

Codice A1606C

D.D. 2 agosto 2022, n. 411

**D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. CHIVASSO (TO) - Intervento: Nuova Costruzione all'interno di un'area industriale esistente - area urbanistica 5.1; comparto 5.1.2. Autorizzazione paesaggistica.**



**ATTO DD 411/A1606C/2022**

**DEL 02/08/2022**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
A1600A - AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO  
A1606C - Urbanistica Piemonte Occidentale**

**OGGETTO:** D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. CHIVASSO (TO) – Intervento: Nuova Costruzione all'interno di un'area industriale esistente – area urbanistica 5.1; comparto 5.1.2. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza pervenuta da *omissis* volta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento citato in oggetto;

premesso che il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), attribuisce l'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche allo Stato e alle Regioni, secondo le disposizioni di cui alla Parte terza del medesimo Codice;

visto l'articolo 146 del d.lgs 42/2004, che disciplina il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi da realizzare nelle aree o immobili soggetti a tutela paesaggistica disponendo che la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio sia esercitata dalla Regione, fatta salva la possibilità di delegarne l'esercizio, con legge, ad altri soggetti;

vista la legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”), che individua, al comma 1 dell'articolo 3, le tipologie di opere ed interventi da realizzare in ambito soggetto a tutela paesaggistica per i quali le funzioni autorizzative sono di competenza della Regione;

considerato che ai sensi dell'articolo 3 della l.r. n. 32/2008 l'intervento oggetto della presente determinazione risulta di competenza regionale;

considerato che per l'intervento oggetto della presente determinazione il Settore scrivente ha predisposto una specifica relazione tecnica illustrativa con relativa proposta di provvedimento, regolarmente inviata al Soprintendente, ai sensi del comma 7 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004,

per l'acquisizione del parere vincolante previsto al comma 5 del medesimo articolo, dando contestuale comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente;

verificato che, ai sensi del comma 8 dell'articolo 146 citato il Soprintendente ha reso il parere di competenza;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 1-4046 del 17/10/2016 come modificata dalla DGR 1-3361 del 14 giugno 2021,

in conformità con gli indirizzi e i criteri disposti nella materia del presente provvedimento con deliberazioni della Giunta regionale n. 2/22503 del 22.9.97, n. 21-9251 del 05.05.2003 e n. 30-13616 del 22.03.2010;

vista l'istruttoria condotta dallo scrivente Settore regionale e la conseguente relazione tecnica predisposta in merito all'intervento in oggetto, che si intende recepita integralmente nella presente determinazione; (allegato 1)

vista la nota integrativa (allegato 3) pervenuta in data 22/06/2022 (prot. N° 77566) dal proponente con la quale si segnalavano:

- l'errata indicazione all'interno dell'istanza di un nominativo dei richiedenti, riportato come in *omissis*;
- l'esatta composizione delle particelle catastali interessate dall'intervento in oggetto, che nello specifico comprendono la particella n° 217 anziché la particella n° 226 indicata nella relazione istruttoria;

dato atto che l'attività istruttoria ha riguardato le particelle effettivamente interessate dall'intervento;

visto il parere formulato dalla Soprintendenza in merito all'intervento in oggetto; (allegato 2)

tutto ciò premesso e considerato;

#### IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il decreto legislativo 42/2004, Parte III;
- la legge regionale 32/2008;
- la legge regionale 23/2008, articolo 17, comma 3, lettera i) ;

*determina*

di autorizzare, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, l'intervento citato in oggetto per le motivazioni e secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione istruttoria predisposta dal Settore regionale Urbanistica Piemonte Occidentale (allegato 1) e nel parere vincolante formulato dal Soprintendente relativamente agli aspetti paesaggistici (allegato 2), che si intendono qui integralmente recepiti e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il termine di efficacia della presente autorizzazione è stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del D. lgs. 42/2004 e si espleta per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo, fatti salvi, per le opere pubbliche o di pubblica utilità, i disposti dell'art. 46 comma 2 del D.lgs. 8 giugno 2001 n.327.

Si precisa che l'autorizzazione è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, esclusivamente sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, senza altre verifiche di legittimità e non costituisce accertamento di conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune.

Spetta quindi all'Autorità Comunale, nell'ambito delle eventuali procedure autorizzative di competenza, garantire che l'intervento sia conforme con gli strumenti di pianificazione territoriale e con le disposizioni urbanistiche ed edilizie localmente vigenti, nonché con le disposizioni degli strumenti di programmazione, pianificazione e gestione richiamati dall'art. 3 delle norme di attuazione del Ppr.

Compete inoltre all'Autorità Comunale accertare, nel caso in cui sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento siano state rilasciate precedenti autorizzazioni che i relativi interventi siano stati realizzati correttamente, procedendo in caso contrario agli adempimenti richiesti dall'art. 16 (vigilanza e sanzioni) della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

Avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte secondo le modalità di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di avvenuta comunicazione o dalla piena conoscenza.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. 22/2010.

IL DIRIGENTE (A1606C - Urbanistica Piemonte Occidentale)  
Firmato digitalmente da Alessandro Mola

Allegato



*Direzione Ambiente, Energia e territorio  
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale  
urbanistica.ovest@regione.piemonte.it  
urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it*

*I dati di Protocollo associati al documento sono  
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

*Classif. 11.100/GESP/377/2022A/A1600A*

*Rif. n. 44327/A1606C del 08/04/2022*

*Rif. n. 61014/A1606C del 17/05/2022*

*Rif. n. 66124/A1606C del 27/05/2022*

## RELAZIONE

Oggetto: D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.  
recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146  
Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32 e s.m.i.  
Comune: **Chivasso (TO)** -  
Intervento: **Nuova Costruzione all'interno di un'area industriale esistente - area  
urbanistica 5.1; comparto 5.1.2**  
Istanza: [REDACTED]

Esaminata l'istanza qui pervenuta dal richiedente, tramite APRC Group 63, quai Charles de Gaulle Lyon Cedex 06, con nota prot. 44327 del 08/04/2022, e successivamente integrata con la documentazione pervenuta con note del 17/05/2022 e del 27/05/2022 per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento in oggetto, da realizzare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa in epigrafe; nello specifico per "il nuovo Polo Logistico", che si trova ad una quota di circa m 183 s.l.m. con una superficie di mq. 326.546 individuabile al catasto terreni con gli identificativi Fg. 56 particelle n° 170,171,172, 225, 226, e per le opere di compensazione previste,

tenuto conto che l'area interessata dalla realizzazione della nuova costruzione, risulta soggetto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art 142 lettera g - ( I territori coperti da foreste e da boschi) del D lgs n 42 del 2004, e le aree oggetto di compensazione forestale (comprese tra il fiume Po e il canale Cimena nel comune di Chivasso e su aree di proprietà del comune di Chivasso interne al Parco Po Orco Malone) sono sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art 142 lettera c, g, f, del D lgs n 42 del 2004,

vista la documentazione progettuale e la relazione paesaggistica allegata all'istanza e la documentazione integrativa sopraccitata, si riferisce quanto segue.

L'intervento previsto consiste nella nuova costruzione all'interno di un'area industriale esistente con annesse di opere di mitigazione e compensazione forestale; in particolare si prevede:

la realizzazione di un nuovo Polo Logistico, quale completamento e riqualificazione dell'area industriale già presente (Area "ex-Lancia"), attraverso la definizione di superfici destinate allo sviluppo di un insediamento logistico e connessa riorganizzazione della viabilità circostante, con la realizzazione di due nuovi corpi di fabbrica (piattaforma A e piattaforma B) ottimizzati per le esigenze industriali cui saranno dedicati, progettati secondo uno schema modulare di base, in cui l'area prevalente destinata è a deposito, con baie di carico proprie dei sistemi logistici e antistante palazzina ad uffici; ogni involucro è suddiviso in moduli di base di circa mq 12.000 indipendenti e nello specifico il progetto prevede:

- piattaforma A con annesse Palazzine Uffici (61.517,61 mq.) e sistemazione del lotto di pertinenza con viabilità, parcheggi e aree verdi;
- piattaforma B con annesse Palazzine Uffici (55.375,65 mq.) e sistemazione del lotto di pertinenza con viabilità, parcheggi e aree verdi;
- parcheggio custodito mezzi pesanti con annessi servizi;
- sistema di recinzioni interne al lotto con annessi cancelletti, attraverso l'uso di rete metallica destinati a separare la zona degli edifici con la restante parte del comparto (parcheggi, viabilità interna e pista ciclabile);
- sistema di recinzioni esterne formato da una rete metallica "annegata" in una doppia siepe alta 2 mt. con in adiacenza dall'esterno, ove possibile, una piantagione di alberi di alto fusto, mentre verso l'interno sistemazione a prato.

In particolare è prevista la definizione funzionale dei volumi edilizi (capannoni, guardiana, centro di smistamento, servizi etc) e degli spazi aperti, quali percorsi pedonali e carrabili di servizio agli edifici, i piazzali di carico e scarico, parcheggi camion, auto drenanti e spazi verdi (verde di arredo, piantumazioni ad alto fusto, verde di rinaturalizzazione spontanea e nuove aree umide); tali vuoti edilizi saranno le aree destinate agli interventi di inserimento paesaggistico e alla riduzione dell'impatto del polo logistico nell'ambiente circostante, che, come specificato all'interno della "Relazione Paesaggistica", sono stati pensati secondo i criteri del Decreto 10 marzo 2020 "Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti e la cura del verde".

La composizione degli edifici è organizzata intorno a due materiali principali quali il calcestruzzo (utilizzato come cornice e che segna l'ancoraggio al suolo) e il rivestimento in colori e cromie varie nella parte superiore (in sequenza tra ogni blocco di uffici) attraverso materiali quali rivestimenti in metallo con nervature verticali e grigliati in lamiera, con in facciata una caratterizzazione dovuta a grandi aperture con infissi grigi e dalla realizzazione di un sistema di grondaie per la raccolta dell'acqua piovana che viene convogliata mediante tubazioni a caduta nei bacini di laminazione ai lati dei medesimi capannoni. Bacini con finalità di raccolta acque piovane (per l'invarianza idraulica) per consentire aree che alternino periodi di asciutta a brevi periodi di

sommersione, oltre ad attivare una mitigazione ecologica e rinaturalizzazione, nell'intento di uno sviluppo della biodiversità;

gli edifici saranno serviti da impianti ad alto rendimento, con conseguente riduzione degli impatti ambientali e delle emissioni anche attraverso la realizzazione di un'importante centrale fotovoltaica sulla copertura degli edifici;

come sopra segnalato tra gli edifici sono progettate ampie zone verdi che creano un filtro verde e minimizzare l'impatto visivo degli edifici. Per tali aree son previste piantumazioni con specie arboree autoctone; per minimizzare l'impatto complessivo dell'intervento, la progettazione ha tenuto conto dei seguenti principi:

- progettazione delle aree verdi, con scelta delle specie arboree;
- progettazione dei prospetti con cura di materiali e cromatismi;
- colori degli edifici, resi armonici con il contesto;
- limitazioni delle cosiddette "isole di calore" che si genereranno in superfici così ampie, grazie a parcheggi permeabili e piantumazioni ombreggianti.

Nello specifico il progetto del verde prevede interventi vari e diversificati, di mitigazione (per l'assetto ambientale all'interno del Polo Logistico), di compensazione per eliminazione della macchia boschiva esistente e per la perdita di naturalità, ovvero:

- per il Polo Logistico si prevede il verde per le aree interne alla recinzione, tappeti erbosi, alberi e stalli auto drenanti rinverditi, con un ruolo di arredo a carattere urbano attorno ai capannoni della logistica, in cui sono inserite alberature prevalentemente a filare disposte perimetralmente ai capannoni, per mitigare le strutture e disposte a formare piccoli boschi per generare ombra allo scopo di abbassare l'effetto dell'isola di calore estiva;
- per la compensazione per il consumo di suolo è previsto, su 3 (tre) aree limitrofe al centro abitato di proprietà pubblica (area Nord, area centrale e area Sud) del Comune di Chivasso, di realizzare lavori tra i quali il piantamento di nuove alberature per la realizzazione di aree boscate e di macchie di arbusti, il ripristino e manutenzione di tappeti erbosi, garantendo ad ogni modo l'attecchimento della vegetazione messa a dimora e interventi di manutenzione adeguati;
- per la compensazione forestale si prevede di ripristinare una pari superficie boscata in due aree distinte (comprese tra il fiume Po e il canale Cimena nel comune di Chivasso e su aree di proprietà del comune di Chivasso interne al Parco Po Orco Malone).

Verificato che ai sensi della legge regionale n. 32 del 1 dicembre 2008 art. 3 comma 1 lett. b "...nuovi insediamenti produttivi, direzionali, commerciali o nuovi parchi tematici che richiedano per la loro realizzazione una superficie territoriale superiore a 10.000 metri quadrati...", l'intervento in oggetto è ricompreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione,

visto l'art. 146, comma 6 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.,

visto il Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e considerato che le prescrizioni degli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 e 46 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché le

specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice stesso, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte", Prima parte, sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati,

verificato che l'intervento proposto è conforme con le prescrizioni contenute negli articoli 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 delle norme di attuazione del sopraccitato Ppr, e fatte salve le valutazioni degli enti competenti in merito alla compatibilità dell'intervento con il piano d'area vigente (per le aree oggetto di Compensazione forestale previsti anche in parte in area Parco),

considerato che le opere così come proposte non appaiono tali da recare pregiudizio alle caratteristiche paesaggistiche della località,

si esprime parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., a condizione che:

- preso atto delle opere compensative e dello sforzo progettuale a livello di verde e piantumazioni varie, si ravvisa la necessità di attuare una più intensa mitigazione lungo il fronte sud-est, a protezione e tutela delle visuali percepibili dall'area agricola presente e delle frazioni urbane residuali poste nell'intorno (vedi "frazione Torassi"), attraverso l'introduzione e l'innesto di pareti verdi verticali sul prospetto est dell'edificio "B" e/o mediante il rafforzamento delle opere di mascheramento previste, con piantumazioni di specie arboree di pronto effetto, che consentano in un breve lasso di tempo la totale schermatura del fronte edificato.

Si riporta nel seguito l'elenco della documentazione oggetto del provvedimento:

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nomefile
1	<i>Istanza</i>	Istanza autorizzazione.pdf.p7m.p7m
2	<i>Relazione Paesaggistica</i>	Relazione Paesaggistica.pdf.p7m.p7m
3	<i>Inquadramento Generale (A01)</i>	A01.pdf.p7m
4	<i>Pianta quotata edificio A (A02)</i>	A02.pdf.p7m.p7m
5	<i>Pianta quotata edificio B (A03)</i>	A03.pdf.p7m.p7m
6	<i>Pianta ufficio tipo (A04)</i>	A04.pdf.p7m

7	<i>Pianta ufficio d'angolo (A05)</i>	A05.pdf.p7m
8	<i>Prospetti Edificio A (A06)</i>	A06.pdf.p7m
9	<i>Prospetti Edificio B (A07)</i>	A07.pdf.p7m
10	<i>Prospetti Ufficio Tipo (A08)</i>	A08.pdf.p7m
11	<i>Prospetti Ufficio d'angolo (A09)</i>	A09.pdf.p7m.p7m
12	<i>Planimetria Generale (A15)</i>	A15.pdf.p7m
13	<i>Pianta Guardiola (A17)</i>	A17.pdf.p7m
14	<i>Prospetti, sezione e vista 3D guardiola (A18)</i>	A18.pdf.p7m
15	<i>Planimetria di inserimento paesaggistico – ambientale (D1)</i>	D01.pdf.p7m
16	<i>Rendering edifici (D5)</i>	D05.pdf.p7m
17	<i>Relazione agronomica ambientale (PEC 18A)</i>	PEC_18A.pdf.p7m.p7m.p7m
18	<i>Relazione di invarianza idraulica (PEC 18B)</i>	PEC_18B.pdf.p7m.p7m.p7m
19	<i>Integrazione alla relazione agronomica – Proposta di superficie boscata e compensazioni</i>	PEC_18C.pdf.p7m.p7m.p7m



	<i>forestali (PEC 18C)</i>	
20	<i>Proposta di interventi per la compensazione forestale del consumo del suolo (PEC 18D)</i>	<i>PEC_18D.pdf.p7m.p7m.p7m</i>
21	<i>Progetto di fattibilita' tecnico economica sulle compensazioni di suolo (PEC 18E)</i>	<i>PEC 18E.pdf.p7m.p7m.p7m</i>
22	<i>Relazione Illustrativa delle integrazioni Comparto 5.1.2 (INT REL)</i>	<i>INT_REL.pdf.p7m.p7m</i>
23	<i>Viabilita' interna, Parcheggi, Sistemazioni Comparto 5.1.2 (Int 3)</i>	<i>INT 3.pdf.p7m.p7m</i>
24	<i>Modifiche Morfologiche rispetto al Piano di campagna rapporto Recinzioni - Edifici Comparto 5.1.2 (INT 1/2)</i>	<i>INT 1_2.pdf.p7m.p7m</i>
25	<i>Sezioni longitudinali e Trasversali edificio Logistica (INT 4)</i>	<i>INT_4.pdf.p7m</i>
26	<i>Visione prospettica del comparto lato Nord-Est (Int 5)</i>	<i>INT_5.pdf.p7m</i>

I Funzionari Istruttori  
**Arch. Fabrizio Conte**  
**Arch. Marcello Comollo**

Il Dirigente del Settore

**Arch. Alessandro Mola**

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

