



Settore Governo del Territorio
Servizio tutela e valorizzazione del paesaggio

ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 17/11/2025

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 della proposta di P.A. da parte del competente Servizio Urbanistica Attuativa in data 10.11 u.s.

- constatato che l'ipotesi in progetto interessa una parte cospicua del lato est di un isolato urbano, comunque, ancora caratterizzato dalla continuità, verso la pubblica via, del "fronte urbano e delle "cortine edilizie";
- valutato - per i profili dell'inserimento paesistico - il nesso della trasformazione urbanistica con il contesto ravvicinato e con l'identità dello stesso, nonché con le componenti ai fini della qualità urbana contenute nell'iniziativa di P.A., ritiene di evidenziare quanto segue:
 - a) occorre che la soluzione progettuale, ancorché nel caso reinterpretata, comunque tenga conto la descritta situazione caratteristica del tessuto edificato del sito;
 - b) non può essere trascurato il significativo ingombro della nuova costruzione (per sviluppo lineare e per altezza) marcatamente, ulteriormente, sottolineato nella composizione sia dal ricorrere dalla sequenza degli elementi verticali sui fronti, sia dai significativi aggetti di gronda (cfr. restituzione grafica);
 - c) devono essere maggiormente ampliate (più della misura minima della distanza dalle strade di 6 m) le fasce alberate verso entrambe le vie Aspromonte e Quarnaro;
 - d) la rampa carraia deve essere preceduta da una adeguata superficie piana d'accesso;
 - e) alla luce del parere del competente Ufficio Progetti Strategici, del Settore Mobilità e Viabilità, Patrimonio - per i profili della qualità del sistema antropico/paesaggistico - occorre implementare il corredo delle superfici a parcheggio; ciò ragionato anche in funzione delle interferenze con i flussi di scorrimento veicolare (senso unico o doppia direzione di marcia secondo delle vie);
 - f) verosimilmente il manufatto della cabina elettrica di trasformazione avrà le dimensioni del ricorrente modulo prefabbricato che, tuttavia, dovrà essere ambientato e coordinato con le

finiture materico/cromatiche della costruzione;

Tutto ciò premesso la Commissione per il Paesaggio, per quanto di competenza, esprime parere sospensivo invitando il progettista ad un approfondimento progettuale che tenga in considerazione gli aspetti sopra dettagliati.

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

- 1) importanza dell'impiego di materiali riflettenti a basso assorbimento di calore, per utilizzi orizzontali e verticali, quali pavimentazioni, l'uso di strutture ombreggianti;
- 2) 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;
- 3) l'edilizia dell'intervento dovrà essere connotata da elevati standard bioclimatici; ad esempio una soluzione con di tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento dell'adattamento climatico della città;
- 4) 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".

Sospensivo

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 11PAC/2024 Protocollo: 226856

Data presentazione: 19/12/2024

Richiedenti: EDILCENTRO S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, nel limite degli elaborati che ideano la proposta di P.A. ed a seguito della concernente illustrazione a cura del competente Servizio Urbanistica Attuativa in data 10.11 u.s., valutate - per i profili dell'inserimento paesistico - le correlazioni della trasformazione urbanistica con l'identità dei luoghi e con il contesto ravvicinato, nonché con le componenti ai fini della qualità urbana contenute nell'iniziativa di P.A., ritiene di evidenziare quanto segue:

- a) dapprima occorre sottolineare le peculiarità intrinseche del sito e, al contempo, della ambivalente collocazione dell'ipotesi di costruzione in parola, infatti, se da un lato il nuovo edificio - che si dispone "a cavaliere" - rappresenta il fondale prospettico del lato sud, della "scena urbana" della centrale piazza G. Cambiaghi, dall'altro, lungo la circonvallazione che ha preso il posto delle antiche mura, e perimetra il nucleo storico della città, si intromette con il suo affaccio, egualmente di rilievo (che, dunque, anche per la componente marcatamente paesistica, non può essere ridotto ad un ordinario "retro" aritmico), sulla particolarmente frequentata via A. Visconti e, da qui, altresì prelude alla visuale della piazza medesima;
- b) premesso quanto sopra descritto l'articolazione volumetrica del P.A., così come proposta, risulta alquanto scomposta, pressoché suddivisa secondo le destinazioni d'uso (al piano terra una porzione residenziale si addossa a quella commerciale più dilatata, a cui poi, a rientrare, si sovrappongono in elevazione tre piani di abitazioni che sono messi in comunicazione dall'ulteriore corpo aggiunto dei collegamenti verticali, anch'esso differenziato);
- c) richiamata la lett. a) il linguaggio compositivo e le componenti materico/cromatiche di tutti i prospetti dovranno essere improntati ad una eloquente qualità urbana e maggiormente affini (anche nella soluzione della parte sommitale del fabbricato ovvero senza

prevedere la morfologia della copertura “a vista”) alle odierne costruzioni commerciali/direzionali del versante est di piazza G. Cambiaghi;

d) la geometria irregolare, particolarmente frastagliata, dell’area di intervento, laddove preveda eventualmente anche delimitazioni con recinzioni, così come prefigurata non concorre ad attribuire un nuovo, accuratamente compiuto, “disegno urbano” al sito; allo stesso modo pure l’accessibilità veicolare da via A. Visconti non appare essere particolarmente agevole;

e) l’allestimento di tutte le superfici scoperte e l’equipaggiamento “a verde” necessitano di un meticoloso progetto paesaggistico preliminare volto ad una coerente ambientazione dell’ipotesi di intervento, ed a qualificare gli spazi urbani, non reliquati, della c.d. “città pubblica”;

f) invece, richiamate le precedenti lett. b) e c) di interesse può risultare la formalizzazione del percorso interno dedicato al collegamento tra piazza G. Cambiaghi e Spalto Piodo/S.ta Maddalena;

g) non viene individuato l’eventuale, non trascurabile, manufatto della cabina elettrica di trasformazione che, qualora necessario, dovrà essere defilato e opportunamente collocato ed ambientato;

Tutto ciò premesso ed evidenziato la Commissione per il Paesaggio, per quanto di competenza, esprime parere sospensivo esortando il progettista ad una revisione progettuale del P.A. che abbia in evidenza le criticità sopra dettagliate e che verosimilmente tratteggeranno un differente assetto dei luoghi/costruzione.

Impregiudicati gli imprescindibili riscontri di attuabilità della proposta di P.A. secondo i contenuti della disciplina eminentemente urbanistica.

Sospensivo

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 25RICH/2025 Protocollo: 43134

Data presentazione: 06/03/2025

Richiedenti: LIMA 68 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, visto l’aggiornamento del.....,

.....
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto (anche a precisazione del refuso del precedente parere n. 228/25) esprime parere favorevole a condizione che i morus alba siano della cultivar fruitless.

Favorevole con condizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 149PAE/2025 Protocollo: 138231

Data presentazione: 16/07/2025

Richiedenti: S. S.

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 - la scala sul prospetto nord venga delimitata con una schermatura in doghe, a interasse largo, ed inoltre per il tetto del corpo più elevato venga ricercata una uniformità della pendenza delle falde.

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

Favorevole con prescrizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 190PAE/2025 Protocollo: 173581

Data presentazione: 19/09/2025

Richiedenti: IMMOBILIAREUROPEA S.P.A.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, a maggioranza,

vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole a condizione che per i profili dell'inserimento paesistico:

- a) le tonalità dei rivestimenti vengano ridotte a due, sempre "tono su tono" mentre le fasce marcapiano anziché di colore bianco, siano di un cromatismo meno evidente (es. grigio);
- b) i parapetti dei balconi anziché trasparenti siano in vetro acidato comunque incolore;
- c) i pannelli fotovoltaici sulle coperture devono essere orizzontali, complanari alle stesse; inoltre eventuali altri impianti devono risultare occultati semmai prevedendo una veletta perimetrale.

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

Favorevole con prescrizioni

(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 217PAE/2025 Protocollo: 206232

Data presentazione: 05/11/2025

Richiedenti: BUON PASTORE REAL ESTATE SRL

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio, per quanto eventualmente di competenza, considerata la natura transitoria e reversibile delle installazioni esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento - i messaggi vengano tutti realizzati in materiale rigido Dibond (meno precario) e tutti collocati sulla recinzione metallica (non su muro).

Per le posizioni e le dimensioni dell'eventuale successiva promozione immobiliare dovrà essere prodotto uno studio grafico ad hoc, senza che gli attuali manufatti costituiscano "precedente".

Trattandosi di ambito soggetto a tutela per gli effetti dell'art. 10 c. 1 del D. Lgs. n. 42/04 occorre specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 49 della medesima fonte normativa.

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 550SCIA/2025
Protocollo: 127486
Data presentazione: 01/07/2025
Richiedenti: T. J.

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 - come oscurante venga prevista/salvaguardata una serranda metallica come quella degli esercizi commerciali del medesimo immobile, altresì mantenendo lo stesso colore di quelle 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.: 840SCIA/2025
Protocollo: 184789
Data presentazione: 07/10/2025
Richiedenti: FIVE HILLS 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.: 13RICH/2025 Protocollo: 25292
Data presentazione: 07/02/2025
Richiedenti: S. D. G. S. 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 richiesta di riesame/aggiornamento del.....,
.....
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, richiamato il precedente parere n. 322/25, relativamente alla componente di finitura di superficie dei prospetti, in parte, con rivestimento in "pietra compatta", ribadisce il precedente parere favorevole condizionato alla sostituzione del prefigurato rivestimento parietale con una finitura ad intonaco tinteggiato pur nelle tonalità "tono su tono" così come proposte reputando - per i profili dell'inserimento paesistico - più adeguato ai luoghi questo trattamento di superficie.

Favorevole con prescrizioni

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 20RICH/2025 Protocollo: 34734

Data presentazione: 24/02/2025

Richiedenti: IMPRESA EDILE COSTRUZIONI SASSELLA SRL

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'aggiornamento del.....,

.....
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - sul prospetto ovest, in particolare, i volumi degli impianti di elevazione prevedano aperture e serramenti analoghi a quelli degli abbaini.

Favorevole con prescrizioni

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 1PAS/2025 Protocollo: 166988

Data presentazione: 11/09/2025

Richiedenti: SARNA

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio,

- osservato che la realizzazione dell'impianto agri-fotovoltaico concorre ad affrontare il tema della transizione energetica coniugando sul medesimo terreno (qualificato area per le attività agricole anche dal vigente PGT) la produzione di energia rinnovabile con il permanere delle colture agricole, per la fattispecie si tratta di coltivazioni orticole;
- per quanto di competenza esprime parere favorevole a condizione che - per i profili dell'inserimento paesistico - l'allestimento dell'impianto risulti opportunamente attenuato/integrato con il contesto ravvicinato, più in particolare:
 - a) la distribuzione della prefigurata schermatura vegetale, con siepe di campo, perimetrale risulti, effettivamente, consistente nella sua messa a dimora e di una profondità di almeno m 1,20/1,50; inoltre la stessa, nel rispetto delle previste salvaguardie indotte dalle preesistenze, venga comunque completata anche lungo i lati dei tracciati trasversali all'impianto;
 - b) la siepe di campo di cui al p.to a) in continuità ed al piede degli alberi, risulti altresì integrata dalla messa a dimora pioppi cipressini, in filare perimetrale con un sesto d'impianto di circa m 5, e con dimensioni e portamento, comunque, tali da restituire un "pronto effetto paesaggistico";
 - c) eventuali fallanze e morie sia degli alberi di cui alla lett. b), sia degli arbusti di cui alla lett. a) e/o ancorché quando i soggetti vegetali non raggiungano, per i profili dell'inserimento paesistico, gli standard qualitativi attesi, devono essere prontamente rimpiazzate. Occorre altresì prevedere gli ordinari, periodici, interventi manutentivi del corredo arboreo che equipaggia l'impianto agrivoltaico;
 - d) la finitura cromatica di superficie dei manufatti accessori delle cabine dovrà essere nei colori pallidi della "gamma delle terre spente";
 - e) la lattoneria dei manufatti accessori delle cabine (estrattori, ecc.) dovrà essere in lamiera color "testa di moro" (anziché inox);
 - f) i pali dell'impianto di illuminazione dovranno essere zincati, mentre gli effetti indotti dai corpi luminosi dovranno essere conformi alla disciplina della LR n. 31/2015 sull'inquinamento luminoso. Inoltre, stante la connotazione agricola dei luoghi, l'installazione di rilevatori di

movimento e di rilevatori di presenza possono contribuire a ridurre la durata dei periodi di accensione dell'impianto;

g) inoltre, venga valutata l'ipotesi di collegamenti ciclo-pedonali intercomunali lungo via Della Boscherona, nonché la possibilità di un raccordo con la ciclabile del Villorresi.

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.