



Settore Governo del Territorio  
Servizio tutela e valorizzazione del paesaggio

## ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 18/05/2026

**PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 5PAC/2025 Protocollo: 122158**

Data presentazione: 24/06/2025

Richiedenti: **COSTA IMMOBILIARE SAS DI GIAMBATTISTA PELUCCHI E C. AMPRE REOCO SRL PELUCCHI GIAMBATTISTA**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, udita l'illustrazione da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali, visto l'aggiornamento del 30/03/2026, avvia la discussione dell'oggetto rimandando l'espressione del proprio parere alle prossime sedute.

Sospensivo

**PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 1PAC/2025 Protocollo: 87332**

Data presentazione: 06/05/2025

Richiedenti: **REDALTY S.R.L.**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, udita l'illustrazione 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.: 1PAC/2026 Protocollo: 63570**

Data presentazione: 26/03/2026

Richiedenti: **CMO GROUP S.R.L.**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, udita l'illustrazione da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali, richiamati i contenuti del precedente parere n. 394/25 relativo al Piano d'assetto generale del comparto, esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - per il fabbricato industriale venga considerata una soluzione che (al di là dei vincoli di distanza dall'elettrodotto) gli alzati siano allineati nella altezza e venga implementato l'equipaggiamento arboreo ad ombreggiamento degli stalli per la sosta degli autoveicoli.

Favorevole con prescrizioni

**PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 7PAC/2025 Protocollo: 124728**

**Data presentazione: 27/06/2025**

**Richiedenti: EDILCENTRO S.R.L.**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, udita l'illustrazione a cura del Servizio Pianificazione Operativa, Progetti Speciali, in ordine all'integrazione all'ipotesi di P.A. prodotta il .....e richiamato l'antecedente parere n. 1/26 osserva quanto segue:

1) in particolare, per i profili dell'inserimento paesistico, così come peraltro già antecedentemente evidenziato non può essere trascurato l'impatto "esorbitante" di alcuni fabbricati:

- lotto b) a nord di via T. Grossi, l'edificio A ancorché traslato e condotto a 8 livelli f.t., spiccante dietro alla Cappella Espiatoria, risulta essere una "presenza ingombrante" da rileggere nell'altezza per non continuare a essere predominante sul monumento ed i luoghi. Inoltre, pur apprezzando l'articolazione graduata dei piani degli edifici B e C la stessa necessita di essere ri-composta (confermata l'avvertenza di non rendere monolitico il tipo edilizio e livellare i piani) nella distribuzione dell'entità dei volumi, semmai, eventualmente - secondo una ipotetica compatibilità ancora da appurare - interessando i manufatti edilizi D e E;

- lotto a) a sud, così come sopra indicato per i fabbricati B e C del lotto b) anche per l'edificio F si evidenzia l'esigenza di un approfondimento circa l'articolazione spaziale del volume;

2) l'insieme delle superfici a verde in cessione e dei tracciati pedonali, situati nella parte posteriore i fabbricati, si manifesta essere secondaria e confinata (cfr. esedra Cappella Espiatoria - l'anfiteatro in mattoni non assolve alle finalità di valorizzazione dei luoghi condivise anche dai progettisti - capannone da trasferire di proprietà) (già lett. e) precedente parere C.P.);

3) permane come particolarmente esigua sul lato sud, la fascia pertinenziale del capannone da riservare, qualora idoneo, della funzione pubblica (cfr. lett. f) precedente parere C.P.);

4) nessuna modificazione alla proposta configurazione triangolare della "piazza" (cfr. lett. g) precedente parere C.P.);

5) spazi per la sosta / parcheggio pubblico ipogeo (cfr. lett. h) precedente parere C.P.) risultano permanere le criticità già evidenziate;

6) non vengono previsti parcheggi in linea, antistanti i due nuovi edifici e neppure lontani dagli uffici prov.li, inseriti, su entrambi i lati della via, nel tratto est della via T. Grossi, prima dell'intersezione con via Dante Alighieri (cfr. lett. j) precedente parere C.P.);

7) le aree dedicate a posteggio in corrispondenza della media struttura di vendita occorrono di uno studio di dettaglio, funzionale allo scopo prefisso senza tuttavia tralasciare l'adeguata ambientazione del parcheggio in superficie (cfr. lett. k) precedente parere C.P.);

8) il descritto impiego di soluzioni di "verde pensile" e le sistemazioni delle superfici scoperte sottolineano l'esigenza del richiesto progetto paesaggistico preliminare, ancora manchevole, propedeutico all'ambientazione delle trasformazioni proposte, sia per l'area antistante al c.d. "palazzo del lavoro MB", sia per le superfici richiamate nelle lett. e), f) g) del precedente parere C.P. e all'insieme dei giardini privati - questi da connotare con la presenza di una notevole "massa arborea". L'area di cui alla lett. i) del precedente parere C.P. "buffer di ambientazione" della presenza del significativo edificio Liberty, che ora non prevede l'interferenza della sosta di autoveicoli, deve essere adeguatamente progettata per una effettiva valorizzazione e non può essere risolta con l'introduzione di dissuasori a scomparsa e l'aggiunta di elementi vegetali "a

cornice”;

9) permane il “tema recinzioni”, per la fattispecie dell’impianto planivolumetrico proposto, a delimitazione dei singoli lotti e che fiancheggiano i lunghi percorsi pedonali (cfr. lett. l) precedente parere C.P.);

10) non trova riscontro, per la fattispecie, l’espressa richiesta di simulazioni tridimensionali fotorealistiche, circa l’inserimento delle nuove edificazioni previste in una pluralità di immagini fotografiche riprese da ulteriori, molteplici, punti di visuale, in più, sia del contesto di prossimità, sia da v.le C. Battisti in direzione della Cappella Espiatoria e dalle località di Villa Reale;

Tutto ciò premesso - alla luce di quanto già espresso in data.....- accertato il perdurare in buona misura delle carenze sopra riepilogate ma sostanziali al fine dell’apprezzamento della proposta di P.A., la Commissione per il Paesaggio, per quanto di competenza, non ritiene esauriente la documentazione prodotta, confermando il parere sospensivo in attesa di compiuti riscontri progettuali, necessari per la compatibilità paesistica della trasformazione urbanistica in parola, da parte dei tecnici incaricati.

Sospensivo

**PARERE PREVENTIVO SU PIANO ATTUATIVO nr.: 1PPA/2026 Protocollo: 59462**

**Data presentazione: 24/03/2026**

**Richiedenti: EXPO REAL ESTATE SRL**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, udita l’illustrazione da parte del Servizio Pianificazione Operativa, Progetti speciali delle mere schematizzazioni grafiche planimetriche prodotte (che, tuttavia, secondo le varie descrizioni vengono indifferentemente denominati “masterplan”, piano attuativo, piano esecutivo), rileva che le stesse interessano una parte dell’ambito di trasformazione AT\_11 “Via Umberto I, ex CGS”, poiché la restante è già stata oggetto di, altri, per lo più interventi edilizi precedenti; inoltre l’iniziativa in parola viene annoverata tra le proposte di rigenerazione urbana del c.d. patrimonio dismesso.

La Commissione per il Paesaggio, non può sottacere che stante la documentazione agli atti esclusivamente planimetrica (priva di profili di sezioni urbane, raffigurazioni di ambientazione/fotoinserti, alzati, allestimenti delle superfici scoperte, ecc.) per quanto di competenza, oggettivamente non si trova nelle condizioni di poter apprezzare compiutamente l’accennata ipotesi di trasformazione urbanistica, tale condizione è agevolmente appurabile anche dal Servizio Pianificazione Operativa.

In linea generale, la Commissione reputa, comunque, di contribuire ad evidenziare che:

a) la rigenerazione urbana, nella geografia cittadina, non può essere, pressoché, confinata ai soli “volumi”, o a ricambi d’uso previsti come la semplice sostituzione di siti produttivi dismessi con la funzione residenziale; bensì occorre ripensare in chiave progettuale la definizione delle aree oggi in disuso in un quadro di riconversione e di rifunionalizzazione 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 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.

b) per la fattispecie, la scheda AT11 intitolata all'Ambito del DdP, fornisce condivisibili, pertinenti, indirizzi progettuali, in parte, assunti anche dal progettista e che si intendono qui integralmente richiamati.

Inoltre, condivisa la necessità di una rivitalizzazione della zona, così come indicata dalla richiamata monografia del DdP, la Commissione per il Paesaggio, per quanto di competenza, ed ai fini di una soddisfacente elaborazione della proposta di trasformazione in argomento, ritiene di far presente quanto segue:

1) per le aree pubbliche: si desume un disegno delle stesse prevalentemente finalizzato all'organizzazione dell'edificazione privata, tuttavia senza concorrere con altrettanta efficacia al disegno complessivo degli spazi di Pubblico Interesse; occorre, evitare la parcellizzazione di questo spazio e delle aree pedonali (anche veicolari/parcheggi), infatti "lo spazio delle relazioni", il tessuto connettivo non può essere identificato, quasi, come "di risulta" dell'edificato (esistente/in progetto), serve accrescere l'appeal dello stesso, alimentare la progettazione integrata della "città pubblica", nelle sue diverse componenti di varietà e "porosità" urbana. L'asse prospettico del complesso monumentale dell'Ospedale Umberto I/San Gerardo merita di essere riqualificato (inteso non come ordinaria asfaltatura del parterre per la sosta dei veicoli) a favore di una maggior attrattiva e della fruizione pedonale;

2) in ordine all'ipotesi di edificazione (ancora da configurare adeguatamente): deve essere salvaguardata la continuità della cortina edilizia lungo la "prospettiva" di via Umberto I, altresì senza trascurare di garantire una coerenza trasformativa proporzionata, nelle diverse articolazioni (giacitura, numero dei piani e sviluppo in altezza), rispetto al tessuto urbano ravvicinato;

3) pure l'avvertenza riportata dalla scheda dedicata all'ambito in ordine alla localizzazione di parcheggi di uso pubblico al di sotto dell'area, ai fini della maggior qualità del sistema antropico e paesistico, non può essere omessa. Tutto ciò premesso, al fine di una compiuta disamina dell'ipotesi di trasformazione urbanistica, la Commissione per il Paesaggio, chiede che venga prodotta l'indispensabile documentazione finalizzata alla richiesta, di Parte, in argomento.

Sospensivo

**PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 4PAC/2024 Protocollo: 109711**

**Data presentazione: 04/06/2024**

**Richiedenti: SANTO STEFANO S.R.L.**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, udita l'illustrazione dell'ipotesi di P.A. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali in ordine all'agg.to del....., per quanto di competenza, in linea di massima, esprime parere favorevole.

Valutazioni più compiute in relative alla effettiva composizione architettonica (cfr. lett. b) precedente parere n. 362/25: il ricorrere dalla sequenza degli elementi verticali sui fronti e profondità degli aggetti di gronda) ed alle scelte materiche della costruzione, alla qualità definitiva degli allestimenti esterni, pubblici e privati, e delle piantagioni (più opportuno d'alto fusto) potranno essere espletate a seguito del deposito dei rispettivi progetti architettonici.

Inoltre la Commissione per il Paesaggio reputa, sin da ora, di comunicare le seguenti avvertenze:

1) l'occasione del risanamento del costruito non può, altresì, tralasciare l'esigenza di partecipare ad una connettività ecologica dell'ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione delle Rete Verde e della Rete ecologica quali risposte - nell'Interesse Collettivo - alle criticità climatiche - ambientali;

2) importanza dell'impiego di materiali riflettenti a basso assorbimento di calore, per utilizzi orizzontali e verticali, quali pavimentazioni/arredo urbano, l'uso di strutture ombreggianti;

3) creazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, con depurazione e

accumulo finalizzato al riciclo per usi non umani, per un utilizzo più efficiente e razionale delle risorse idriche, anche con un'ottica di innovatività e di città smart;

4) l'edilizia dell'intervento di rigenerazione dovrà essere connotata da elevati standard bioclimatici;

5) appare rilevante che la "trasformazione" dei luoghi, sia nelle opere di demolizione che in quelle delle nuove edificazioni, osservi le modalità esecutive di un approccio sostenibile proprio della c. d. "economia/città circolare".

Favorevole

**(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 1061SCIA/2025 Protocollo: 229013**  
**Data presentazione: 11/12/2025**  
**Richiedenti: QUINTO QUARTO S.R.L.**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio richiamato il precedente parere n. 30/21, di cui all'Esame Impatto Paesistico n. 21PAE/21, osserva discordanze grafiche negli elaborati pervenuti.

Pertanto, ai fini di una compiuta disamina, occorre produrre una coerente documentazione progettuale.

Sospensivo

**(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 32RICH/2024 Protocollo: 59157**  
**Data presentazione: 26/03/2024**  
**Richiedenti: BLANDORIA 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, osservato che l'intervento in parola, per caratteristiche edilizio-architettoniche e utilizzo di materiali pressoché in sintonia con i manufatti esistenti, risulta pressoché "a completamento" di un precedente atto di pianificazione urbanistica esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - venga prodotto il progetto paesaggistico preliminare di allestimento delle superfici scoperte.

Favorevole con prescrizioni

**(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 346SCIA/2026 Protocollo: 80986**  
**Data presentazione: 22/04/2026**  
**Richiedenti: B. M. A.**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, osservato che gli interventi prefigurati, tra l'altro, con l'introduzione - prevalente - della finitura cromatica di superficie degli alzati comportano l'alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio e dei luoghi oggetto di tutela paesaggistica, non può condividere l'ipotesi di esenzione dalla preventiva richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, reputando la stessa necessaria ancorché eventualmente nella modalità semplificata di cui all'allegato B del DPR n. 31/2017 (lett. B3).

Inoltre, in ordine al pregevole apparato decorativo, esterno ed interno, che caratterizza l'immobile, richiamata le fattispecie dell'art. 50 del D. Lgs. n. 42/04 si rammenta la necessità di autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

La Commissione per il Paesaggio, pertanto, sospende la disamina della proposta delle opere in attesa di riforma della modalità amministrativa.

Sospensivo

**(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.:**  
**357SCIA/2026 Protocollo: 84529**

**Data presentazione: 24/04/2026**

**Richiedenti: IL BRUGO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS**

**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, per quanto di competenza, esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - i serramenti delle finestre conservino i due battenti come al livello superiore. Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie

Favorevole con prescrizioni

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.