



ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 05/10/2026

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 3PAC/2026 Protocollo: 148247

Data presentazione: 22/07/2026

Richiedenti: CHIARA SRL

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio richiamata l'illustrazione in data 28/09 u.s. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali, nonché il precedente parere n. 169/2026 esprime parere favorevole all'ipotesi di P.A. subordinato - per i profili dell'inserimento paesistico - alle seguenti prescrizioni:

- a) preso atto della conferma della modalità d'accesso al livello S1 mediante rampa carraia, si ricorda che la stessa dovrà avere una pendenza consona alla normativa ed allo stesso modo il piano d'accesso alla quota strada (cfr. lett. a) precedente parere n. 169/26);
- b) per gli aspetti qualitativi del sistema antropico/paesistico del contesto ravvicinato, risulti favorevole il parere del competente servizio comunale in relazione all'accesso ed al transito veicolare indotto dal nuovo insediamento residenziale in riferimento all'assetto viario esistente (cfr. lett. c) precedente parere n. 169/26);
- c) ad ambientare gli spazi per la sosta degli autoveicoli, esterni alla recinzione, venga prevista la messa a dimora di essenze arboree (cfr. lett. e) precedente parere n. 169/26);
- d) occorrerà altresì predisporre il concernente progetto paesaggistico preliminare delle superfici scoperte (cfr. lett. d ed e) precedente parere n. 169/26); Valutazioni più compiute in relazione alla effettiva composizione architettonica (es. prevedere una veletta sommitale lungo tutto il perimetro della copertura "piana", atta a contenere l'impianto fotovoltaico; es. colore verde degli infissi da modificare secondo tonalità coerenti con la livrea dell'edificio) ed alle indicazioni materiche/cromatiche della costruzione, alla qualità definitiva degli allestimenti esterni, pubblici e privati, (cfr. lett. b),c),d) sopra nuovamente rielencate) e delle piantagioni (es. implementazione alberature d'alto fusto e sostituzione della siepe di photinia con ligustrum) potranno essere espletate a seguito del deposito del progetto architettonico.

Ancora, la Commissione per il Paesaggio reputa di non trascurare di comunicare le seguenti avvertenze affinché risultino conformati gli esiti della trasformazione urbanistica a criteri di resilienza ambientale:

- 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 (alto indice di riflettanza solare), per utilizzi orizzontali e verticali, quali pavimentazioni/arredo urbano, l'uso di strutture ombreggianti e adeguato e coerente corredo verde/arboreo;
- 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, coniugando anche la necessità di verifica in ordine all'invarianza idraulica;

- 4) l'edilizia dell'intervento di rigenerazione dovrà essere connotata da elevati standard bioclimatici; ad esempio, una soluzione con tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento delle performance di adattamento climatico degli edifici e della città. In ogni caso il ricorso al verde - se ritenuto elemento qualificante della composizione architettonica e del paesaggio urbano - dovrà essere adeguatamente studiato, prevedendo, oltre ad un progetto paesaggistico preliminare, anche un piano di manutenzione nel tempo;
- 5) appare rilevante che le modalità esecutive della "trasformazione" dei luoghi - sia nelle delicate fasi di demolizione dei manufatti esistenti, sia nella realizzazione delle nuove edificazioni - dovranno osservare rigorosamente l'approccio sostenibile proprio della c.d. "economia e città circolare".

Favorevole con prescrizioni

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 5PAC/2026 Protocollo: 154997

Data presentazione: 30/07/2026

Richiedenti: MONTE ROSSO - S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio richiamata l'illustrazione in data 28/09 u.s. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali, richiamata la documentazione in atti (cfr. 233PAE/2023), osserva come il lotto 2, proponga in questa nuova versione del progetto n. 2 edifici, ora "monoliti" con fronti particolarmente lunghi, in luogo dei n. 3 previsti modificando lo schema insediativo indicato precedentemente. La C.P. - per i profili dell'inserimento paesistico - esprime parere favorevole a condizione che sia confermata la suddivisione in n. 3 corpi di fabbrica, poiché ritenuta maggiormente coerente, così come da precedente soluzione planivolumetrica.

Anche alla luce del parere del competente ufficio progetti strategici, occorre riformulare anche sotto i profili funzionali l'organizzazione del parcheggio in fregio a via Della Guerrina, evitando commistioni dei percorsi ciclopeditoni con i transiti e manovre veicolari. In tal senso si chiede di predisporre una soluzione alternativa che non comporti interruzioni della citata pista ciclabile e limiti il più possibile le sovrapposizioni tra la mobilità pedonale, ciclabile, carraia e lo spazio di manovra dei veicoli nel previsto parcheggio a raso, di uso pubblico: ciò sarebbe possibile ipotizzando, ad esempio, un unico accesso carrabile per il parcheggio a raso e interrato, esattamente dove attualmente previsto.

Si evidenzia la necessità di trasferire in ambito convenzionale l'obbligo di coordinamento volto ad assicurare un'uniformità estetica e materica delle finiture superficiali degli edifici e degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati. Tale linguaggio compositivo, pur ammettendo variazioni sul tema per evitare esiti monotoni, dovrà garantire coerenza architettonica e armonia visiva, valorizzando il progetto complessivo di trasformazione urbana.

Valutazioni più compiute in relazione alla effettiva articolazione (vedasi ipotesi soluzione sommitale ancorché riferita al planivolumetrico che prevede n. 2 blocchi che, comunque, necessita di essere riformata), composizione architettonica ed alle indicazioni materiche/cromatiche delle costruzioni, alla qualità definitiva degli allestimenti esterni, pubblici e privati, e delle piantagioni potranno essere espletate a seguito del deposito dei progetti alla scala architettonica, al momento fermo alla sola definizione degli ingombri volumetrici delle costruzioni, in pianta e alzato. Inoltre, la Commissione per il Paesaggio reputa di non trascurare di comunicare le seguenti avvertenze affinché risultino conformati gli esiti della trasformazione urbanistica a criteri di resilienza ambientale:

- 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 (alto indice di riflettanza solare), per utilizzi orizzontali e verticali, quali pavimentazioni/arredo urbano, l'uso di strutture ombreggianti e adeguato e coerente corredo verde/arboreo;
- 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, coniugando anche la necessità di verifica in ordine all'invarianza idraulica;
- 4) l'edilizia dell'intervento di rigenerazione dovrà essere connotata da elevati standard bioclimatici; ad esempio, una soluzione con tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento delle performance di adattamento climatico degli edifici e della città. In ogni caso il ricorso al verde - se ritenuto elemento qualificante della composizione architettonica e del paesaggio urbano - dovrà essere adeguatamente studiato, prevedendo, oltre ad un progetto paesaggistico preliminare, anche un piano di manutenzione nel tempo.

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 757SCIA/2026 Protocollo: 158080
Data presentazione: 07/08/2026
Richiedenti: S. M.

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 a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - il manto di copertura sia effettivamente in laterizio e per le lattonerie si ricorra alla lamiera colore "testa di moro".

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

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 844SCIA/2026 Protocollo: 182289
Data presentazione: 22/09/2026
Richiedenti: MORGANTI & C SRL

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

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 4PAC/2026 Protocollo: 154982

Data presentazione: 30/07/2026

Richiedenti: DOMA S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio udita l'illustrazione relativa all'ipotesi di P.A. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali avvia la discussione dell'oggetto rimandando l'espressione del proprio parere alla prossima seduta/e.

Sospensivo

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.