



ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 05/01/2026

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, rievocata l'illustrazione dell'ipotesi di P.A. da parte del Servizio Urbanistica Attuativa, Progetti Speciali in data 22/12/2025, - preso atto che l'iniziativa in oggetto interessa un ambito ex-produttivo indirizzato alla c.d. "rigenerazione urbana e territoriale", mediante la demolizione di alcuni fabbricati industriali, tra l'altro, con finalità di uno sviluppo sociale ed economico sostenibile; - ritiene di evidenziare - in linea generale - che la rigenerazione urbana, nella geografia cittadina, non può essere, pressoché, limitata alla massimizzazione volumetrica, o a ricambi d'uso previsti come la semplice sostituzione di siti produttivi in disuso con la funzione residenziale; bensì occorre ripensare in chiave progettuale la definizione delle aree oggi dismesse in un quadro di riconversione e di rifunzionalizzazione 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 particolare attenzione, nel dettaglio, deve essere dedicata proprio alle caratteristiche di qualità degli spazi aperti urbani - sottolineando il senso e 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. La Commissione per il Paesaggio, per i profili dell'inserimento paesistico, è chiamata tra l'altro a valutare le correlazioni dell'ipotesi di trasformazione urbanistica con il contesto di prossimità, e le possibili opportunità di effettivo miglioramento diffuso della qualità urbana.

Tutto ciò premesso, la Commissione per il Paesaggio ritiene di evidenziare quanto segue:
a) l'ambito in parola è collocato in un settore urbano, come talvolta accade per effetto di una stratificazione, succedutasi nei decenni e non priva di contraddizioni, di eterogeni interventi edilizi, prevalentemente, volti ad ingombrare alcuni spazi liberi e/o a rimpiazzare i singoli stabili artigianali passati con quelli pluripiano per le abitazioni. Ciononostante, il tessuto di questo quadrante urbano, non distante, conserva ancora sia memorie evocative di un trascorso di rilievo per la storia d'Italia, sia soprattutto verso est la presenza di ambiti di parchi e giardini con una folta consistenza arborea;
b) poi, di più, tra i fabbricati afferenti al plesso dell'ex-tessitura Pastori & Casanova perdurano la palazzina liberty degli uffici aziendali (oggi di proprietà pubblica; ancorché rimaneggiata con l'addizione) e l'archeologia industriale in una sola campata con volta a nervature incrociate, su via T. Grossi, attiguo al monumento nazionale della Cappella Espiatoria;

c) la soluzione dello schema insediativo del P.A. propone, prevalentemente, la tipologia "in linea", alle volte con l'incastro ad angolo, assai differenziata nell'articolazione degli alzati tutti con coperture tradizionali;
d) in particolare, per i profili dell'inserimento paesistico, non può essere sottaciuta la mole esorbitante di alcuni fabbricati;

- _ “lotto b” a nord di via T. Grossi, l’imponente edificio “A” di 10 livelli f.t., sul lato ovest, svettante posteriore alla Cappella Espiatoria, in ragione della significativa intromissione, risulta essere di un ingente volume e dunque da riformare nell’altezza per non risultare predominante sul monumento ed i luoghi. Inoltre, pur apprezzando l’articolazione graduata dei piani degli edifici “B” e “C” la stessa necessita di essere ricomposta (senza tuttavia 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’organizzazione spaziale del volume;
- e) richiamato quanto in premessa, l’insieme delle celate aree verdi in cessione e dei tracciati pedonali si manifesta essere “retrostante” e confinato (cfr. esedra Cappella Espiatoria - pur da valorizzare -, capannone da trasferire di proprietà), non senza zone di commistione in corrispondenza di accessi veicolari (con particolare riferimento allo sbocco su via T. Grossi);
- f) in particolare, il capannone di cui alla lett. e) alla luce dell’alea, qualora idoneo, della funzione pubblica dello stesso, sul lato sud, necessita della dotazione di una fascia pertinenziale senz’altro più vasta dei soli m 2,50 individuati (minimo da raddoppiare e ancor di più);
- g) al riguardo (cfr. lett. f) pure la configurazione triangolare della c.d. “piazza” risulta essere una soluzione “di margine”, sia per la conformazione geometrica, sia per una poco ampia estensione, pertanto difficilmente capace di introdurre e presentare il fabbricato di possibile, nuovo, utilizzo collettivo;
- h) questo settore urbano palesa - in maniera manifesta - la criticità dell’insufficienza di spazi per la sosta degli automezzi; condizione da decifrare ancor più in considerazione dell’ipotesi di nuovi insediamenti (abitazioni, struttura di vendita, edifici di interesse pubblico). La previsione di un parcheggio pubblico sotterraneo (la cui ubicazione degli accessi ai fini sia della fruibilità che della fluidità del traffico stradale sono da verificare con i competenti servizi com.li) è dunque di particolare rilievo nondimeno, stante la appena descritta circostanza e per i profili della qualità del sistema antropico/paesaggistico, appare di una superficie da implementare, eventualmente, anche nell’ulteriore numero dei livelli interrati;
- i) l’area prospiciente al c.d. “palazzo del lavoro MB”, con una indicazione di un congetturato cannocchiale visivo che però interessa i “vuoti” di altre proprietà e che traguarda verso un condominio, proprio al fine di valorizzare l’edificio stile liberty dovrà essere - dirimpetto - priva dell’interferenza degli stalli per la sosta degli autoveicoli/carico-scarico (vedasi precedente lett. h), ed unitamente alle superfici richiamate nelle lett. e), f) e g) e all’insieme dei giardini privati - questi da connotare con la presenza di una notevole “massa arborea” - necessitano di un minuzioso progetto paesaggistico preliminare volto ad una richiesta maggior ambientazione delle prefigurate trasformazioni;
- j) eventuali parcheggi in linea, antistanti i due nuovi edifici e neppure lontani dagli uffici prov.li, possono essere inseriti, su entrambi i lati della via, nel tratto est della via T. Grossi, prima dell’intersezione con via Dante Alighieri, prevedendo opportuna schermatura;
- k) 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;
- l) anche le recinzioni a delimitazione dei singoli lotti e che fiancheggiano i non brevi camminamenti pedonali, dovranno essere oggetto di una mirata progettazione di dettaglio e prevalentemente “penetrabili” alla vista così da consentire la fruizione percettiva anche del verde privato da qualificare per la considerevole presenza di alberi (cfr. lett. i);
- m) si prende positivamente atto che i manufatti delle cabine elettriche di trasformazione vengono progettati al p. interrato (un’eventuale ubicazione in

superficie, non dovrà interferire con i luoghi delle piazze pubbliche, ma dovrà essere in posizioni defilate, integrate, e coordinate con le finiture di superficie dei prospetti della nuova edificazione);

n) l'adeguata introduzione delle nuove costruzioni (cfr. lett. d), in ogni caso, dovrà essere esaustivamente - preventivamente - comprovata con simulazioni tridimensionali fotorealistiche, tramite l'inserimento delle nuove edificazioni previste in una pluralità di immagini fotografiche riprese da ulteriori e 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;

o) si evidenzia altresì l'esigenza - da trasferire in ambito convenzionale - del coordinamento volto ad "una uniformità estetica e di materiali" (tuttavia non monotona, pur con possibili "variazioni sul tema") delle finiture materico/cromatiche delle superfici degli edifici e degli spazi scoperti, pubblici e privati, del P.A. ciò al fine di assicurare coerenza architettonica ed una armonia del linguaggio compositivo, valorizzando il progetto complessivo di trasformazione urbana;

p) sembra opportuno che la proposta di Piano urbanistico, non tralasci un compiuto "progetto di comunicazione", in loco, a testimonianza per la città dello storico sito manifatturiero.

Tutto ciò premesso la Commissione per il Paesaggio, per quanto di competenza, esprime parere sospensivo esortando i progettisti ad un approfondimento progettuale che tenga in considerazione le criticità sopra rubricate.

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 compartecipare 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; ad esempio, una soluzione alternativa, alle non accentuate falde di coperture, con tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento dell'adattamento climatico della città;

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

Sospensivo

(PAE) AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA nr.: 238PAE/2025 Protocollo: 228994

Data presentazione: 11/12/2025

Richiedenti: ARBOREA LIVING IL BELVEDERE S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio considerate le motivazioni del vincolo paesaggistico insistente sull'area reputa le modificazioni compatibili con l'ambito tutelato, poiché le opere in oggetto per caratteristiche edilizio-architettonico e utilizzo di materiali in sintonia con i manufatti esistenti e il contesto di riferimento, pertanto esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesaggistico - al fine di limitare lo svettare dei nuovi "terminali impiantistici" (risolvendo anche temi di accessibilità in sicurezza per le manutenzioni) venga alzato il parapetto perimetrale del

piano di copertura. La medesima avvertenza dovrà essere perseguita anche nelle altre palazzine, laddove eventualmente presenti i medesimi problemi.

Favorevole con prescrizioni

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 86RICH/2024 Protocollo: 138726

Data presentazione: 24/07/2024

Richiedenti: GRAZIE VECCHIE SRL

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, visto l'aggiornamento del , 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 terminazione della parte centrale del prospetto sud-ovest - via Filzi, in corrispondenza delle logge, abbia il medesimo trattamento materico/cromatico "rivestimento lapideo effetto ceppo" così da completare il disegno figurativo dell'alzato.

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 990SCIA/2025 Protocollo: 216529

Data presentazione: 21/11/2025

Richiedenti: G. A.- B. 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 a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - il serramento e la persiana della nuova finestra abbiano le medesime caratteristiche (materiali/cromatismi) di quelli esistenti.

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

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 993SCIA/2025 Protocollo: 216607

Data presentazione: 23/11/2025

Richiedenti: C. D.

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 nuovo serramento, assuma le dimensioni di portafinestra/vetrina (a tutt'altezza come quelle esistenti) a due battenti e vengano altresì confermati i medesimi materiali e cromatismi dell'esistente.
Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole con prescrizioni

**(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SOSTITUTIVA DI PDC nr.:
998SCIA/2025 Protocollo: 218456**
Data presentazione: 25/11/2025
Richiedenti: K. D. Y.- K. U.

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.:
1029SCIA/2025 Protocollo: 223663**
Data presentazione: 03/12/2025
Richiedenti: RENOVATE 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 a
condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - i pannelli fotovoltaici risultino
complanari alla copertura o venga prevista una veletta perimetrale ad occultare gli
stessi.
Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme
urbanistico-edilizie.

Favorevole con prescrizioni

**(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.:
1030SCIA/2025 Protocollo: 223678**
Data presentazione: 03/12/2025
Richiedenti: MARILIPU 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 a
condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - venga confermata la presenza
arborea ritenendo adeguata la messa a dimora di un esemplare di taxus baccata.
Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme
urbanistico-edilizie.

Favorevole con prescrizioni

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 119RICH/2024 Protocollo: 209764
Data presentazione: 25/11/2024
Richiedenti: RBO INVESTMENT S.R.L.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,
visti gli aggiornamenti del , 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 dotazione arborea a corredo

dei parcheggi sia almeno in numero di una alberatura ogni due stalli; occorre altresì evitare superfici esigue di aiuole a verde compensando l'area nelle adiacenze.

Favorevole con prescrizioni

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 92RICH/2025 Protocollo: 149677

Data presentazione: 05/08/2025

Richiedenti: V. L. - M. F.

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 - vengano ugualiate le pendenze delle falde ed inoltre i lucernari ricerchino gli allineamenti con il registro delle aperture di facciata.

L'eventuale impianto fotovoltaico e/o dotazioni impiantistiche devono essere raffigurati.

Favorevole con prescrizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 232PAE/2025 Protocollo: 218891

Data presentazione: 26/11/2025

Richiedenti: R. M.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle NTA del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, considerato il carattere preliminare della richiesta, ritiene di evidenziare quanto segue:

a) la proposta di recupero ai fini abitativi del sottotetto introduce un quid novi che naturalmente differisce dalle affermate occorrenze di consolidamento strutturale e/o coibentazione della copertura;

b) interessa l'antico edificio di matrice "neoclassica", plurifamiliare a corte, denominato "casa Lissoni-Pizzamiglio", localizzato nel NAF del Centro Storico, con classe di sensibilità paesaggistica «5» molto alta;

c) la stereometria del tetto a padiglione, la pendenza delle falde - per la fattispecie - sono da leggersi in stretta attinenza con il tipo di costruzione; anche i frontoni con i loro spioventi ed i timpani che coronano le facciate rappresentano elementi caratteristici qualitativi della composizione degli alzati;

d) la composizione architettonica del sottostante corpo edilizio, in linea generale, è in stretta relazione con la struttura del tetto;

e) la copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificato; anche il colore naturale del manto del tetto (costituito da elementi semplici provenienti dalla lavorazione in fornace) attraverso la sua qualità cromatica è un fattore di rilevante attenzione paesistica soprattutto nel Centro Antico.

Condivise le premesse considerazioni, nel merito della soluzione formale - per i profili dell'inserimento paesistico - la Commissione per il Paesaggio reputa che:

1) la nuova geometria strutturale proposta per il tetto non esibisce una adeguata coerenza e risulti "disaggregata", poiché particolarmente preponderante, rispetto alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente così da determinare un'immagine, in modo sostanziale, particolarmente alterata sia del fabbricato, sia in relazione ai luoghi di Centro Storico;

2) anche l'inserimento tra il vuoto degli edifici, del terrazzo "aereo" al terzo livello, assume un carattere "ostruttivo" di detto spazio di distacco.

Tutto ciò anteposto e per le descritte argomentazioni la Commissione per il Paesaggio, per gli aspetti di competenza, esprime parere CONTRARIO all'intervento per come prefigurato.

Contrario

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.