

---

Proprietà

**SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR SpA**

*timbro e firma*

---

Proprietà

**KRYALOS SGR SpA**

*timbro e firma*

---

Progettista

**Ing. LUCA VARESI**

*timbro e firma*



Work in Progress Srl  
Corso di Porta Romana, 6  
20122 Milano  
t +39 02 78621700  
www.wip.it

---

committente

**SAVILLS IM SGR SpA - KRYALOS SGR SpA**

---

**COMUNE DI  
CORNAREDO (MI)  
PIANO ATTUATIVO  
"ARU.4-EX ALEMAGNA"**

---

commessa file

**23-06 EXA EXA-DA1-T04-B.docx**

data emissione revisione redatto controllato approvato

20.11.2025 B LPP LPP LV

---

**PIANO ATTUATIVO**

---

**RELAZIONE PAESISTICA**

---

cod. elaborato

**DA1 T04**

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>STATO DI FATTO</b>	<b>3</b>
2.1	L'IMMAGINARIO DI RIFERIMENTO	3
2.2	IL CONTESTO NATURALISTICO LOCALE	4
2.3	IL CONTESTO DI DISMISSIONE	6
<b>3</b>	<b>LINEE GUIDA DI PROGETTO</b>	<b>7</b>
3.1	IL PROGETTO DEL PAESAGGIO	8
3.2	I FILARI ALBERATI	9
3.3	LA FASCIA NATURALISTICA LUNGO IL CANALE	10
<b>4</b>	<b>LINEE GUIDA DI SVILUPPO DEL PROGETTO</b>	<b>11</b>
4.1	PROGETTAZIONE	11
4.2	REALIZZAZIONE	12

## 1 PREMESSA

Il presente documento illustra la proposta di Piano Attuativo per l'Ambito di Rigenerazione Urbana denominato "ARU.4" per quanto concerne gli aspetti relativi alla valorizzazione del paesaggio. Le linee guida per la valorizzazione del paesaggio, descritte nel presente documento DA1 T04 Relazione Paesistica in riferimento al Piano Attuativo, sono finalizzate a:

- naturalizzare gli spazi aperti oggi abbandonati e dismessi;
- riqualificare il sistema dei percorsi pedonali limitrofi l'area di intervento.

In completa conformità con le destinazioni urbanistiche vigenti, confermandone la vocazione produttiva e le strategie delineate nel Documento di Piano, la presente proposta ha come obiettivo la parziale naturalizzazione di un ampio settore dell'area industriale di Cornaredo andando a proporre il nuovo inserimento di:

- **filari alberati a perimetro dell'area e in particolare lungo le vie Monzoro e Merendi;**
- **nuovi sistemi di accesso ciclo-pedonale** dalle vie Monzoro e Merendi;
- **una fascia a verde composta da specie arboreo-arbustive per la mitigazione dell'intervento rispetto alle aree residenziali che si affacciano sul Canale Scolmatore Piene Nord Ovest** situato a nord dell'area.

Con riferimento alle indagini botaniche, floristiche e faunistiche eseguite da un gruppo di esperti coinvolti nella redazione della presente proposta di Piano Attuativo, si sono infatti rilevate le presenze naturalistiche che caratterizzano i dintorni dell'area, incluse le fasce vegetazionali lungo il Canale Scolmatore Piene Nord Ovest lungo il perimetro nord dell'ARU.4, che ad oggi rappresenta il sito locale di maggior interesse ecologico e faunistico.

## 2 STATO DI FATTO

### 2.1 L'IMMAGINARIO DI RIFERIMENTO

Il territorio comunale di Cornaredo ha un'estensione di circa 11 kmq di cui il 63% rappresenta suolo non urbanizzato a destinazione agricola o naturale. Il 58% della superficie comunale fa parte del Parco Regionale Agricolo Sud Milano (PASM), sottoposto a tutela paesaggistico-ambientale, e della cintura milanese caratterizzata da vocazione agricola.

Nella parte nord del Comune si estende l'"alta pianura irrigua", a sud la "media pianura irrigua e dei fontanili" che conserva alcuni degli elementi tipici del paesaggio agricolo.

Si riconosce, infatti, il fitto sistema di siepi, filari e strade vicinali che caratterizza la trama agricola con andamento est-ovest e strette fasce boscate che, assieme al sistema dei fontanili, compongono la pianura irrigua del PASM seguendo l'asse nord-sud. I fontanili e le vene d'acqua in molti casi hanno carattere naturale e registrano la presenza di vegetazione spontanea mentre, in altri casi, sono di carattere antropico, con la presenza di sponde artificiali che ne alterano la percezione naturalistica. I campi coltivati, che rappresentano l'elemento dominante del paesaggio, sono caratterizzati dalla presenza di seminativi semplici, arboricoltura da legno e coltivazioni foraggiere.

Il Parco Agricolo Sud Milano (che comprende le aree agricole e forestali di 60 comuni, per un totale di 47.000 ettari) rappresenta un elemento portatore di biodiversità e di valenze ambientali ricche ed eterogenee.

**Esso costituisce una importante risorsa per Milano e per i comuni limitrofi che fanno parte della sua area metropolitana e offre un immaginario indelebile e caratterizzante, in grado di costituire memoria e offrire gamma di riferimento per ogni nuovo sviluppo ambientale e paesaggistico.**



Figura 2-1 | Immagini illustrative il paesaggio del Parco Regionale Agricolo Sud Milano (PASM): campi a seminativo, rogge, filari, bacini d'acqua e ambiti boscati.

## 2.2 IL CONTESTO NATURALISTICO LOCALE

Le aree del Piano Attuativo "ARU.4" sono delimitate a ovest da Via Monzoro e a est da Via Merendi. A sud l'area confina con un lotto industriale, a nord con il Canale Scolmatore Piene Nord Ovest.

Il Canale Scolmatore Piene Nord Ovest, realizzato fra gli anni '50 e gli anni '80, costituiva la separazione tra la zona più agricola settentrionale e la zona commerciale e industriale a sud. A seguito della successiva urbanizzazione dell'area a nord, ad oggi il Canale rappresenta l'elemento naturalistico principale del contesto.

Con una lunghezza complessiva di 34 km, esso rappresenta una preziosa opera di difesa idraulica che protegge l'abitato di Milano e dei Comuni della cintura nord milanese dalle acque di piena provenienti dai corsi d'acqua che corrono in direzione nord-sud. Svolge, inoltre, un'importante azione ecologica, rappresentando uno degli elementi principali della Rete Ecologica in qualità di "Corridoio Ecologico Fluviale".

Anche se cementificato, il Canale rappresenta infatti fonte di cibo, rifugio per gli animali e via preferenziale di trasferimento e spostamento della fauna da un'area naturale a un'altra.

I Piani urbanistici che interessano la zona individuano diverse azioni per la salvaguardia e la valorizzazione delle fasce del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest, lungo il suo intero sviluppo, prevedendo il recupero delle aree a verde con il mantenimento e l'ampliamento di una fascia continua di territorio mediante la messa a dimora di nuove piante autoctone arbustive e arboree.

L'ambito naturalistico generato dal Canale partecipa, infatti, attivamente alla composizione del sistema naturalistico locale in qualità di "Stepping stone" ossia frammento di habitat sparso nel territorio, strumentale allo sviluppo della biodiversità e alla protezione e conservazione della fauna, permettendole di transitare in sicurezza ambiti antropizzati.



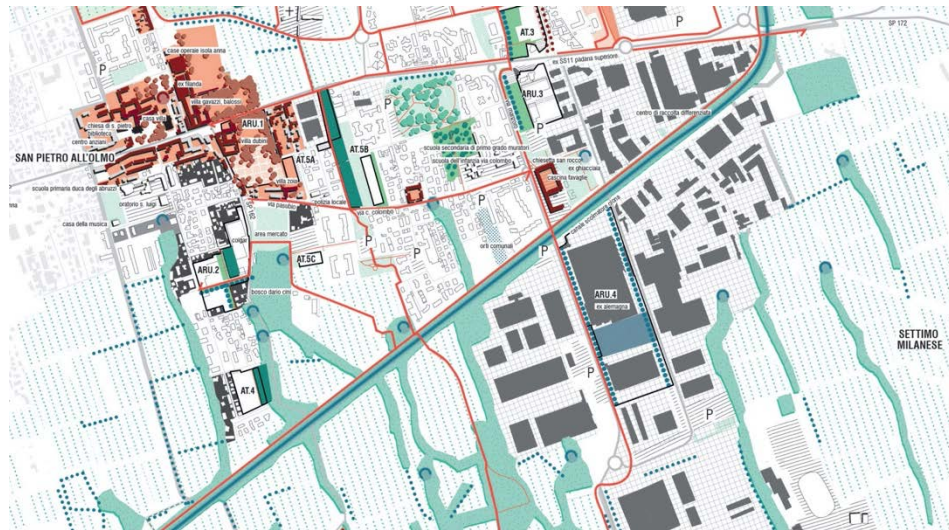
Figura 2-2 | La percezione del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest.



Figura 2-3 | La percezione del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest al di fuori del perimetro dell'area ex Alemagna.



Figura 2-4 | Vista aerea dell'area, in cui è leggibile il sistema dei fontanili e del verde naturalistico esistente.



**STRATEGIE**

STRATEGIE PER UN NUOVO CENTRO STORICO

- Ambiti del centro storico
- ARU - Ambiti di rigenerazione urbana della città storica
- ARU - Ambiti di rigenerazione urbana Parco storico del Fontanile "Giardino"
- Classificazione edifici**
- Edifici di valore storico architettonico e di interesse storico
- Edifici moderni e contemporanei

STRATEGIE PER UNA NUOVA RIFORMA DEGLI SPAZI DELL'ABITARE

- Ambiti residenziali a bassa densità
- Ambiti residenziali a media densità

STRATEGIE PER LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA

- Parchi e giardini urbani**
- Esistente Progetto Parco urbano
- Parco storico
- Verde urbano
- Rete dei percorsi principali (esistenti e di progetto)
- AT - Ambiti di Trasformazione

STRATEGIE PER UNA RETE ECOLOGICA VERDE E BLU

- Rete dei corsi d'acqua**
- Corsi d'acqua principali
- Fontanili
- Ambiti agricoli**
- Stanze agricole ad elevata naturalità
- Orti
- Aree agricole di interesse pubblico
- Nuove aree agricole
- Esistente Progetto Verde naturalistico

Figura 2-5 | Inquadramento delle aree nel Documento di Piano (PGT, estratto dall'elaborato DS.01a) dove è segnalato il sistema dei fontanili e del verde naturalistico esistente.

**La specifica presenza dell'ambito naturalistico Canale Scolmatore Piene Nord Ovest lungo il perimetro nord dell'area può offrire l'opportunità di una effettiva connessione ambientale con la realtà naturalistica diffusa nel territorio.**

**2.3 IL CONTESTO DI DISMISSIONE**

L'ambito ARU.4, come descritto nel documento del PGT "Schede ARU – Ambiti di rigenerazione Urbana" si configura come "un grande recinto produttivo dismesso, dal lato di circa 600 m lungo la via Monzoro, che, assieme all'ex Signal Lux, forma una grande spina di aree dismesse nel cuore della zona produttiva di Cornaredo. Dall'analisi emerge un disegno di città pubblica debole per questa parte città, e di bassa qualità anche dal punto di vista paesaggistico".

L'area di intervento si situa all'interno della zona industriale venutasi a costituire a partire dagli anni Sessanta del secolo scorso fra i due Comuni di Settimo Milanese e Cornaredo, all'esterno dei centri abitati, nel più ampio contesto dello sviluppo delle aree produttive dell'asse del Sempione.

In particolare, sin dalla fine degli anni Sessanta, la presenza dello stabilimento dell'industria dolciaria Alemagna ha costituito un riferimento importante sia in qualità di realtà economico-produttiva sia di riconoscibilità del marchio. Il sistema produttivo ha subito diverse trasformazioni, nei termini edilizi e architettonici, pur mantenendo una sua unitarietà. Nella sua forma definitiva l'area ospitava a nord un ampio edificio con uno sviluppo di facciata di circa 250 m lungo le vie Monzoro e Merendi ed un secondo edificio minore a sud, collegato al primo. L'area è sempre stata caratterizzata da carenza

di servizi (le superfici esistenti erano dedicate prevalentemente a parcheggio) con un'accessibilità pensata prevalentemente per il traffico veicolare privato.



Figura 2-6 | L'area nell'assetto attuale sgombero di edifici (Fonte: YB Real Estate) e nella configurazione antecedente.

**L'attuale stato di dismissione verrà superato e trasformato dall'opportunità progettuale di un nuovo Piano Attuativo che, oltre alla riconfigurazione urbanistica, potrà definire le linee guida e gli orientamenti per lo sviluppo di un nuovo paesaggio, indirizzato alla ricucitura con il contesto locale e alla valorizzazione dei sistemi ecologici esistenti.**

### 3 LINEE GUIDA DI PROGETTO

Ad oggi, all'interno dell'area sono presenti alberature sparse, in parte legate alla precedente sistemazione esterna dell'area, in parte cresciute spontaneamente. **Allo scopo di approfondire la consistenza di queste presenze arboree-arbustive, si è eseguito un rilievo agronomico dello stato vegetativo a corollario della documentazione progettuale della presente proposta di Piano Attuativo** (vedere elaborati "Planimetria generale - Rilievo arboreo" cod. elaborato DA1 03 e "Schede rilievo arboreo" cod. elaborato DA1 T10).

**Il rilievo ha evidenziato la presenza di alberature compromesse in stato vegetativo fitosanitario mediocre o sufficiente** (nello specifico esemplari di *Acer campestre*, *Acer saccharinum*, *Cedrus atlantica*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Populus nigra*, *Prunus sp.*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus sp.*). Si è rilevata la presenza di filari alberati di parziale sviluppo, lungo i lati est ed ovest del sito, oltre a piccoli gruppi di alberature, all'interno dell'area, in stato fito-vegetativo compromesso dalle demolizioni.

**Si rileva perciò la necessità di naturalizzare, quanto possibile, l'ARU.4 e implementare la presenza arborea-arbustiva per rafforzare le connessioni naturalistiche e incoraggiare lo sviluppo di un habitat favorevole allo sviluppo della biodiversità.**

Le azioni per favorire l'implementazione del capitale arboreo-arbustivo si traducono in:

- aumento delle superfici permeabili (gli obiettivi indicati dal PGT per l'ARU.4 prevedono una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della Superficie Territoriale);
- piantumazione di elementi lineari (filari di connessione) internamente all'area e lungo le vie Monzoro e Merendi, per ristabilire il collegamento con l'ambito naturalistico del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest.



Figura 3-1 | Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.

Oltre allo sviluppo della biodiversità e alla connessione alle reti naturalistiche esistenti, le linee guida per il paesaggio definite dalla presente proposta progettuale per il Piano Attuativo sono finalizzate alla ricucitura dell'area, per anni compartimentata e separata dal tessuto urbano circostante, con il contesto di riferimento.

I sistemi di ricucitura e connessione urbana che si intende proporre prevedono le seguenti azioni:

- l'inserimento di filari alberati, lungo i perimetri dell'area e all'interno dei due lotti, per la schermatura dell'area e l'aumento delle zone ombreggiate;
- la realizzazione di una pista ciclabile, in direzione nord-sud, lungo via Monzoro, per il potenziamento della rete di mobilità dolce;
- la realizzazione di una nuova fascia naturalistica, a nord dell'intervento, a filtro dell'intervento rispetto all'ambito residenziale, che è contemporaneamente volta alla valorizzazione e al potenziamento della presenza del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest.

**Le azioni descritte sono volte ad implementare le aree a verde caratterizzate da permeabilità del suolo e copertura vegetale, allo scopo di definire un bene primario "proprio" dell'area e contemporaneamente a disposizione dei cittadini.**

### 3.1 IL PROGETTO DEL PAESAGGIO

Il progetto degli spazi aperti, nel suo insieme, si pone in un rapporto di continuità con l'esistente, attraverso la ripresa e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali che lo connotano, allo scopo di definire una connessione naturalistica ad ampia scala con il contesto del Parco Regionale Agricolo Sud Milano (PASM).

In quest'ottica, si propone:

- la definizione di una fascia boschiva a nord dell'area, in continuità con l'ambito naturalistico del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest;
- la piantumazione di specie tipiche dei contesti rurali locali (alberi a medio e alto fusto) e di natura campestre (erbacee ed arbusti).

Figura 3-2 | Proposta progettuale del Piano Attuativo.

### 3.2 I FILARI ALBERATI



Lungo le vie Monzoro e Merendi, che delimitano il perimetro dell'area da nord a sud, si propone la piantumazione di due filari alberati con specie di prima grandezza, ad evocazione delle quinte vegetali che delimitano i campi e che seguono le vene d'acqua:

- via Monzoro: Frassini (*Fraxinus excelsior*);
- via Merendi: Bagolari (*Celtis australis*) oppure – con il portamento molto simile ma con maggiore resistenza al passaggio di camion e con a capacità di adattarsi anche ad aiuole grigliate o di dimensione ridotta – Olmi giapponesi (*Zelcova Serrata Green Vase*).

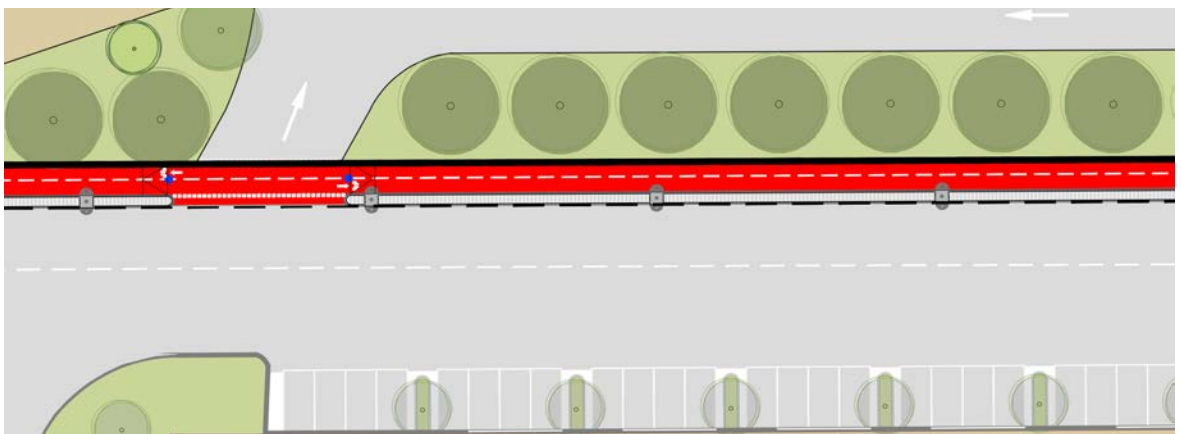


Figura 3-3 | Filare di alberi lungo via Monzoro ed inserimento del nuovo percorso ciclabile.



Figura 3-4 | Esempi di quinte vegetali: filare urbano e filare a perimetro di aree a verde.

All'interno dell'area si propone l'inserimento di nuovi filari in direzione trasversale, per razionalizzare il sistema percettivo e di fruizione degli spazi esterni, compartimentando le aree carrabili di parcheggio e la loro concentrazione in aree specifiche di facile riconoscibilità.

Si suggerisce la piantumazione di esemplari appartenenti a specie di seconda grandezza come ad esempio Aceri (*Acer campestre*) e Ornielli (*Fraxinus ornus*).

Questi sistemi naturalistici lineari, inoltre, contribuiscono a rafforzare la rete naturalistica interna ed esterna all'area del Piano Attuativo; definiscono infatti schermature arboree che permettono la continuità biologica e naturalistica.



Figura 3-5 | Filare di ornielli e di aceri.

Figura 3-6 | Filari di alberi compartimentano le principali aree adibite a parcheggio, delimitando la zona nord e la zona sud.

### 3.3 LA FASCIA NATURALISTICA LUNGO IL CANALE

Si propone la piantumazione di una fascia boschiva a nord dell'area, in continuità con l'ambito naturalistico del Canale Scolmatore Piene Nord Ovest. Questo nell'ottica di aumentare le superfici alberate e potenziare della biodiversità.

Nello specifico, si propone la piantumazione di esemplari tipici appartenenti alla foresta padana (bosco planiziale), principalmente di prima e seconda grandezza, come ad esempio: Farnie (*Quercus robur*), Carpini (*Carpinus betulus*), Olmi (*Ulmus resista* 'Sapporo Autumn Gold' varietà resistente alla grafiosi dell'olmo), Frassini (*Fraxinus excelsior*), Aceri (*Acer campestre*). Inoltre, a scopo ornamentale, si propone la piantumazione di Meli (*Malus floribunda*) e Alberi di Giuda (*Cercis siliquastrum*). Si escludono specie del genere *Prunus* per contrastare la diffusione del cerambicide dal collo rosso (*Aromia bungii*).



Figura 3-7 | Immaginari di boschi planiziali; giovani esemplari di farnie.



Figura 3-8 | Nuova fascia boschiva verso il Canale Scolmatore Piene Nord Ovest.

## 4 LINEE GUIDA DI SVILUPPO DEL PROGETTO

Si descrivono nel seguito alcune linee guida di sviluppo del progetto degli spazi esterni e delle opere a verde, allo scopo di favorirne la corretta impostazione e realizzazione.

Si specifica che ogni opera a verde e relativa gli spazi esterni dovrà essere corredata di elaborati progettuali sufficienti, per numero, tipologia, contenuti a definire in modo compiuto tutte le caratteristiche architettoniche, compositive, agronomiche e culturali del progetto.

I materiali e le forniture da prevedersi in fase di progettazione e di realizzazione delle opere da eseguire dovranno essere delle migliori qualità esistenti in commercio, possedere le caratteristiche stabilite dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia (normative europee e internazionali).

### 4.1 PROGETTAZIONE

#### 4.1.1 OPERE A VERDE

La progettazione di dettaglio delle opere a verde dovrà definire le regole e le modalità di realizzazione degli ambiti a verde individuati preliminarmente.

In particolare, sarà importante definire – a seconda delle caratteristiche delle specie vegetali scelte – la distanza di impianto fra gli alberi e fra gli arbusti, tenendo conto che tale distanza dovrà essere proporzionata alle dimensioni finali della chioma delle specie scelte e non potrà essere inferiore al suo sviluppo massimo. Con riferimento a tale principio, in relazione agli ambiti individuati nel Piano Attuativo per l’Ambito di Rigenerazione Urbana denominato “ARU.4” illustrati nella presente Relazione, sulla base delle specie di riferimento indicate, a titolo indicativo e non esaustivo, si suggerisce il rispetto dei seguenti sestri di impianto:

- Filare di via Monzoro. Frassini (*Fraxinus excelsior*), alberi di prima grandezza: 7-8 metri.
- Filare di via Merendi. Bagolari (*Celtis australis*), alberi di prima grandezza: 7-8 metri.
- Filari trasversali. Aceri (*Acer campestre*) e Ornielli (*Fraxinus ornus*), alberi di seconda grandezza: 5-7 metri.

- Fascia naturalistica lungo canale: Farnie (*Quercus robur*), Carpini (*Carpinus betulus*), Olmi (*Ulmus resista 'Sapporo Autumn Gold'* varietà resistente alla grafiosi dell'olmo), Frassini (*Fraxinus excelsior*), Aceri (*Acer campestre*), Meli (*Malus floribunda*) e Alberi di Giuda (*Cercis siliquastrum*):

## 4.2 REALIZZAZIONE

Tutti i materiali destinati all'uso esterno devono essere impermeabili, antiscivolo, resistenti al gelo e alle basse temperature. Inoltre, devono essere in grado di sopportare carichi pesanti e resistere agli agenti atmosferici e ai cambiamenti di temperatura, con bassa pendenza alle mufte e alle macchie.

La fornitura delle piante dovrà prevedere esemplari coltivati per scopo ornamentale, adeguatamente preparati in vivaio per il trapianto e conformi alle caratteristiche indicate negli elaborati progettuali. Le piante dovranno corrispondere al genere, specie, varietà previste dal progetto.

Si suggerisce quanto segue:

- Gli alberi destinati alla formazione dei viali o comunque posti lungo zone di passaggio di persone, dovranno avere un'altezza dell'impalcatura dei rami pari ad almeno 2,5 m.
- Gli arbusti e i cespugli destinati alla formazione di aiuole e lungo i viali presentare almeno tre ramificazioni ed avere altezza proporzionale al diametro della chioma.
- Gli arredi da installare dovranno avere un impatto visivo innovativo e dovranno essere caratterizzate da strutture robuste, sicure, atossiche facilmente manutenibili e dotate di garanzia. Dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e sostenibilità ambientale e dovranno essere idonei per uso esterno.
- L'impianto di irrigazione dovrà prevedere l'impiego di sistemi di temporizzazione.
- Il drenaggio nelle aree verdi potrà essere di tipo superficiale, realizzato utilizzando pozzetti con caditoie. L'andamento del terreno dovrà prevedere una pendenza di almeno 1-2% per i prati e il 2-3 % per le altre aree verdi.
- La messa a dimora delle piante in zolla sarà effettuata nel periodo di riposo vegetativo; la messa a dimora delle piante in vaso potrà essere effettuata durante tutto l'anno, con la cura di evitare i periodi di caldo elevato (luglio-agosto) o con temperature inferiori 0°C. Le condizioni metereologiche non dovranno prevedere forti venti né fenomeni di allagamento.
- Nella delicata fase post-impianto, dovrà essere garantita adeguata irrigazione alle piante sia con interventi manuali sia assistiti dall'impianto d'irrigazione. Per tutto il periodo post-impianto e fino al completo attecchimento vegetativo dovranno essere eseguiti frequenti controlli sullo stato vegetativo.
- Il Piano di Manutenzione, che dovrà essere previsto, dovrà contenere la pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione delle opere a verde, definendo le attività minime finalizzate a favorire lo sviluppo del sistema vegetazionale, mediante attività di cura, intervento e potatura.

Per quanto concerne il Piano di Manutenzione previsto, si suggerisce quanto segue:

- Dovranno prevedersi tagli annui per le superfici a prato (8-12 tagli annui; altezza minima dell'erba a cm 4-5) con asportazione del materiale, concimazione minerale primaverile ed organica autunnale, difesa fitosanitaria, nonché risemina di eventuali fallanze.
- Per tutti gli impianti vegetali, oltre alle prime cure colturali previste con la messa a dimora delle piante, annualmente si dovrà prevedere il controllo dello stato di salute delle singole piante, la potatura, il taglio delle parti secche, le cure localizzate ritenute necessarie, il controllo e ripristino della pacciamatura, con eventuale pulizia delle infestanti e controllo del sistema di ancoraggio.

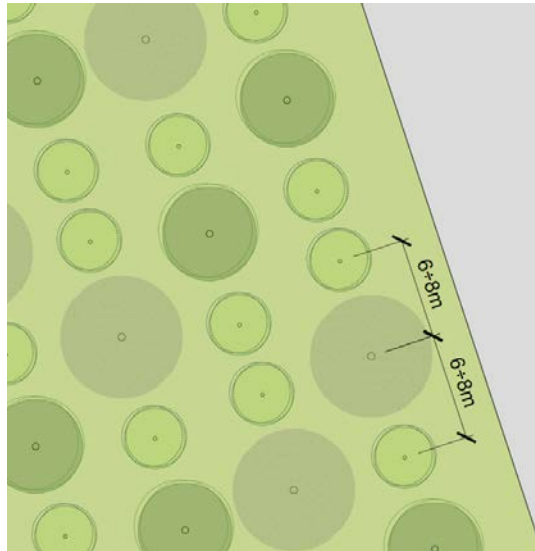


Figura 4-1 | Sesti di impianto per la fascia boscata

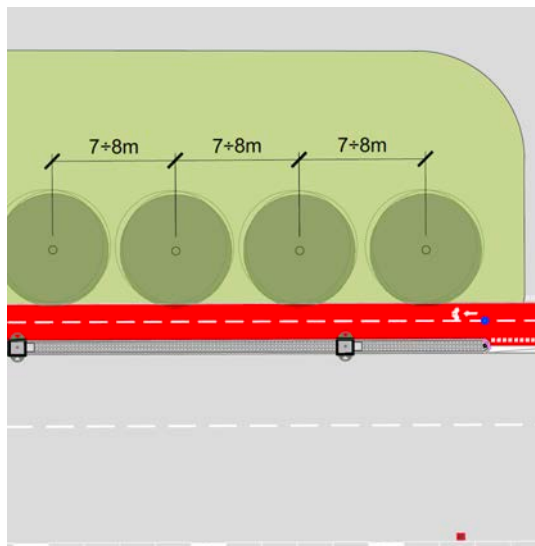


Figura 4-2 | Sesti di impianto per i filari lungo le strade

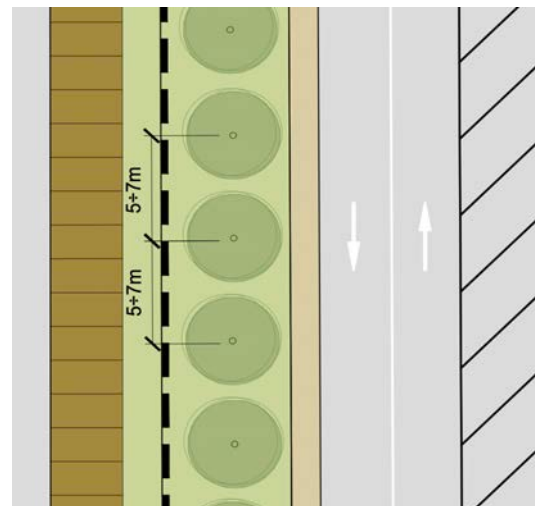


Figura 4-3 | Sesti di impianto per i filari trasversali