



Settore Governo del Territorio
Servizio tutela e valorizzazione del paesaggio

ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 27/10/2025

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 13PAC/2024 Protocollo: 230885

Data presentazione: 24/12/2024

Richiedenti: Consorzio "Comparto C11"

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, udita l'illustrazione dell'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.: 5PAC/2025 Protocollo: 122158

Data presentazione: 24/06/2025

Richiedenti: COSTA IMMOBILIARE SAS DI G. P. E C. AMPRE REOCO SRL P. G.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, richiamata l'illustrazione del 20.10 u.s., della proposta progettuale da parte del Servizio Urbanistica Attuativa, ripercorrendo altresì gli schemi grafici del Piano Attuativo 5PAC/2025 prot. 122158/25 esprime parere s o s p e n s i v o . Preso atto dei contenuti della Scheda di Piano per l'ambito AT1 in oggetto e del carattere non vincolante delle indicazioni nel merito della distribuzione dei volumi da insediare; delle dotazioni a verde e parcheggio; delle porzioni in cessione; delle altezze massime dei fabbricati, ravvisa un uso delle stesse prevalentemente finalizzato

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.

all'organizzazione sistematica dell'edificazione privata, tuttavia senza concorrere con altrettanta efficacia al disegno complessivo degli spazi di Pubblico Interesse.

Per come presentata la proposta planivolumetrica non contribuisce ad un reale miglioramento dello stato dei luoghi né in relazione alla costruzione del paesaggio urbano per come percepito, né tantomeno a soluzioni viabilistiche e di accessibilità (veicolare e pedonale) in continuità funzionale con la città consolidata.

L'apertura di una nuova viabilità pressoché mediana rispetto al compendio non tiene sufficientemente conto delle limitazioni al contorno né verso nord (ambito privato benché in regime di servitù) né verso sud, con l'esistenza di proprietà di terzi che rappresentano intersezioni con il sistema viabilistico carrabile e pedonale nei modi prefigurati dalla proposta. Questa stessa soluzione obbliga un'eccessiva suddivisione del lotto e una disposizione dei volumi altrettanto frammentata.

Anche l'area a verde disposta a sud del lotto in fregio alla via Dei Prati e prevista in cessione, non costituisce un sistema unitario capace di concorrere a qualificare l'intervento nel concreto interesse per la collettività, con problemi di intersezione tra le percorrenze pedonali in senso trasversale (est/ovest) e quelle veicolari in senso longitudinale (nord/sud).

Pertanto, anche in coerenza con il parere dell'Ufficio Progetti Strategici, del Settore Mobilità e Viabilità, (che invita a rivedere la soluzione viabilistica prospettata in maggior coerenza con le condizioni al contorno, realizzando soprattutto un'intersezione perpendicolare tra il nuovo asse nord/sud e la via Dei Prati, oltre che liberare l'ambito del parcheggio pubblico dagli accessi carrabili privati) la Commissione per il Paesaggio - per i profili dell'inserimento paesistico - invita il progettista a rivedere la soluzione proposta perseguendo una maggior unitarietà delle aree (volumi da insediare; spazi a verde pubblici e privati; aree a parcheggio; viabilità) anche discostandosi dalle indicazioni della Scheda di Piano che hanno carattere generale e non vincolante.

Per evitare l'eccessiva frammentazione si potrebbe ad esempio considerare di decentrare la nuova viabilità verso il confine est del lotto, prevedendo alberature lungo il confine con le proprietà di terzi, realizzando un'intersezione perpendicolare con la via Dei Prati e risolvendo l'innesto nord sulla strada privata. Secondo questa differente configurazione la superficie dei parcheggi potrebbe collocarsi nella porzione nord-ovest (prevedendo opportune attrezzature a verde per la mitigazione/integrazione degli stessi ed ombreggiamento degli stalli) mentre l'area verde prevista in cessione potrebbe essere prevista a sud-ovest, mantenendo l'unità formale e funzionale, a vantaggio dell'ipotizzato utilizzo pubblico.

In ogni caso nella nuova proposta si dovranno adottare tutti gli opportuni accorgimenti per evitare commistioni tra l'ambito pubblico e quello privato.

Inoltre, fin da ora, si precisa che:

- a) l'edilizia dell'intervento, comunque, dovrà essere connotata da elevati standard bioclimatici (es. una soluzione con tetti verdi oltre alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento dell'adattamento climatico della città);
- b) l'eventuale occorrenza di nuovi manufatti per le cabine elettriche di trasformazione merita di essere individuata/ambientata nella proposta di P.A. senza compromettere il disegno urbano degli spazi pubblici.

In ordine all'impianto morfo-tipologico dei volumi da insediarsi e alle altezze in relazione al contesto ravvicinato, ai caratteri compositivi dei manufatti, così come in merito

all'allestimento degli spazi verdi scoperti (pubblici e privati) e delle aree a parcheggio, la Commissione per il Paesaggio si riserva un'opportuna valutazione conseguente alla riforma del planivolumetrico della proposta di P.A., esaustiva anche nella documentazione progettuale della trasformazione urbanistica in parola.

Sospensivo

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SOSTITUTIVA DI PDC nr.: 313SCIA/2025 Protocollo: 73413
Data presentazione: 11/04/2025
Richiedenti: MORGANTI & C SRL

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

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 338SCIA/2025 Protocollo: 78988
Data presentazione: 17/04/2025
Richiedenti: G. M. E. P. C.

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

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 700SCIA/2025 Protocollo: 152390
Data presentazione: 11/08/2025
Richiedenti: W. O. A. D. Z. W.

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) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 710SCIA/2025 Protocollo: 158101
Data presentazione: 26/08/2025
Richiedenti: Arch. B. M. G. Sig.ra P. 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.
Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 754SCIA/2025 Protocollo: 169680
Data presentazione: 12/09/2025
Richiedenti: QUATTROEFFE 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

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 113RICH/2024 Protocollo: 194135
Data presentazione: 30/10/2024
Richiedenti: SIG. MM SERVICE S.R.L. M. S. M. M. V.

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 a
condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - la struttura della pensilina
d'ingresso anziché di colore rosso riproponga il rivestimento grigio di finitura del
prospetto dell'edificio.

Favorevole con prescrizioni

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 26RICH/2025 Protocollo: 46003
Data presentazione: 10/03/2025
Richiedenti: C. M. A.

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, visto l' a g g i o r n a m e n t o dell' , vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - la tonalità di finitura dell'intonaco di superficie dei prospetti in ampliamento, risulti uguale all'esistente.

Favorevole con prescrizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 192PAE/2025 Protocollo: 173642

Data presentazione: 20/09/2025

Richiedenti: C. A. F. C. R.

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 - il rivestimento in travertino venga sostituito con una pietra d'uso locale, coordinata con i cromatismi delle altre componenti di finitura dei prospetti.

Occorre altresì che venga predisposto un progetto paesaggistico preliminare di allestimento dei prospetti dell'edificio e delle superfici scoperte e di ambientazione della proposta progettuale e relativo programma manutentivo.

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

Favorevole con prescrizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 194PAE/2025 Protocollo: 176140

Data presentazione: 24/09/2025

Richiedenti: Dottor C. R.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il P a e s a g g i o ,

vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - le nuove piantagioni in luogo della tilia, venga prevista una magnolia grandiflora, per dimensioni e portamento siano tali da restituire un "pronto effetto paesaggistico".

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

Favorevole con prescrizioni

