necessaria diversità di carattere architettonico che ha reso significative e interessanti alcune parti della città storica. Tale diversità architettonica può essere ottenuta nella contemporaneità mediante pratiche di "coordinamento progettuale". In seguito

all'individuazione di principi insediativi chiari è necessario coinvolgere più figure progettuali opportunamente coordinate, così da ottenere un'adeguata coerenza architettonica e insediativa pur nelle specifiche diversità degli edifici, degli spazi aperti, delle infrastrutture. Si giunge a configurare un'urbanità significativa, capace di relazionarsi con la città esistente, sottraendosi alla prassi della semplice collazione di edifici autonomi. Come si giunge a configurare un'urbanità significativa praticando l'integrazione tra aspetti edilizi, infrastrutturali e paesaggistici.

Negli interventi di grande dimensione, quando siano previste dotazioni pubbliche, è opportuno che queste non siano concentrate in un solo punto, ma, al contrario, che contribuiscano alla qualità della vita urbana in forma distribuita. Risulterà molto importante quindi fornire soluzioni adeguate e pertinenti per l'attivazione dei piani terra, la quota zero della città, al fine di generare un common Ground e favorire usi e attività collettive di prossimità.

6-Interventi sul Moderno

Si condividono i criteri di valutazione individuati nel 'CONTRIBUTO ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DELL'ARCHITETTURA MODERNA MILANESE: CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI' soprattutto riguardo i 4 "Complessi edilizi moderni d'autore", presenti nell'elenco contenuto nel Documento di Piano del PGT vigente, o quelli con vincolo monumentale o complessi urbani con vincolo paesaggistico.

In questo documento si fanno alcune precisazioni riguardo prevalentemente gli edifici di architettura moderna minore. Pur riconoscendo a essi una certa qualità edilizia, di materiali, dettagli e/o cromie, tuttavia si ritiene che in alcune circostanze, da valutare in modo approfondito caso per caso, sia possibile operare su di essi mediante completamenti architettonici, addizioni e parziali o totali sostituzioni edilizie.

In questi casi, come espresso anche riguardo il punto 3 di questo documento, è necessario che il progetto di adeguamento o sostituzione esprima caratteri di particolare qualità architettonica e insediativa, tali da dimostrare con evidenza un significativo miglioramento, sia in termini architettonici che di vantaggi urbani, rispetto l'edificio sottoposto a modifica o sostituzione. All'alta qualità architettonica deve inoltre corrispondere anche un chiaro beneficio collettivo, come per esempio quello di ricavare nel nuovo complesso architettonico configurato spazi aperti o usi interni di interesse pubblico.

7- Edifici alti

Si ribadisce (come già indicato nel punto 3 di questo testo) che in tutti gli ambiti in cui si ritiene che essi possano essere collocati (vedi punti successivi), gli edifici alti dovranno essere concepiti affinché contribuiscano a generare nuovi spazi pubblici e/o arricchire, in termini insediativi e di usi collettivi posti al piano terra, lo spazio pubblico esistente (per esempio essi devono essere insediati in modo da contribuire a riqualificare e/o rafforzare il ruolo urbano di una strada, una piazza, un giardino urbano, un fronte parco, etc.) e non essere unicamente oggetti edilizi isolati in un lotto o landmark urbani appartenenti alla scala territoriale sia pure di qualità architettonica. In tal caso, infatti, gli aspetti insediativi ('come' e 'dove' si colloca l'edificio alto) si ritengono discriminanti anche rispetto alla pur necessaria qualità architettonica dell'edificio alto stesso.

- a. **Nel Tessuto Urbano Consolidato (NAF e AdR)**, la Commissione ritiene che si debbano prevalentemente considerare le altezze presenti, anche in relazione alle 'norme morfologiche' individuate nel PdR e alle indicazioni del RE. Gli edifici alti devono essere considerate eccezioni opportunamente motivate e, oltre a rispondere ai criteri esplicitati nella premessa, la loro qualità architettonica deve essere evidente e inequivocabile, anche nel dialogo con il contesto.
- b. Gli **Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU)** sono quelle parti di città che necessitano di interventi di riorganizzazione morfologica, con l'intento di rafforzare le talvolta labili presenze delle tipologie dello spazio urbano (strade, piazze, slarghi, giardini). L'edificio alto in questi contesti deve essere parte di

una proposta morfologica capace di articolare il nuovo organismo architettonico in tipologie che superino la semplificata applicazione di standard edilizi come 'linea' e 'torre', anche valorizzando parti all'edilizia esistente eventualmente recuperata. L'obiettivo, come indicato in premessa, è costruire lo spazio aperto e al contempo contribuire a generare la varietà del paesaggio e degli usi urbani, anziché favorire processi di omologazione e impoverimento tipologico e morfologico.

- c. Nelle **Piazze** (intese come spazi urbani di cerniera tra le zone centrali della città e quelle marginali), nei **Nodi d'interscambio** (intesi come grandi attrezzature del trasporto pubblico e dell'interscambio), nonché negli **ambiti delle Grandi Funzioni Urbane (GFU)**, si ritiene che la proposizione degli edifici alti possa avvenire prevalentemente in relazione alla loro collocazione in ampi progetti/strategie di riqualificazione e rigenerazione, sia come principio per indagare forme di 'città nuova', che come opportunità di collocare su quelle aree, spesso già consumate e compromesse quanto interessate da un'alta accessibilità, elementi di alta densità insediativa. Considerando che spesso nella città di Milano questi ambiti si trovano ai bordi dei confini urbani, si auspica che gli edifici alti possano anche giocare, per qualità architettonica e tipologica, un ruolo rappresentativo nel paesaggio urbano stesso, identificandosi eventualmente anche come 'soglia' nel passaggio tra la città consolidata e il territorio antropizzato.
- d. Nei **progetti a scala intermedia (Piani attuativi, Masterplan, Programmi integrati di intervento)** gli edifici alti non dovranno essere considerati esclusivamente come opportunità immobiliari ma, al contrario, la loro presenza dovrà essere sostanziale nella costruzione di quella porzione di città per posizione, per ruolo urbano e per capacità di generare spazi pubblici o asserviti significativi, così come definito nella premessa. Il loro carattere architettonico e insediativo dovrà essere definito contestualmente alla progettazione degli spazi aperti su cui insistono, anche mediante la redazione di 'linee guida' dell'assetto del costruito come modalità di avviare pratiche di 'coordinamento progettuale' (come espresso nel punto 5 di questo testo), in modo che anche se realizzati con tempistiche differenti, i principi che ne regolano la loro necessità nel Piano possano essere ritenuti chiari e permanenti.
- e. Si ritiene che gli edifici alti possano anche trovare collocazione in **continuità urbana ad altri edifici alti precedentemente costruiti e in corso di realizzazione**, unicamente se essi, sommandosi ai precedenti, contribuiscono ad arricchire e rinforzare il paesaggio urbano sia in termini morfologici che di qualità architettonica, come espresso nel punto 3 di questo testo, facendosi anche carico di ricucire la trama degli spazi aperti e dei piani terra quando questa non fosse stata opportunamente definita dagli interventi precedenti.

La Commissione per il Paesaggio Giuseppe Marinoni (presidente), Valerio Cozzi, Giacomo Cristoforo De Amicis, Isabella Sara Inti, Giovanni Oggioni, Alessandro Scandurra, Alessandro Trivelli, Stefano Tropea, Alessandro Ubertazzi, Dario Vanetti, Piergiorgio Vitillo.