

COMUNE DI ALSENO PROVINCIA DI PIACENZA

PROCEDIMENTO UNICO AMPLIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24 del 21.12.2017 e s.m.i.	RP
---	----

RELAZIONE PAESAGGISTICA	
-------------------------	--

PROGETTISTI ASPETTI ARCHITETTONICI: Arch. Paolo Pilotti B.go Castellazzo n° 7 43009 Salsomaggiore Terme (PR) Tel 0524/572612 e-mail: pilotti.paolo@virgilio.it Geom. Luigi Visconti Via Carducci n° 52 29010 Alseno (PC) email: geom.visconti 47@gmail.com	
---	--

ASPETTI URBANISTICI ART.53: - RELAZIONE PAESAGGISTICA Arch. Filippo Albonetti via San Giuliano n° 9 29121 Piacenza Tel 0523/305244 e-mail: filippo.albonetti@gmail.com Arch. Taziano Giannessi V.lo Della Castagna n° 3 29029 Rivergaro (PC) email: taziano.giannessi@gmail.com	DATA dicembre 2022
--	--------------------------

COMMITTENTE: "Rossetti Market Srl" – via Emilia Est n.1388 – 29010 Alseno, Piacenza



Sommario

1. Premessa	2
2. Quadro normativo.....	3
3. Lo stato attuale	7
3.1 Il paesaggio nell’area di intervento.....	8
3.2 Gli elementi geomorfologici	10
4. La tutela negli strumenti urbanistici PTCP	13
5. Interventi in progetto - valutazione della compatibilità paesaggistica	14
Allegato – inquadramento fotografico	18

1. Premessa

La presente relazione è finalizzata all'ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie per l'ampliamento della ditta Rossetti Market s.r.l. all'interno del Procedimento Unico promosso ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale Emilia Romagna n.24-2017 in variante ai piani urbanistici comunali vigenti.

La ditta ROSSETTI MARKET S.r.l. nasce come attività commerciale non alimentare nel 1980 in località Stazione di Alseno. A causa dei continui sviluppi dell'attività, dopo un primo trasferimento nel 1995 in altra sede, nel 1999 torna in località Stazione di Alseno in una nuova struttura di circa 3'200 mq di superficie lorda. Nel 2012 viene realizzato il primo ampliamento della struttura che si sviluppa in una superficie coperta complessiva di 11.128 mq ; negli anni successivi viene ampliata la superficie di vendita della struttura vengono realizzati spazi di servizio, depositi, uffici e realizzate contestualmente opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici , privati , verde pubblico) adeguamento della viabilità con nuova rotatoria ed accesso al punto vendita dedicato.

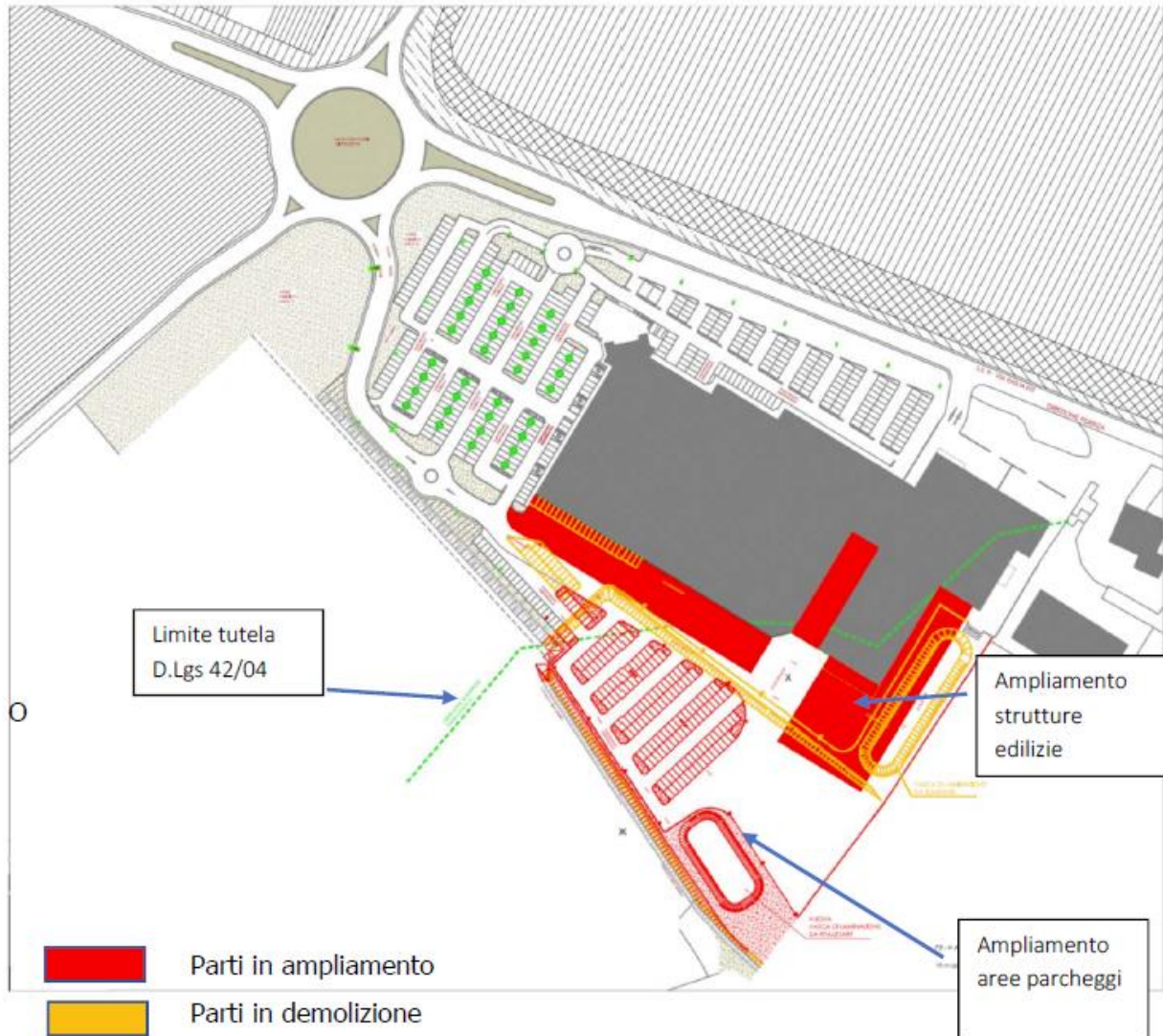
L'azienda, nonostante le criticità del mercato, risulta in continuo sviluppo con una crescente necessità di spazi; in particolare l'inserimento di nuove e più variegate gamme di prodotti offerti da un mercato in continua evoluzione unitamente all'introduzione dal 2020 dell'E-commerce, acquisti on line, sta portando ad una richiesta da parte dell'attività di nuovi spazi sia di vendita che di deposito.

L'azienda, ubicata in Comune di Alseno, loc. Alseno-Stazione, via Emilia Est n. 1388, a fronte degli investimenti effettuati nel corso degli anni su strutture e relativi servizi, ha attualmente come unica possibilità di ampliamento il fronte sud-est del proprio complesso immobiliare, su aree di proprietà attualmente occupate da spazi esterni accessori, parcheggi privati, aree di manovra e vasca di laminazione.

Il progetto legato all'istanza di procedimento unico art. 53 prevede quindi l'ampliamento dei fabbricati esistenti su aree in parte già edificabili e lo spostamento, con ampliamento delle superfici, degli spazi scoperti accessori occupati su nuove aree attualmente agricole poste a sud-est del complesso immobiliare. In particolare viene previsto l'ampliamento:

- del fabbricato principale lungo tutto il suo fronte sud;
- del fabbricato secondario posto a est del complesso sia verso sud che verso est;
- la copertura della porzione di cortile posta tra il fabbricato principale ed il fabbricato secondario.

Il progetto prevede inoltre lo spostamento della vasca di laminazione dal confine est al confine sud del complesso ampliato.



In alto : Inquadramento generale dell'area con schema ampliamenti previsti

Le superfici per cui è previsto il cambio d'uso da agricolo a commerciale ammontano a circa 9.500 mq che si aggiungono alle superfici del complesso esistenti pari attualmente a mq 44.000 circa

2. Quadro Normativo

Il tema della tutela del paesaggio nel nostro paese ha una lunga tradizione , la Legge 29 giugno 1939, n. 1497 "Protezione delle bellezze naturali", recita appunto al Comma 1 che " *Sono soggette alla presente legge a causa del loro notevole interesse pubblico: 4) bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze*" e introduce i Piani Paesaggistici con funzione conservativa . L'Articolo 9 della Costituzione inoltre già prevede che " *La Repubblica [...] Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione.* "

Nel 1985 viene promulgata una legge innovativa i cui principi ritroviamo anche nella legislazione attualmente in vigore , la **Legge Galasso (L.431/85)** che sarà appunto recepita prima dal Testo Unico n.490/99 poi dal vigente Codice Urbani (D.Lgs 42/2004). La Legge, mantenendo inalterata la disciplina delle Bellezza Naturali della L.1497/1939, opera su due fronti:

- introduce aree tutelate *ex lege* dettagliatamente elencate dall'art. 1 (*ora recepite all'art. 142 del Codice*);
- demanda alle Regioni, competenti nella materia a seguito della delega delle funzioni operate dallo Stato, la redazione dei Piani Paesaggistici.

Nel Maggio 2004 entra in vigore il **D.Lgs. n.42** recante il titolo " Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (c.d. Codice Urbani). Tra i principi generali un' importante novità rappresentata dal Codice è costituita dall' introduzione della nozione di *patrimonio culturale*, quale più ampio genere nel quale devono essere ricondotti i beni culturali ed i beni paesaggistici (art. 2 c.1).

Il Codice recepisce nella propria disciplina i concetti di Paesaggio così come individuati nella **Convenzione Europea del Paesaggio** firmata a Firenze nell'anno 2000, nella quale viene affermato che l'identità e la riconoscibilità paesaggistica rappresentano elementi fondamentali della qualità dei luoghi dell'abitare e sono direttamente correlati con la qualità della vita delle popolazioni.

La perdita di qualità degli ambienti è in molti casi associata alla perdita di identità dei luoghi e del *senso di appartenenza della popolazione agli stessi*. Nella Convenzione si auspica il superamento delle politiche orientate soprattutto alla salvaguardia dei paesaggi eccellenti e spesso finalizzate principalmente ad una *tutela conservativa degli stessi*, nella consapevolezza che, in realtà, tutto il territorio, è anche paesaggio.

I **beni paesaggistici**, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., sono suddivisi in:

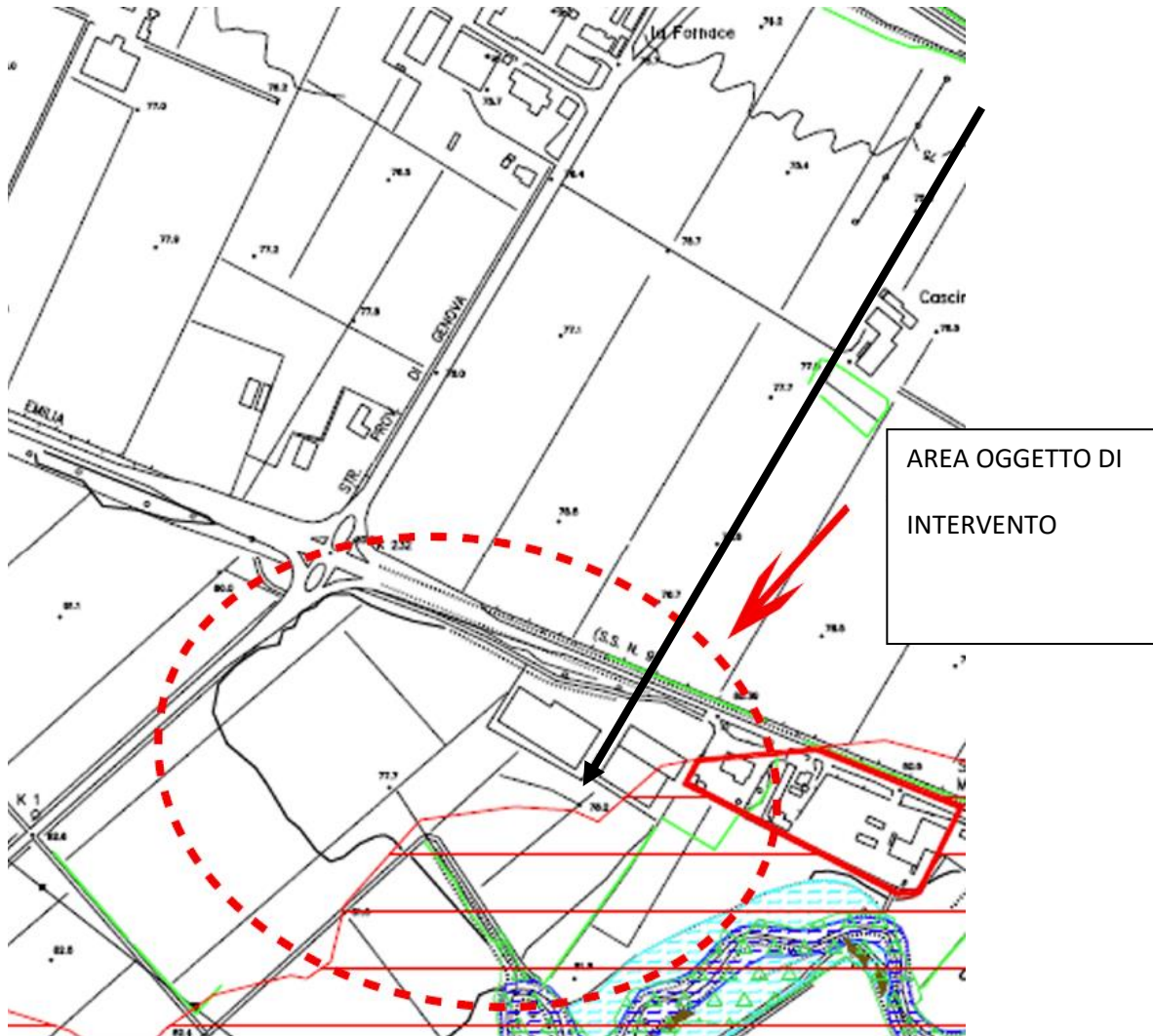
- beni vincolati con provvedimento ministeriale o regionale di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" (**art. 136**) costituiti dalle cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica, le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza, i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze;
- beni vincolati per legge (art. 142) e cioè elementi fisico-geografici (coste e sponde, fiumi, rilievi, zone umide), utilizzazioni del suolo (boschi, foreste e usi civici), testimonianze storiche (università agrarie e zone archeologiche), parchi e foreste. Ai sensi dell'art. 142 le aree tutelate per legge sono tra gli altri " 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 regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; "

La presente relazione paesaggistica è relativa all'ampliamento del complesso di vendita Rossetti Market srl in comune di Alseno, in quanto sono previsti interventi ad una distanza inferiore a 150 metri dal Torrente Ongina che risulta individuato tra i corsi d'acqua pubblici a rilevanza paesaggistica e pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 142, comma 1, lett c), del D.Lgs n. 42/2004.






I contenuti e le modalità di redazione della presente relazione paesaggistica sono dedotti dal D.P.C.M. 12/12/2005 *"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*, che definisce finalità, criteri, contenuti, della relazione paesaggistica a corredo dell'istanza di autorizzazione paesaggistica, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto; In termini di competenze, l'art. 146, comma 6, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, stabilisce che *"La regione esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali. Può tuttavia delegarne l'esercizio, per i rispettivi territori, a province, a forme associative e di cooperazione fra enti locali come definite dalle vigenti disposizioni sull'ordinamento degli enti locali, ovvero a comuni, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia*

urbanistico-edilizia.”

Estratto PSC Comune di Alseno Tav. 6.3 Tutele paesaggistiche



TUTELE PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

-  (1) Aree di interesse paesaggistico ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio (art.25) e (1) aree non soggette a disposizioni di tutela in quanto ricadenti alla data del 6/9/1985 in zone territoriali omogenee A e B o in altre zone ricomprese in piani pluriennali di attuazione
- Aspetto vegetazionale
-  Formazioni lineari (art.28 punto 2)
- Corsi d'acqua
-  Alvei attivi - A1 (art.29)
-  Alvei di piena - A2 (art.29)
-  Alvei di piena con valenza naturalistica - A3 (art.29)

Estratto legenda Tav. 6.3 Tutele paesaggistiche
PSC Comune di Alseno

3. Lo stato attuale

3.1 Il paesaggio nell'area di intervento

Il PTCP vigente in vigore dal 2010 , individua sul territorio piacentino sedici unità di Paesaggio, partendo dalle conclusioni che nel merito sono state ottenute dal PTPR dell'Emilia Romagna e dal PTI della Provincia di Piacenza. La linea guida utilizzata dallo strumento parte dall'idea di approfondire il livello di conoscenza relativo al paesaggio piacentino e di analizzare, a livello locale, tutti gli elementi che possono essere considerati come parametri di riferimento per la qualificazione di una Unità. Si è proceduto pertanto indagando in tre diverse direzioni, con lo scopo di studiare rispettivamente la componente antropico-insediativa, quella geo-morfologica e quella ambientale - vegetazionale. I risultati ottenuti sono riportati in schede composte di due parti (cfr. **Allegato N6 Elaborato descrittivo delle Unità di paesaggio provinciali del PTCP**) :

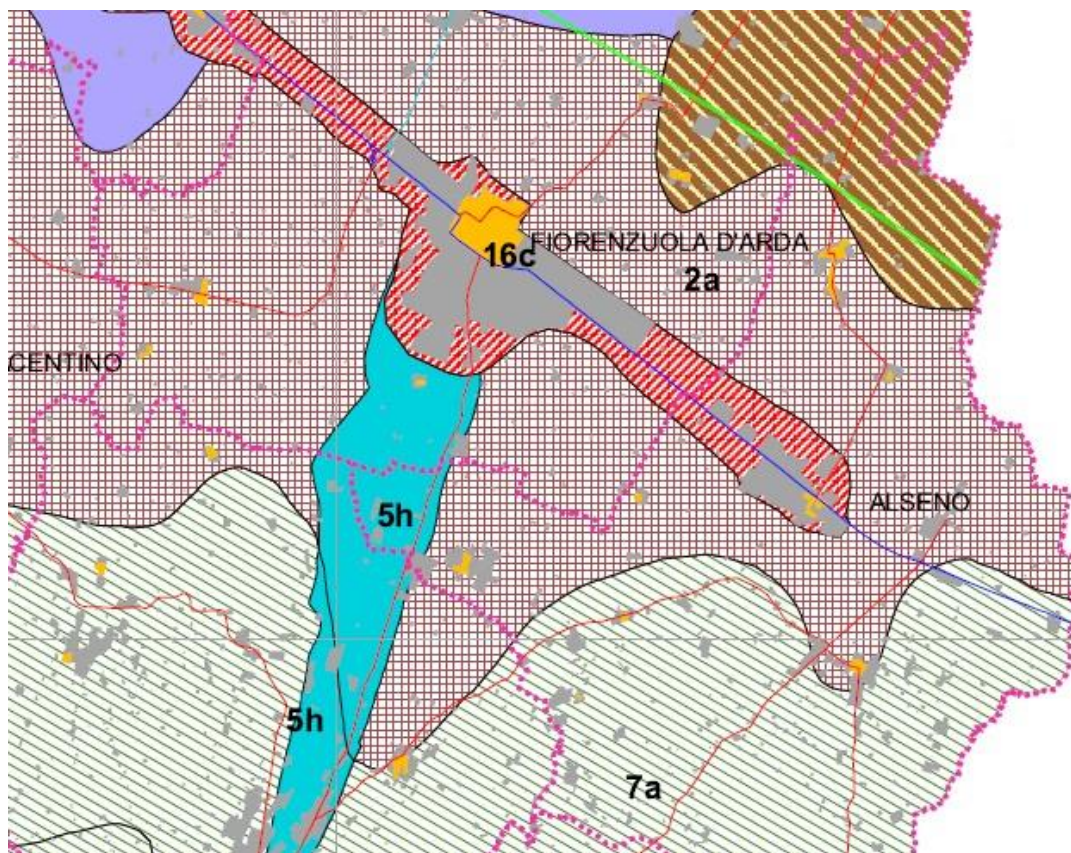
- descrizione degli elementi invariati che caratterizzano la porzione di paesaggio considerato
- individuazione degli indirizzi normativi che regolano gli interventi all'interno dell'Unità medesima.

Dallo stralcio della tav PTCP sotto riportata si evince che l'area oggetto di intervento è situata nell'unità di paesaggio provinciale n.7 "del margine appenninico orientale – sub unità 7 a"

















Nell' Allegato N6 del PTCP si descrive come *"La zona settentrionale dell'unità di paesaggio è caratterizzata da insediamenti sparsi prevalentemente da corpi edilizi singoli ed allineati, localizzati lungo i crinali e, più raramente, lungo le linee di fondovalle e i versanti; con l'aumentare dell'altitudine e dell'acclività gli insediamenti si concentrano in nuclei edilizi con formazioni più o meno complesse. Sui versanti si collocano le aree destinate alle coltivazioni di seminativo e della vite, sostituite da prati, boschi e zone agricole eterogenee a maggiore altitudine. L'edificazione sparsa nei pressi dei centri di Castell'Arquato e di Lugagnano, si organizza in sistemi insediativi ad anfiteatro, rivolti verso l'abitato principale e composti da edifici destinati alla prima e seconda residenza."*

Sotto il profilo naturale, *"la topografia è caratterizzata da pendenze con quote medie comprese tra 80 e 575 m.s.l.m.. L'unità di paesaggio corrisponde alla continuazione sud – est della fascia pedecollinare occidentale, ma è caratterizzata da quote maggiori delle superfici terrazzate. La zona è caratterizzata da incisioni vallive più imponenti, parallele all'andamento degli alvei dei torrenti principali e interessate da fenomeni di dissesto e di erosione imponenti (calanchi nelle argille di Lugagnano). Il reticolo idrografico minore si sviluppa parallelamente a quello principale*

Estratto tav. T1 Ambiti di riferimento delle unità di paesaggio provinciale; Scala 1: 100.000
 PTCP 2007 Provincia di Piacenza



Unità di paesaggio provinciali

-  1. Unità di paesaggio di pertinenza del fiume Po;
-  2. Unità di paesaggio dell'alta pianura piacentina;
-  3. Unità di paesaggio della bassa pianura piacentina;
-  4. Unità di paesaggio della pianura parmense;
-  5. Unità di paesaggio fluviale;
-  6. Unità di paesaggio del margine appenninico occidentale;
-  7. Unità di paesaggio del margine appenninico orientale;
-  8. Unità di paesaggio dell'Oltrepo pavese;
-  9. Unità di paesaggio dell'alta collina;
-  10. Unità di paesaggio della Val Trebbia;
-  11. Unità di paesaggio dell'alta Val Trebbia;
-  12. Unità di paesaggio della Val Boreca;
-  13. Unità di paesaggio della Val Nure;
-  14. Unità di paesaggio dell'alta Val Nure;
-  15. Unità di paesaggio dell'alta Val d'Arda;
-  16. Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati.

in direzione nord – est, e risulta particolarmente fitto nella zona compresa tra il torrente Nure e il torrente Chero. Gli elementi predominati dal punto di vista agro – forestale sono i boschi frammisti agli arbusteti, tipici della zona circostante a Lugagnano, dove le formazioni boschive si diradano a favore degli arbusteti.”

L’area di intervento si trova al confine con l’unità di paesaggio provinciale n . 2 “ del l’al t a pianura piacentina – sub unità 2a”, che mostra elementi naturalistici e paesaggistici più omogenei con l’ambito di progetto, *“un territorio non particolarmente diversificato dal punto di vista dell’uso del suolo: la coltura dominante è quella estensiva di tipo seminativo, caratterizzata dalla presenza di residui dell’antica partizione podereale quali filari di gelsi, rovere e farnie, rovere e roverella, da parchi e giardini di pertinenza degli edifici e, nei centri abitati, da spazi verdi di valenza urbana “.*

Il paesaggio si caratterizza per una topografia con pendenze molto ridotte, con quote medie comprese tra 45 e 200 m.s.l.m. *“ I corsi d’acqua del reticolo idrografico naturale solcano la pianura con andamento prevalente diretto verso nord, e nord – est; il drenaggio superficiale è inoltre assicurato da una fitta canalizzazione artificiale; sono assenti corsi d’acqua pensili. Il reticolo idrografico minore costituito da torrenti con sviluppo parallelo ai corsi d’acqua principali, risulta particolarmente fitto nella zona orientale della pianura (torrenti Riglio, Chiavenna, Chero). L’idrologia è caratterizzata da falde freatiche collegate a quelle di sub alveo e soggette a forti escursioni stagionali; le falde profonde hanno carattere artesiano, con presenza di fontanili nelle zone di Fontana Pradosa, Fiorezuola ed Alseno. I terreni sono caratterizzati da media a bassa vulnerabilità degli acquiferi.”*

Inquadramento foto aerea con individuazione area oggetto intervento

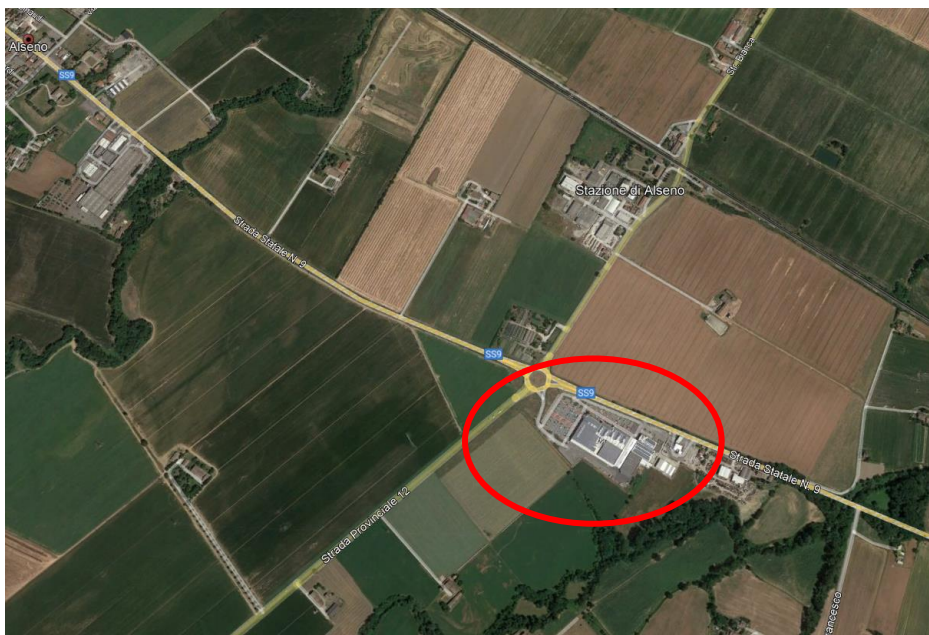




Foto aerea di dettaglio con l'individuazione dell'area di intervento

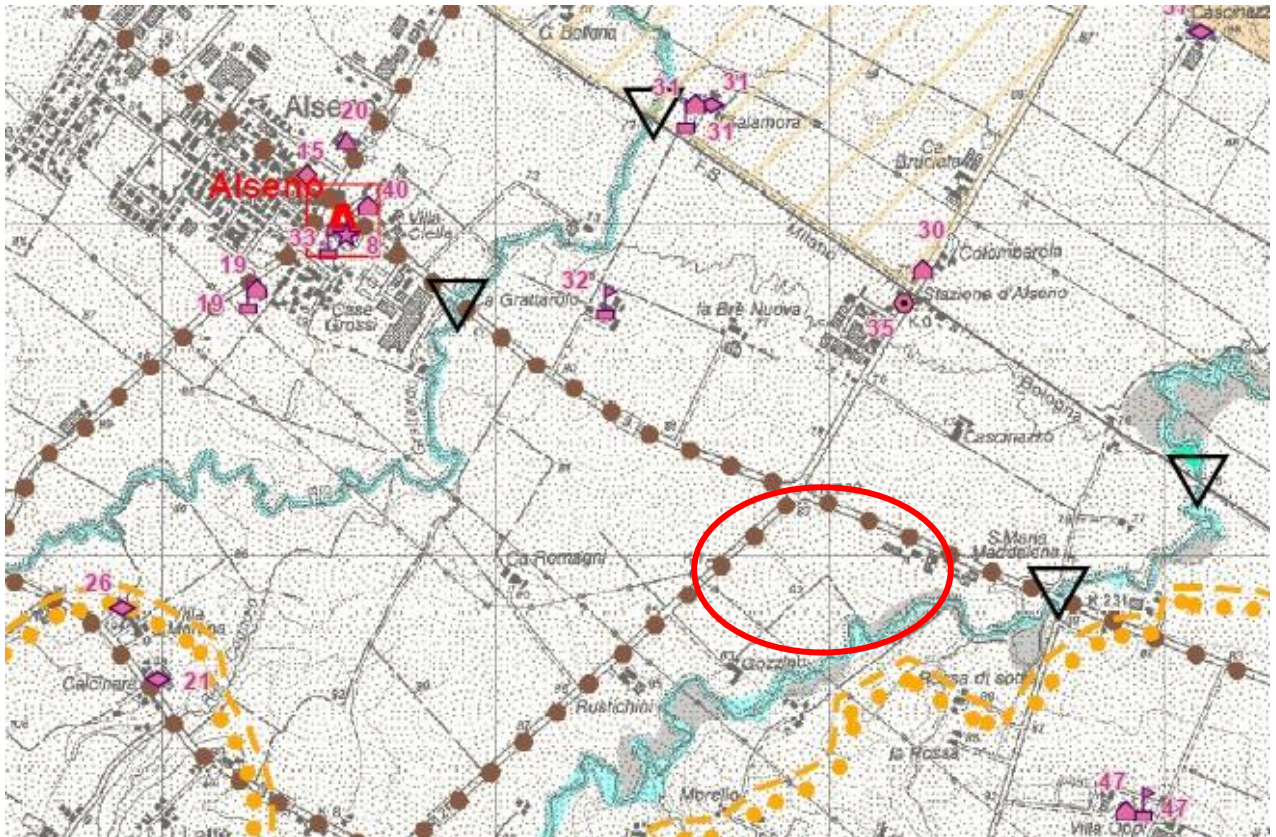
L'area oggetto della presente relazione è posta in comune di Alseno, all'angolo tra la Via Emilia Parmense e la SP di Genova, a est del capoluogo comunale. L'intervento è ubicato all'interno del comparto dell'insediamento commerciale "Rossetti Market" per il quale si prevede un ampliamento della struttura esistente lungo il prospetto sud ed est oltre che l'ampliamento delle aree esterne destinate a parcheggio.

3.2 Gli elementi geomorfologici

La pianura piacentina in cui l'area è inserita, è costituita da un grande conoide dell'alta pianura formato da materiali alluvionali, composti in prevalenza da ghiaia. L'analisi morfologica del territorio comunale evidenzia come la morfogenesi legata allo scorrimento delle acque superficiali sia di gran lunga l'agente che più modifica e ha modificato il territorio comunale. L'area oggetto della presente relazione è situata in un ambito caratterizzato dalla presenza della conoide fossile del torrente Ongina che si presenta privo di argini.

Gli alvei di morbida sono sovente incassati ed originano scarpate fluviali aventi altezza di 2.0-4.0 m. Il reticolo di drenaggio secondario è ancora fortemente sagomato dall'intervento antropico con la presenza di una rete minuta di canali di irrigazione.

La litologia è essenzialmente limo-argillosa, il tetto del primo orizzonte di ghiaie continuo è posto a profondità generalmente maggiori a 5.0 m. Tale ambito è anche caratterizzato dalla presenza dell'abitato di Alseno e delle località di Lusura, Saliceto, Stazione di Alseno; risulta quindi il più popolato ed interessato da una importante rete viaria (SS9 Via Emilia, S.P. di Genova) e dalla linea ferroviaria Milano-Bologna.













PTCP – estratto Tav. A1.6 Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale con individuazione area oggetto di intervento

MORFOLOGIA DEL TERRITORIO






			art. PTCP
	Crinale	Sistema dei crinali e della collina	6
	Collina		
	Limite storico all'insediamento umano stabile		7

PTCP – estratto Legenda Tav. A1.6 Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale






CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

	zona A1 - Alveo attivo o invaso	Fascia fluviale A - Fascia di deflusso. Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	11
	zona A2 - Alveo di piena		
	zona A3 - Alveo di piena con valenza naturalistica		
	zona B1 - Zona di conservazione del sistema fluviale	Fascia fluviale B - Fascia di esondazione. Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	12
	zona B2 - Zona di recupero ambientale del sistema fluviale		
	zona B3 - Zona ad elevato grado di antropizzazione		
	zona C1 - Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche	Fascia fluviale C - Fascia di inondazione per piena catastrofica. Zone di rispetto dell'ambito fluviale	13
	zona C2 - Zona non protetta da difese idrauliche		
	Fascia di integrazione dell'ambito fluviale		14
	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei		36bis

AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARCHEOLOGICO

	a : complessi archeologici	Zone ed elementi di interesse storico, archeologico e paleontologico	22
	b1 : area di accertata e rilevante consistenza archeologica		
	b2 : area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti		
	Ambiti con presenza di elementi diffusi	Zone di tutela della struttura centuriata	23
	Elementi localizzati		

INSEDIAMENTI STORICI

	Tessuto agglomerato principale	Zone urbane storiche e strutture insediative storiche non urbane	24		
	Tessuto agglomerato				
	Tessuto non agglomerato				
A	Alterato			P Parzialmente alterato	N Non alterato
	Nucleo principale				
	Nucleo secondario				

PTCP – estratto Legenda Tav. A1.6 Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale

L'ambito è caratterizzato da scarsa diversità ambientale, con uso del suolo quasi esclusivamente a

seminativo. Gli unici biotopi presenti sono rappresentati dalle siepi ripariali che contribuiscono a variare il paesaggio quali le siepi del torrente Ongina, che proseguono ininterrotte dalle aree boscate pedemontane fino alla bassa pianura, costituiscono importanti corridoi biotici, soprattutto per la fauna. Pur essendo biotopi di notevole interesse potenziale, sono ampiamente degradati nel tratto di pertinenza del territorio comunale, con zone di greto e fasce perfluviali del tutto assenti e coltivi che arrivano frequentemente fino alle sponde; la residua vegetazione spontanea si presenta notevolmente impoverita e banalizzata. Si tratta in particolare di siepi naturali con presenza di strato arboreo e arbustivo e larghezza limitata dominate per lo più da Robinia con rari casi di esemplari arborei maturi; sono tuttavia presenti anche alcune specie legnose di rilievo come Spincervino e Frassino il cui valore naturalistico diventa notevole in paesaggi a scarsa diversità ambientale come la pianura coltivata.

L'area oggetto di intervento si colloca in un **contesto extraurbano** in cui gli ecosistemi naturali originari hanno subito nei secoli profonde modificazioni da parte dell'uomo anche a causa della presenza dell'asse viario della Via Emilia. Il contesto è quindi caratterizzato da una drastica riduzione della complessità dell'ecosistema, e della biodiversità in termini di specie animali e vegetali per far posto a un utilizzo intensivo del suolo a fini agricoli.

4 - La tutela negli strumenti urbanistici - PTCP

A livello provinciale il PTCP vigente (strumento di programmazione e pianificazione territoriale a scala provinciale), ha attuato i contenuti e le disposizioni del PTPR specificandoli e integrandoli in riferimento alle caratteristiche paesaggistiche, storiche e culturali del territorio provinciale e stabilendo le prescrizioni operative per la loro tutela. Con Deliberazione n. 17 del 16/02/09 il Consiglio provinciale ha adottato la Variante al PTCP, ai sensi della L.R. n. 20/2000, relativa a integrazioni e rettifiche necessarie per adeguare lo strumento alla normativa vigente, in particolare ai contenuti della Convenzione Europea del Paesaggio e del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.).

La tavola A1.6 (vedi ill.5) "Tutela ambientale, paesistica e storico – culturale" evidenzia per l'area oggetto della presenta la presenza delle seguenti tutele:

Articolo 27 – Viabilità storica

suddivisi nelle seguenti categorie:

- percorsi consolidati;
- tracce di percorsi;

-
- elementi nodali di mobilità storica (ponti, guadi o attraversamenti, passi o valichi).

Come è possibile vedere dall'ill. 5 estratto dal PTCP l'area di intervento ricade lungo il tracciato consolidato della direttrice storica della Via Emilia, come descritto nei paragrafi precedenti.

Art. 36-bis – Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui al comma 2, lettera c., del precedente Art. 34, si identificano per condizioni di elevata permeabilità dei terreni e ricchezza di falde idriche, connotando il paesaggio dell'alta pianura provinciale.

IL fabbricato in progetto è destinato a deposito commerciale, è privo di scarichi ad eccezione delle acque meteoriche, le quali saranno raccolte e trattate secondo la normativa vigente prima del loro smaltimento.

5. Interventi in progetto – valutazione della compatibilità paesaggistica

Come sopraesposto, l'intervento prevede:

- l'ampliamento dei fabbricati esistenti per realizzare spazi per la vendita e spazi destinati a magazzino
- la realizzazione di aree esterne pertinenziali per parcheggi e viabilità clienti e carico-scarico su terreni attualmente agricoli

Le nuove strutture edilizie insisteranno su terreni attualmente già di pertinenza al complesso commerciale, mentre i nuovi parcheggi saranno realizzati su terreni attualmente agricoli che saranno oggetto di raccordo delle quote altimetriche attualmente differenti di circa cm 150-200 ovvero con i parcheggi a quota sopraelevata rispetto ai terreni agricoli.

Trattandosi di intervento di ampliamento modesto di una struttura esistente i materiali e colori delle strutture edilizie riprendono quanto già realizzato e prevedono:

- utilizzo strutture prefabbricate con pannelli di finitura in graniglia colori giallo chiaro/marrone;
- serramenti in alluminio – portoni per accesso magazzini in acciaio;
- copertura piana con veletta perimetrale in muratura che nasconde gli impianti tecnologici e i pannelli fotovoltaici necessari per il parziale soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- parcheggi con finitura in asfalto e individuazione stalli in autobloccanti di cemento con

ombreggiamento realizzato mediante alberature tra gli stalli

Per limitare gli impatti sono previsti raccordi dei livelli altimetrici con scarpate di 45° con inerbimenti e cespugli autoctoni. E' inoltre previsto un filare alberato tra parcheggio e territorio rurale.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il contesto nel quale si trova il lotto di intervento è stato oggetto di un precedente parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in data 09.12.2011 prot. 9355, in occasione dell'esteso ampliamento del complesso di vendita Rossetti Market.

Si procede in questa sede alla valutazione della compatibilità dell'intervento in riferimento all'allegato al DPCM 12/12/05. Al paragrafo 3.2 vengono riportati principali tipi di modificazioni e di alterazioni, indicati dal Decreto sono:

- *modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria, ...)* – non sono previsti sbancamenti particolari ma solo quanto necessario per le opere di fondazione delle strutture in elevazione. È prevista la leggera modifica delle quote dei suoli che verranno utilizzati a pertinenza e servizio del complesso commerciale per raccordarli alle strutture esistenti e quindi con riporti di circa 1,5 – 2,0 metri –rispetto all'attuale piano di campagna. I raccordi tra livelli altimetrici avverranno con scarpate di 45° inerbite e in cui saranno messe a dimora cespugli e alberature ad alto – medio fusto.
- *modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, eliminazioni di formazioni ripariali,...):* non è previsto l'abbattimento di alberi o l'eliminazione di siepi ripariali;
- *modificazioni dello skyline naturale o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento):* Non è prevista la modifica dello skyline naturale a seguito dell'intervento che risulta senza alcun impatto visivo di rilievo lungo la direttrice della via Emilia, inserito in aree già edificate e destinate a grande distribuzione con tipologie e finiture congruenti con quelle del fabbricato in oggetto.
- *modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico:* il sistema complessivo di drenaggio del complesso è stato progettato nel rispetto delle

prescrizioni previste dal Servizio Tecnico Bacini Trebbia – Nure e recepite dallo stesso PTCP relativamente all'area oggetto di studio. Le acque bianche, saranno recapitate nella cassa di laminazione appositamente riprogettata da tecnico abilitato e ricollocata ai margini del territorio rurale che permetterà la corretta regimazione delle acque meteoriche;

- *modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico*: il fabbricato in progetto sarà situato all'interno della fascia dei 150 metri dal torrente Ongina. L'ampliamento della struttura commerciale comporterà modifiche dal punto di vista percettivo comunque di modesta entità. Relativamente alla visione del complesso di vendita, lo stesso sarà del tutto nascosto dagli edifici esistenti sul fronte Via Emilia, visibile ma solamente ad una certa distanza percorrendo la SP 12. La scelta progettuale relativa alla struttura mira ad inserire il manufatto nel modo più armonico nel contesto esistente; a tal fine la struttura è prevista del tipo prefabbricato costituita da fondazioni isolate, struttura portante in pilastri in c.a., copertura piana in tegoli in c.a., pareti perimetrali costituite da tamponamento in pannelli prefabbricati rivestiti in graniglia in continuità con le strutture esistenti.
- *modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo)*: non si riscontrano modificazioni di insediamenti storici in quanto, non interessati dall'intervento.
- *modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare)*: non si prevedono modifiche significative del territorio rurale ma solo una piccola antropizzazione delle aree limitrofe al complesso esistente per una superficie di circa 9500 mq.
- *intrusione (inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per)*: non si ritiene che l'ampliamento della struttura commerciale in progetto possa costituire, per le caratteristiche e nel contesto del paesaggio attuale in cui è situata, elemento di intrusione significativo.
- *suddivisione (per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano sparso, separandone le parti)*: nessuna;

-
- *frammentazione (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti):* come già scritto in precedenza l'area adibita ad ampliamento risulta già di stretta pertinenza / adiacenza dell'area di vendita, e, pertanto, l'intervento non comporta frammentazione di aree agricole.
 - *riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.):* nessuna.
 - *concentrazione (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto):* nessuna/non rilevante.
 - *interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale:* nessuna.
 - *destrutturazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, ...):* nessuna.
 - *deconnotazione (quando si interviene su un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi):* nessuna/non rilevante.

Piacenza dicembre 2022

I tecnici
Firmato digitalmente

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1- Vista Fabbricato oggetto di intervento da strada statale SS 9 , Via Emilia

Foto 2 – Vista da SS 9

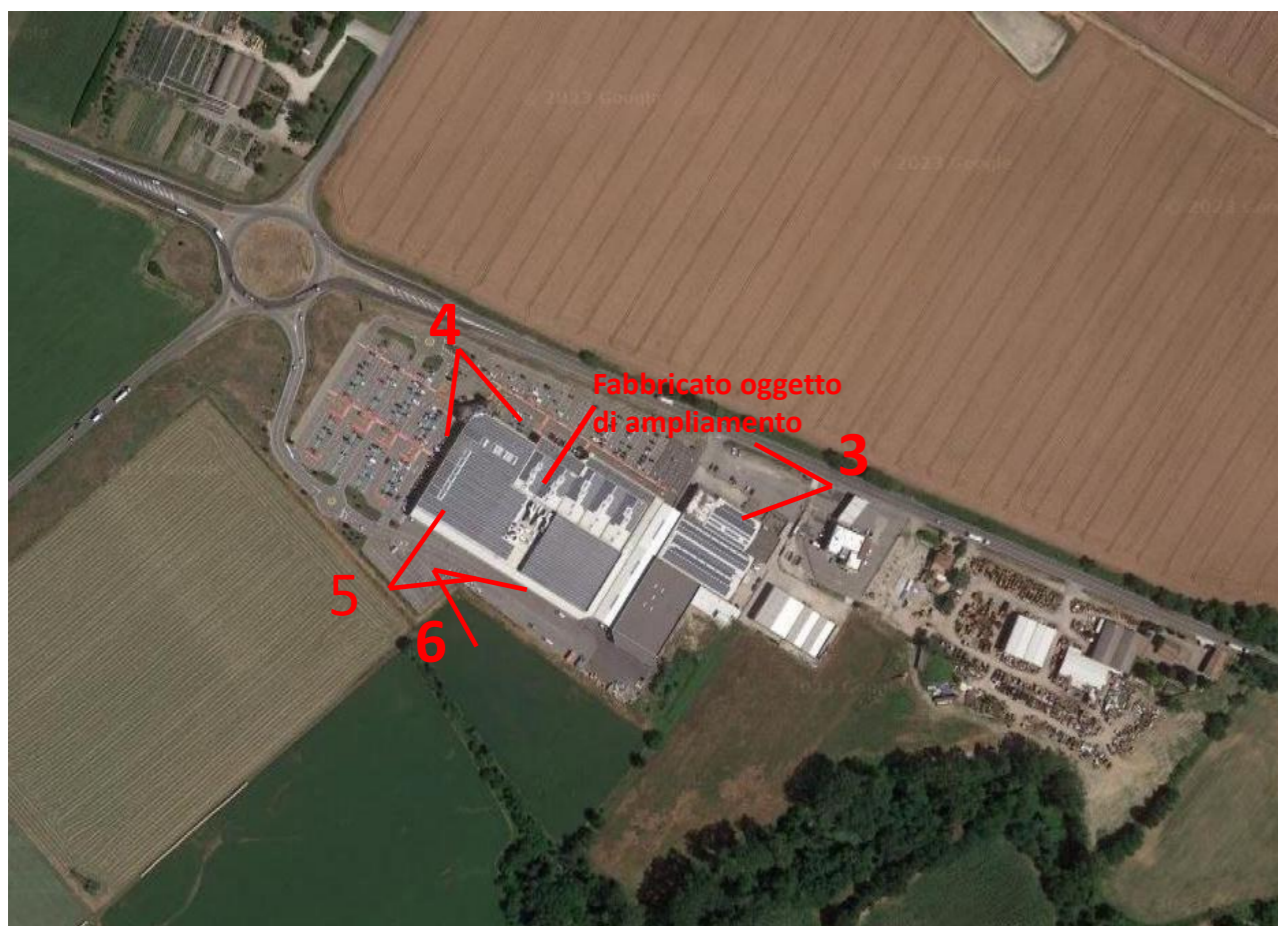


Foto 3 – Vista contesto – attività artigianali e commerciali limitrofe

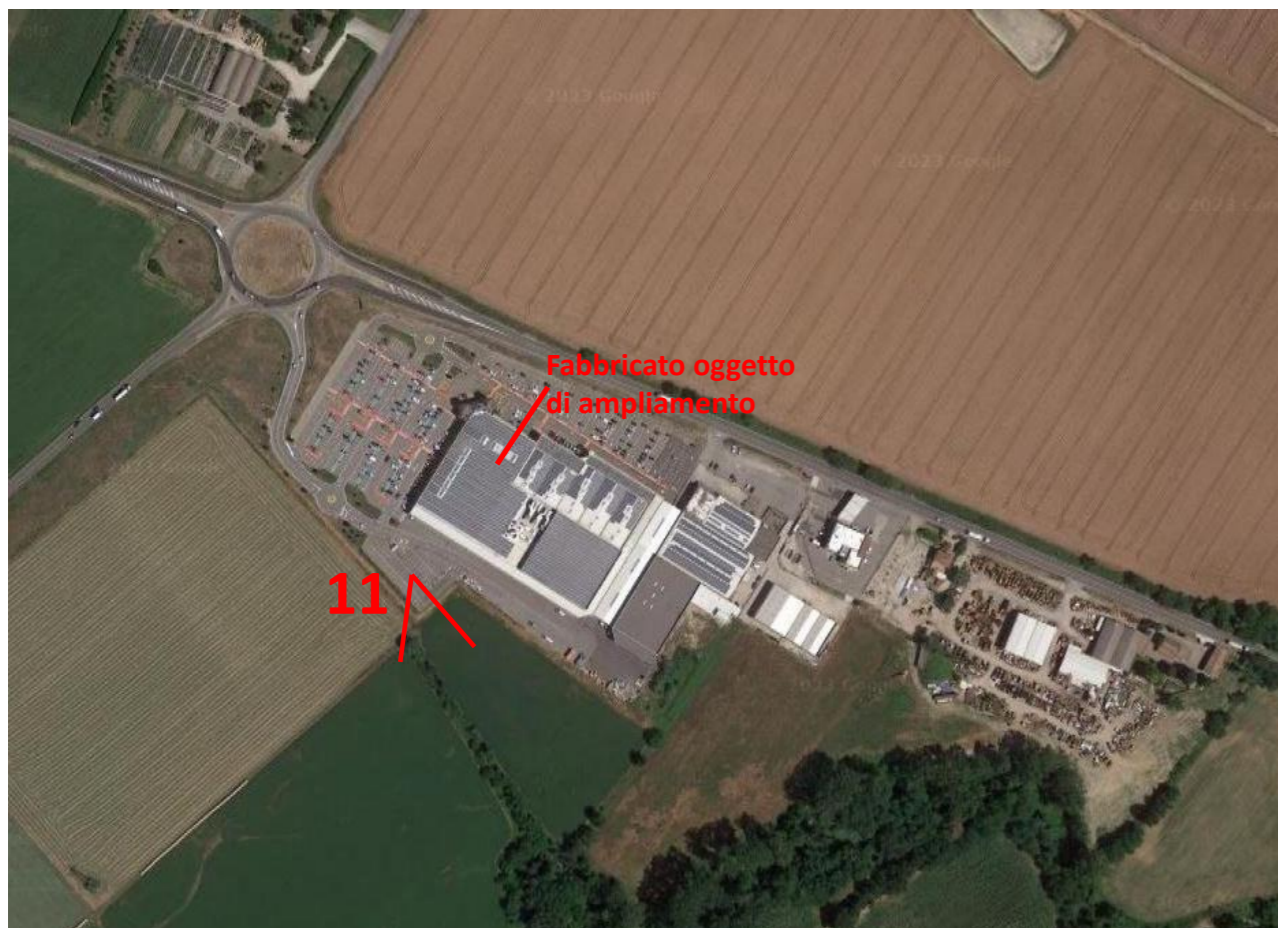
Foto 4 – Ingresso alla grande struttura di vendita Rossetti Market

AMPLIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ROSSETTI MARKET – ALSENO PC



Foto 5 – Parcheggio e retro del fabbricato oggetto di ampliamento

Foto 6 - Vista Fabbricato esistente da parcheggio retrostante e area limitrofa per cui è previsto utilizzo ai fini dell'ampliamento in progetto



**AMPLIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ROSSETTI MARKET –
ALSENO PC**



Foto 7 - Vista Fabbricato oggetto di intervento da strada provinciale 12



Foto 8 – Vista da SP 12 verso Piacenza



Foto 9 – Porzione parcheggio e retro



Foto 10 – particolare aree parcheggio



Foto 11 – Area limitrofa all’attuale insediamento commerciale per cui è previsto utilizzo ai fini dell’ampliamento in progetto