

Codice A1606C

D.D. 20 maggio 2025, n. 363

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Parte III. L.R. 1 dicembre 2008 n. 32. CERESOLE D'ALBA (CN) - Intervento: Ampliamento di complesso produttivo in omissis. Pratica S.U.A.P. n. 18SUAP/2025. Autorizzazione paesaggistica.



ATTO DD 363/A1606C/2025

DEL 20/05/2025

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. CERESOLE D'ALBA (CN) – Intervento: Ampliamento di complesso produttivo in *omissis*. Pratica S.U.A.P. n. 18SUAP/2025. Autorizzazione paesaggistica.

Vista l'istanza del Sig. *omissis*, legale rappresentante della ditta *omissis*. pervenuta dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Ceresole d'Alba, 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 Urbanistica Piemonte Occidentale 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 alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo;

verificato che, ai sensi del comma 8 dell'articolo 146 citato la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo ha reso il parere di competenza;

attestato che, ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024 e in esito all'istruttoria sopra richiamata, il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, in quanto mero esercizio di una potestà amministrativa prevista dalla legge per la cura dei pubblici interessi;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 8-8111 del 25 gennaio 2024;

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 dal Settore Urbanistica Piemonte Occidentale e la conseguente relazione tecnica predisposta in merito all'intervento in oggetto, che si intende recepita integralmente nella presente determinazione; (allegato 1)

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 Urbanistica Piemonte Occidentale (allegato 1) e nel parere vincolante formulato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo relativamente agli aspetti paesaggistici (allegato 2), che si intendono qui integralmente recepiti e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

La presente autorizzazione è efficace 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. Il termine di efficacia dell'autorizzazione, stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del d.lgs 42/2004, decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a

meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

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 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

Classificazione 11.100/GESPAE/303/2025A/A1600A

Allegati --

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

RELAZIONE

Oggetto: Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42
recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 146
Legge regionale 1 dicembre 2008 n. 32
Comune: CERESOLE D'ALBA (CN)
Intervento: Ampliamento di complesso produttivo in [REDACTED]. Pratica
S.U.A.P. n. 18SUAP/2025.
Istanza: Sig. [REDACTED], legale rappresentante della ditta [REDACTED].

Esaminata l'istanza, qui pervenuta dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Ceresole d'Alba, in data 21/03/2025, con nota prot. n. 1301 del 21/03/2025, riferita alla pratica S.U.A.P. n. 18SUAP/2025, finalizzata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento in oggetto, da realizzare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della normativa in epigrafe;

vista la documentazione progettuale e la relazione paesaggistica allegata all'istanza, nonché le integrazioni volontarie qui pervenute dal medesimo S.U.A.P. con note prot. n.ri 1356 e 1357 del 25/03/2025;

considerato che gli interventi previsti, per quanto ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, consistono nella realizzazione di un ampliamento dell'insediamento produttivo esistente in una zona pianeggiante del territorio situata nelle vicinanze della frazione ([REDACTED]), a nord del Capoluogo, e che detti interventi consistono in sintesi:

- in nuovi volumi destinati ai processi produttivi; ciò comporta la demolizione di un corpo di fabbrica presente a sud-est dell'edificio principale e della parete del capannone, sul medesimo lato, per avere continuità dei locali tra l'esistente e l'ampliamento;
- nell'ampliamento del magazzino automatico, con altezza pari a quello esistente, e del parcheggio multipiano coperto;
- nella realizzazione di viabilità interna, di parcheggi privati scoperti, aree verdi e locali tecnici;

constatato che gli interventi in progetto, in parte, ricadono nella fascia spondale di un corso d'acqua (rio Stellone) soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs. 42/2004;

verificato che ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32, l'intervento in oggetto è compreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione, per quanto riferito a opere di *"ampliamento o di ristrutturazione di edifici esistenti (...) che complessivamente prevedano una cubatura superiore a 10.000 metri cubi o a 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento"*;

visto l'art. 146, comma 6, del d.lgs 42/2004;

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 dei Beni Culturali e del Paesaggio, 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 sopracitato Ppr;

accertato che l'intervento proposto appare compatibile con le finalità di tutela delle componenti fisico-naturalistiche dell'ambito tutelato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs 42/2004;

rilevato dalla "Relazione paesaggistica" che:

- *"il complesso produttivo (...) è già stato oggetto di una specifica autorizzazione paesaggistica, rilasciata all'atto della realizzazione del precedente ampliamento dello stabilimento industriale della ditta [REDACTED] nell'anno 2013"*;
- *è stata verificata "la non appartenenza dell'area di intervento a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi), né la prossimità a sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi, Beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio)"*;
- *"Il contesto paesaggistico dell'area di intervento, inoltre, non appartiene né a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (...) né ad ambiti a forte valenza simbolica"*;
- *"I luoghi di possibile percezione dell'area (...) e del suo contesto paesaggistico possono essere considerati: la Strada Provinciale n. 290 provenendo dall'abitato di Ceresole d'Alba (...); la Cascina Madà (...); strada interpoderale (vista dal rio Stellone)" e che sulla base di dette visuali significative sono stati predisposti i fotoinserimenti riportati negli Allegati 03-04-05;*
- *"la totale mancanza, in zona, di rilievi orografici non consente una percezione paesaggistica dall'alto" e "la mancanza di percorsi panoramici, di pubblica o libera fruizione, dai quali sia possibile godere, per distanza e posizione, una corretta visibilità dell'area di intervento (...) portano a definire l'area di intervento come un contesto paesaggistico dotato di capacità di assorbimento visuale con una significativa attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione della qualità dei caratteri paesaggistici"*;

- la scelta progettuale intende *“dare continuità alle scelte tipologiche e di materiali con cui è stato realizzato il preesistente stabilimento (...) utilizzare, conseguentemente, colori per la realizzazione di tutte le facciate dei nuovi corpi di fabbrica in progetto (...) ripresi dai colori degli elementi costituenti il contesto paesaggistico dell’area di intervento, per uniformarsi ai colori tipici della zona e per rendere l’intero insediamento coerente agli obiettivi di qualità paesaggistica predefiniti”*;
- si prevedono *“interventi di rinaturalizzazione con essenze arboree ed arbusti nella porzione di terreno libero di pertinenza dell’insediamento, per mitigare l’impatto delle porzioni di edificio sullo sfondo naturale”*;
- *“l’area di intervento risulta essere già stata interessata dalla eliminazione (conseguente alla cessazione del suo utilizzo) della preesistente strada privata di collegamento tra la Strada Provinciale n. 290 e la Azienda agricola (...) insistente sul mappale 471 del foglio n. 9. La cessazione dell’utilizzo della strada (...) è stata sancita da una clausola inserita nell’atto notarile di acquisto della porzione di area di intervento”. Si chiarisce, al riguardo, che “tale eliminazione è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi: la segnalazione certificata di inizio attività (...) relativa, oltre a tale eliminazione (...) anche alla realizzazione della nuova recinzione dell’area di intervento e del laghetto destinato ad assicurare la riserva idrica per la prevenzione incendi e la laminazione delle acque meteoriche; la relativa autorizzazione paesaggistica n. 1, rilasciata dal Comune di Ceresole d’Alba il 21 marzo 2024”*;
- *“successivamente (...) è stata presentata una SCIA in variante che modificava la forma e la dimensione del laghetto, confermando l’eliminazione della strada. A tale variante ha fatto seguito l’autorizzazione paesaggistica n. 2 rilasciata dal Comune di Ceresole d’Alba il 18/09/2024”*;
- sebbene il progetto abbia tenuto conto *“della necessità di realizzare percorsi asfaltati (...) per consentire il transito di mezzi pesanti (...) sono state, tuttavia, ottimizzate le superfici minerali per mantenere permeabile la maggior superficie possibile del lotto, prevedendo la realizzazione di una superficie a verde ben superiore a quella minima prevista dal Piano Regolatore”*;
- *“il progetto del nuovo insediamento prevede la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione del territorio, mediante la messa a dimora di essenze arboree e di arbusti di essenze autoctone. Grazie a questi interventi, oltre ad una positiva opera di ricostituzione dell’ambiente naturale preesistente, si otterrà un’importante mitigazione dell’edificio”*;

constatato, dalla più recente versione della Tavola 2 “Planimetria (febbraio 2025)”, che sono state implementate le previsioni di piantumazioni arboree nell’area di pertinenza, sia lungo i confini di proprietà sia all’interno delle aree a verde, e che i fabbricati n. 2 e n. 3 sono separati dall’edificio principale e non rientrano nella delimitazione delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs 42/2004;

rilevato, dalle più recenti Tavole 10A e 10B “Prospetti fabbricato 1 (febbraio 2025)”, che oltre ad aver previsto piantumazioni arboree, con funzioni di filtro visivo sui volumi esistenti e in ampliamento, paiono essere previste mitigazioni a verde anche su alcuni tratti delle coperture in progetto (rif. Prospetto Sud-Ovest);

constatato, dalla “Relazione tecnica illustrativa (febbraio 2025)” che *“recentemente, a seguito della firma di una convenzione tra la Provincia di Cuneo, il Comune di Ceresole d’Alba e l’Azienda, è stata realizzata una variante della Strada provinciale 290” con “spostamento di un tratto di circa un chilometro di strada Provinciale più lontano dai cancelli della fabbrica, mettendo in sicurezza l’accesso con una rotonda sulla variante della provinciale 290”*;

constatato, altresì, che gli ampliamenti in progetto, dal punto di vista degli effetti sulla percezione visiva dell'insediamento, per quanto desumibile dalla documentazione fotografica e dai fotoinserti, riportati negli Allegati 03-04-05 ed effettuati senza le previste mitigazioni con piantumazioni a verde, appaiono introdurre le seguenti trasformazioni:

- nei confronti delle visuali fruibili da Sud-Est (lato ex S.P.290) appare preminente l'effetto di continuità della facciata del volume in ampliamento di minor altezza (circa 13 metri) che, tuttavia, dall'esame della planimetria di progetto, risulta avere una larghezza, pressoché, analoga a quella complessiva del fabbricato esistente; detto effetto può essere mitigato in un breve periodo di anni, a seguito delle piantumazioni arboree previste in progetto;
- nei confronti delle visuali fruibili da Est e Sud-Est (lato rio Stellone) gli ampliamenti in progetto possono essere mitigati, in parte, sia dalla vegetazione arborea già esistente lungo il rio, sia dalle piantumazioni arboree previste in progetto lungo la fascia spondale;
- nei confronti delle visuali fruibili da Sud-Ovest (lato Cascina Madà) appare preminente l'effetto di continuità introdotto dall'ampliamento del magazzino automatico, volume di maggior altezza (circa 27 metri); in qualche misura le piantumazioni arboree in progetto, nel corso degli anni, possono contribuire alla sua mitigazione;

considerata la peculiare ubicazione dello stabilimento produttivo esistente, in posizione isolata all'interno di un territorio prevalentemente rurale, che per le sue dimensioni e caratteristiche costruttive costituisce un elemento di connotazione consolidato nel tempo che, comunque, può dar luogo a effetti di estraneità e/o di intrusione rispetto al contesto e che detta peculiarità, tuttavia, denota una capacità del luogo, entro certi limiti, di accogliere ampliamenti e di assorbire visivamente le modificazioni senza una diminuzione sostanziale della qualità complessiva;

considerato quindi, sulla base di quanto sopra rilevato, che la realizzazione dei volumi in ampliamento e la contestuale effettuazione delle piantumazioni arboree previste nell'intera area di proprietà, non appaiono tali da recare una sostanziale diminuzione della qualità paesaggistica complessiva del luogo, già fortemente connotato dalla presenza dello stabilimento esistente, la cui percezione potrà essere in parte mitigata dalle stesse piantumazioni arboree in progetto;

si esprime **parere favorevole**, ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004, a condizione che:

- gli interventi di piantumazione arborea previsti nella più recente versione della "Tavola 2 – Planimetria" siano effettuati, nell'intera area di proprietà, contestualmente alla realizzazione dei lavori di ampliamento in progetto, utilizzando il maggior quantitativo possibile di esemplari arborei autoctoni ad alto fusto e di prima grandezza, scegliendo piante di significative dimensioni a pronto effetto, con funzione di mitigazione visiva sull'insediamento esistente e sui volumi in ampliamento, fatto salvo il rispetto delle distanze di sicurezza stabilite dal Codice della Strada; dette piantumazioni arboree siano sottoposte a periodica manutenzione al fine di garantirne il più corretto sviluppo vegetativo;
- contestualmente all'attuazione dell'ampliamento in progetto, siano realizzate le mitigazioni a verde naturale sui tratti della copertura così come indicato nella "Tavola 10B - Prospetti fabbricato 1" e siano, anch'esse, sottoposte a periodica manutenzione;
- per la tinteggiatura esterna dei pannelli di tamponamento previsti per i volumi in ampliamento di minore altezza, allo scopo di ottenere una più efficace mitigazione paesaggistica delle nuove opere, siano preferibilmente utilizzati colori di minore luminosità rispetto a quelli indicati in progetto.

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

N. progr.	Descrizione elaborato	Descrizione/Nomefile
1	<i>Istanza di autorizzazione paesaggistica</i>	01864180045-24012025-1745.MDA.Modello_0907.Modello_0715.PaeOrd.pdf.p7m
2	<i>Relazione paesaggistica</i>	01864180045-12032025-1055.660_0.Relazione paesaggistica.pdf.p7m
3	<i>Documentazione fotografica</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.020_0.docum fotografica.pdf.p7m
4	<i>Documentazione fotografica e fotosimulazione – all.03</i>	01864180045-12032025-1055.660_2.03 FOTOINSERIMENTO - STRADA PROVINCIALE 290.pdf.p7m
5	<i>Documentazione fotografica e fotosimulazione – all. 04</i>	01864180045-12032025-1055.660_3.04 FOTOINSERIMENTO - CASCINA MADA.pdf.p7m
6	<i>Documentazione fotografica e fotosimulazione – all. 05</i>	01864180045-12032025-1055.660_4.05 FOTOINSERIMENTO- RIO STELLONE.pdf.p7m
7	<i>Plastico – all.06</i>	01864180045-12032025-1055.660_5.06 TAVOLA PLASTICO.pdf.p7m
8	<i>Relazione tecnico illustrativa</i>	01864180045-24012025-1745.0100_0.relazione tecnica.pdf.p7m
9	<i>Estratti planimetrici – tav. 1</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_0. [redacted] spa ampliamento tav.1 estratti.pdf.p7m
10	<i>Planimetria – tav. 2</i>	01864180045-12032025-1055.660_1.02 PLANIMETRIA.pdf.p7m
11	<i>Pianta piano terreno – tav. 3</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_2. [redacted] spa ampliamento tav.3 pianta P.T..pdf.p7m
12	<i>Pianta piano 1 – tav. 4</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_3. [redacted] spa ampliamento tav.4 pianta P.1.pdf.p7m
13	<i>Pianta piano 2 – tav. 5</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_4. [redacted] spa ampliamento tav.5 pianta P.2.pdf.p7m
14	<i>Pianta piano 3 – tav. 6</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_5. [redacted] spa ampliamento tav.6 pianta P.3.pdf.p7m
15	<i>Pianta piano 4 – tav. 7</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_6. [redacted] spa ampliamento tav.7 pianta.pdf.p7m
16	<i>Pianta copertura – tav. 8</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_7. [redacted] spa ampliamento tav.8 pianta tetto.pdf.p7m
17	<i>Sezioni fabbricato 1 – tav. 9</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_8. [redacted] spa ampliamento tav.9 sezioni.pdf.p7m
18	<i>Prospetti fabbricato 1 – 10A</i>	01864180045-12032025-1055.660_6.10A TAVOLA PROSPETTI.pdf.p7m
19	<i>Prospetti fabbricato 1 – 10B</i>	01864180045-12032025-1055.660_7.10B TAVOLA PROSPETTI.pdf.p7m
20	<i>Pianta, sezione e prospetti fabbricato 2 – tav. 11</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_10. [redacted] spa ampliamento tav.11 distributore.pdf.p7m
21	<i>Pianta, sezione e prospetti fabbricato 3 – tav. 12</i>	01864180045-24012025-1745.Modello_0907.010_11. [redacted] spa ampliamento tav.12 rifiuti.pdf.p7m

Referente:
arch. Mauro Martina - 0171.321923

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.



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

Alessandria,

Alla

Direzione Ambiente Energia e Territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

OGGETTO: Risposta al foglio prot. 51023 del 31/03/2025
AMBITO E SETTORE: Tutela Paesaggistica
DESCRIZIONE: **CERESOLE D'ALBA - (CN)**
Ampliamento di complesso produttivo
[REDACTED]
DATA RICHIESTA: data di arrivo richiesta 31/03/2025
protocollo entrata richiesta n.4746-A del 31/03/2025
RICHIEDENTE: [REDACTED], legale rappresentante della ditta [REDACTED].
Privato
PROCEDIMENTO: Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: **PARERE VINCOLANTE**
DESTINATARIO: Direzione Ambiente, Energia e territorio Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
Pubblico
ALTRO CONTENUTO: /

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto dalla Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Urbanistica Piemonte Occidentale;

Vista la documentazione progettuale, la relazione paesaggistica e le fotosimulazioni allegate all'istanza;

Premesso come la zona interessata dagli interventi è indicata ricadere parzialmente in area a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/33, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"* - Rio Stellone;

Considerato altresì come l'area in questione *"non ricada tra le Aree Protette Nazionali o Regionali, i siti di interesse regionale, i siti di interesse comunitario proposti per la rete Natura 2000 (Dir. 92/43/CEE "Habitat) ed i siti di salvaguardia UNESCO"*;

Preso atto della qualificazione urbanistico edilizia per la zona, indicata dal Piano Regolatore di Ceresole d'Alba come *"aree P2B industriale-argianale di completamento e riordino"*;

Tenuto conto che le opere in progetto consistono, in breve, nella realizzazione di un ampliamento dell'insediamento produttivo esistente (azienda produttrice di macchine [REDACTED]), in una zona pianeggiante del territorio situata nelle vicinanze della frazione [REDACTED], a nord del Capoluogo;

Considerato quanto precisato in merito allo sviluppo del complesso, ovvero che *"nell'area di intervento, a causa della sua destinazione urbanistica, sono stati realizzati, nel corso di più di trent'anni, una serie di corpi fabbrica a destinazione produttiva, nei quali si è sviluppata l'Azienda [REDACTED]"*;

Preso atto di come l'intervento si sostanzia nella creazione di nuovi volumi destinati ai processi produttivi, mediante la demolizione di un corpo di fabbrica presente a sud-est dell'edificio principale e della parete del capannone, sul medesimo lato, per avere continuità dei locali tra l'esistente e l'ampliamento, nell'ampliamento del magazzino automatico, con altezza pari a quello esistente, e del parcheggio multipiano coperto e nella realizzazione di viabilità interna, di parcheggi privati scoperti, aree verdi e locali tecnici;

Visto quanto indicato in relazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32, secondo i quali l'intervento in oggetto è compreso nei casi per cui la competenza a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica è in capo alla Regione,



per quanto riferito a opere di *“ampliamento o di ristrutturazione di edifici esistenti (...) che complessivamente prevedano una cubatura superiore a 10.000 metri cubi o a 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento”*;

Tenuto conto di come venga chiarito che *“il complesso produttivo (...) è già stato oggetto di una specifica autorizzazione paesaggistica, rilasciata all’atto della realizzazione del precedente ampliamento dello stabilimento industriale della ditta ■■■ S.p.a., nell’anno 2013”*;

Considerato altresì come venga precisata l’avvenuta verifica della *“non appartenenza dell’area di intervento a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi), né la prossimità a sistemi insediativi storici (centri storici, Beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio)”*;

Preso atto dalla relazione paesaggistica che *“Il contesto paesaggistico dell’area di intervento, inoltre, non appartiene né a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (...) né ad ambiti a forte valenza simbolica”*;

Richiamati i fotoinserimenti prodotti dalle visuali significative (*Strada Provinciale n. 290 provenendo dall’abitato di Ceresole d’Alba, la Cascina Madà, la strada interpoderale vista dal rio Stellone*);

Considerato come siano chiariti nella relazione paesaggistica gli aspetti percettivi indagati, indicando *“la totale mancanza, in zona, di rilievi orografici non consente una percezione paesaggistica dall’alto” e “la mancanza di percorsi panoramici, di pubblica o libera fruizione, dai quali sia possibile godere, per distanza e posizione, una corretta visibilità dell’area di intervento (...) portano a definire l’area di intervento come un contesto paesaggistico dotato di capacità di assorbimento visuale con una significativa attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione della qualità dei caratteri paesaggistici”*;

Tenuto conto di come la soluzione progettuale proposta abbia come obiettivo la continuità *“alle scelte tipologiche e di materiali con cui è stato realizzato il preesistente stabilimento (...) utilizzare, conseguentemente, colori per la realizzazione di tutte le facciate dei nuovi corpi di fabbrica in progetto (...) ripresi dai colori degli elementi costituenti il contesto paesaggistico dell’area di intervento, per uniformarsi ai colori tipici della zona e per rendere l’intero insediamento coerente”*;

Preso altresì atto degli *“interventi di rinaturalizzazione con essenze arboree ed arbusti nella porzione di terreno libero di pertinenza dell’insediamento, per mitigare l’impatto delle porzioni di edificio sullo sfondo naturale”*;

Considerato come venga precisato che *“sono state, tuttavia, ottimizzate le superfici minerali per mantenere permeabile la maggior superficie possibile del lotto, prevedendo la realizzazione di una superficie a verde ben superiore a quella minima prevista dal Piano Regolatore [...] Il progetto prevede, per le nuove strade interne in progetto, l’utilizzo di asfalto colorato nella tinta delle terra, al fine di uniformare questi percorsi ai percorsi in terra battuta ampiamente presenti nella zona”*;

Richiamato quanto indicato nella relazione istruttoria ex art. 146, comma 6 e 7 circa dalla Regione in relazione alle:

- a) avvenute implementazioni previsioni di piantumazioni arboree nell’area di pertinenza, sia lungo i confini di proprietà sia all’interno delle aree a verde, e che i fabbricati n. 2 e n. 3 sono separati dall’edificio principale e non rientrano nella delimitazione delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs 42/2004;
- b) previsioni di piantumazioni arboree, con funzioni di filtro visivo sui volumi esistenti e in ampliamento, paiono essere previste mitigazioni a verde anche su alcuni tratti delle coperture in progetto (rif. Prospetto Sud-Ovest – Tav. 10A e 10B);

Richiamato quanto precisato nel parere della Direzione Ambiente, Energia e territorio Settore Urbanistica Piemonte Occidentale circa *“la peculiare ubicazione dello stabilimento produttivo esistente, in posizione isolata all’interno di un territorio prevalentemente rurale, che per le sue dimensioni e caratteristiche costruttive costituisce un elemento di connotazione consolidato nel tempo che, comunque, può dar luogo a effetti di estraneità e/o di intrusione rispetto al contesto e che detta peculiarità, tuttavia, denota una capacità del luogo, entro certi limiti, di accogliere ampliamenti e di assorbire visivamente le modificazioni senza una diminuzione sostanziale della qualità complessiva”*;

Preso atto altresì di come venga chiarito che *“l’area di intervento risulta essere già stata interessata dalla eliminazione (conseguente alla cessazione del suo utilizzo) della preesistente strada privata di collegamento tra la Strada Provinciale n. 290 e la Azienda agricola (...) insistente sul mappale 471 del foglio n. 9. La cessazione dell’utilizzo della strada (...) è stata sancita da una clausola inserita nell’atto notarile di acquisto della porzione di area di intervento”*;

Vista la relazione tecnica-illustrativa trasmessa da codesta Direzione Ambiente, Energia e territorio Settore Urbanistica Piemonte Occidentale, in adempimento ai disposti del comma 7 dell’art. 146 del citato decreto, con la quale l’Amministrazione ha verificato *“[...] la conformità dell’intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici [...]”*, nonché preso del parere favorevole della suddetta Amministrazione, subordinato al rispetto di alcune prescrizioni;

Tutto ciò premesso, considerata la sussistenza dell'impianto produttivo – sede dell'attività in questione - e di come le opere in progetto ne costituiscano ampliamento, tenuto conto di come la realizzazione dei volumi in ampliamento e la contestuale effettuazione delle piantumazioni arboree previste nell'intera area di proprietà, non appaiono tali da arrecare una sensibile diminuzione della qualità paesaggistica dell'area di intervento e del luogo, il quale rimane di fatto già particolarmente caratterizzato dalla presenza dello stabilimento produttivo, questa Soprintendenza, esclusivamente per i soli aspetti di competenza, esprime **parere favorevole** all'emissione della relativa autorizzazione paesaggistica, subordinatamente al rispetto dei vincoli e alle limitazioni dell'art. 14 del Ppr, concordando con quanto prescritto dalla Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale nel proprio parere (*che si riporta di seguito per maggiore comprensione*), rammentando come dovranno essere **adottate tutte le necessarie ed eventuali misure di mitigazione degli impatti** generati dalle strutture in progetto:

- gli interventi di piantumazione arborea previsti nella più recente versione della “Tavola 2 – Planimetria” siano effettuati, nell'intera area di proprietà, contestualmente alla realizzazione dei lavori di ampliamento in progetto, utilizzando il maggior quantitativo possibile di esemplari arborei autoctoni ad alto fusto e di prima grandezza, scegliendo piante di significative dimensioni a pronto effetto, con funzione di mitigazione visiva sull'insediamento esistente e sui volumi in ampliamento, fatto salvo il rispetto delle distanze di sicurezza stabilite dal Codice della Strada; dette piantumazioni arboree siano sottoposte a periodica manutenzione al fine di garantirne il più corretto sviluppo vegetativo;
- contestualmente all'attuazione dell'ampliamento in progetto, siano realizzate le mitigazioni a verde naturale sui tratti della copertura così come indicato nella “Tavola 10B - Prospetti fabbricato 1” e siano, anch'esse, sottoposte a periodica manutenzione;
- per la tinteggiatura esterna dei pannelli di tamponamento previsti per i volumi in ampliamento di minore altezza, allo scopo di ottenere una più efficace mitigazione paesaggistica delle nuove opere, siano preferibilmente utilizzati colori di minore luminosità rispetto a quelli indicati in progetto.

Sono infine richiamati e fatti salvi i disposti e gli adempimenti amministrativi di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ai sensi del combinato art. 10-12 qualora sussistenti in relazione alle aree oggetto o a manufatti presenti nelle aree di intervento.

In relazione infine ai moduli fotovoltaici in copertura si ritiene congruo mitigarne la relativa percepibilità dai fronti pubblici, per quanto maggiormente possibile, utilizzando elementi non specchianti e riflettenti, privi di bordatura in metallo.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del provvedimento autorizzativo.

IL SOPRINTENDENTE

arch. Lisa Accurti

*Documento firmato digitalmente ai sensi
degli artt. 20 e ss del D.Lgs 82/2005 e s.m.i*

Il funzionario referente per il territorio
arch. Massimo Nappo

