

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI ALESSANDRIA

PARCO COMMERCIALE
in località Spinetta Marengo
Strada Regionale n. 10 - Comune di Alessandria (AL)

COMMESSA:

CUSTOMER:
COMMITTENTE:



soc. coop. **coopsette**

ESSELUNGA S.p.a.

IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI
VIA S.BIAGIO, 75 42024 CASTELNOVO SOTTO (RE)
TELEFONO 0522.682741 R.A.
TELEFAX 0522.683401 R.A.
P.I. e C.F. 0012560358

SEDE OPERATIVA:
via Giambologna n.1 -
20096 Limito di Pioltello (Mi)
SEDE LEGALE:
via Vittor Pisani n.20 - 20124 Milano

PROGETTO URBANISTICO
PUNTO VOLUMETRICO 01

architetto domenico catrambone
corso alessandria, 67 tel. +39 0141 321845
14100 asti (italia) fax +39 0141 531833

CONSULENZA URBANISTICA



architetturaintegrata

via Pastrengo 3 - 15121 Alessandria (ITALY)
Tel. 0131.257290 - Fax 0131.444894
info@a4arch.it - www.a4arch.it

arch. Liza Lombardo

CONSULENZA VALUTAZIONE



NUS - SOLUZIONE PER LA
PIANIFICAZIONE URBANA E
TERRITORIALE S.r.l.
Arch. Vincenzo CURTI

VIA THAON DI REVEL 21, 20159 MILANO
TEL. 02 76005178 - FAX 02 99981164
E-MAIL nus@nus.mi.it

PROGETTO URBANISTICO
PUNTO VOLUMETRICO 02



archiLABO srl

direttore tecnico
Architetto Roberto Vagni
Via G. Gaber 2b 46100 Mantova
Tel 0376-380564 Fax 0376-265126
progetti@archilabosrl.it

PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI



PROGETTI E AMBIENTE S.p.A.
Via U. Rattazzi n° 49
15100 - ALESSANDRIA

DIRETTORE TECNICO
Ing. Andrea PANIZZA

CONSULENZA
VERIFICA AMBIENTALE



ECOPLAN
ECOPLAN

Società di ingegneria ed architettura ambientale

VIA S. BOTTICELLI 57 10154 TORINO
TEL. 011 657010 - FAX 0116502163
E-MAIL ecoplan@ecoplansrl.com

arch. P.A. Donna Bianco
dott. geol. E. Macchi

PROJECT: LAVORO:	OPERA:	Ex Zuccherificio		
	SETTORE:	ALESSANDRIA		
	UBICAZIONE:	Progetto Definitivo		
FASE LAV.	Valutazione Impatto Ambientale (VIA)			SCALA: 1: -
				REVISIONE.: DATA: febbraio 2012
SUBJECT: OGGETTO:	Relazione Paesaggistica			TAVOLA N.:

Relazione paesaggistica

1. Premessa

La presente relazione paesaggistica è finalizzata a descrivere :

- lo stato dei luoghi, di seguito definito come “*contesto paesaggistico dell'area di intervento*” prima dell'esecuzione delle opere previste;
- le caratteristiche progettuali dell'intervento;
- lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

La documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica è finalizzata a precisare :

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;

La documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica persegue, inoltre, l'obiettivo di fornire tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e di coerenza con gli obiettivi generali di qualità paesaggistica:

2. L'oggetto del vincolo

L'oggetto del vincolo operante sull'area di intervento è la porzione di territorio direttamente adiacente al Rio Bolla ed al Rio Lovassina : 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, quindi, facenti parte di quei luoghi di interesse paesaggistico individuati dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431 (meglio conosciuta come “ *Legge Galasso*”), in attesa di una Pianificazione Paesistica che, solo oggi, a quasi 25 anni da quella disposizione legislativa, comincia a trovare una conclusione, anche attraverso la delega di tale funzione alle Province.

Sebbene il punto c) del comma 1 dell'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. lgs. 22/12/2004 n. 42) abbia ormai fissato il vincolo definito dalla Legge 431/85, non può essere, tuttavia, dimenticato come la stessa “*legge Galasso*”, prendendo atto dell'eccessiva “*generalizzazione*” di tale vincolo sul territorio italiano, aveva, di fatto, richiesto alle Regioni italiane la verifica dell'eventuale irrilevanza (su casi specifici) del provvedimento di tutela.

L'articolo 1 quarter della Legge 8 agosto 1985, n. 431, prevedeva, infatti, che “ *...in relazione al vincolo paesaggistico imposto sui corsi d'acqua ai sensi le regioni, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, determinano quali dei corsi d'acqua classificati pubblici, ..., possono, per la loro irrilevanza ai fini paesaggistici, essere esclusi, in tutto o in parte, dal predetto vincolo ...*”.

Il comma 3 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 ha ripreso lo stesso concetto disponendo che “ *La disposizione del primo comma non si applica, altresì ai beni ivi indicati alla lettera c) che la*

regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni.....”

L'area di progetto è lambita sul lato est dal Rio Lovassina, che resta esterno oltre la strada pubblica di collegamento con la S.R. 10 e rientra comunque nella fascia di 150 metri dalle sponde.

Il Rio Bolla invece attraversa in senso diagonale da ovest verso est l'area di progetto fino all'immissione nel Lovassina e quindi la fascia di 150 metri dalle sponde copre gran parte dell'area stessa.

Il rio Bolla, nella sua configurazione attuale è solo parzialmente definibile come corso d'acqua.

Parte del suo sviluppo risulta interrato ed ha notevoli problemi di deflusso.

Come è possibile verificare dall'esame della documentazione fotografica allegata, non possiede alcuna valenza paesaggistica se non la presenza, in una piccola parte del suo corso, della normale vegetazione (arbusti, essenze deboli, etc.) che circonda i piccoli corsi d'acqua delle zone pianeggianti piemontesi.

A ciò si deve aggiungere che il PRG vigente del Comune di Alessandria classifica tutta la zona attraversata dal tratto terminale del Rio Bolla in "Aree per insediamenti artigianali e di deposito" ex art. 41 N.d.A. riconoscendo implicitamente in tal modo l'assenza di valori paesaggistici ed ambientali meritevoli di tutela.

Tali caratteristiche avrebbero potuto portare all'esclusione dal vincolo, ma ciò non è avvenuto e quindi si rende ora necessario l'approfondimento dei temi legati ad una normale verifica paesaggistica.

3. Le previsioni del Piano Regolatore Generale e della programmazione commerciale comunale

Secondo gli strumenti di pianificazione comunale, l'area di intervento è edificabile.

Le norme di attuazione ammettono la realizzazione di un gran numero di attività : da quelle produttive ed artigianali, a quelle commerciali di piccolo "taglio", dalle attività di logistica a quelle direzionali, dalle attività per lo svago ed il divertimento, fino alla realizzazione, se coerenti alla programmazione commerciale comunale, di centri commerciali per la vendita al dettaglio.

Le società proprietarie delle aree di intervento hanno già ottenuto due autorizzazioni amministrative per la realizzazione di due centri commerciali tra loro integrati.

Le aree su cui sono previsti i due centri commerciali sono in gran parte coincidenti con il sedime del complesso dell'ex Zuccherificio di Spinetta Marengo.

Per la realizzazione delle previsioni del Piano regolatore generale, delle indicazioni di programmazione commerciale comunale e delle due autorizzazioni commerciali sopra ricordate, è stato predisposto un piano esecutivo di libera iniziativa.

Il piano esecutivo, già accolto dall'Amministrazione comunale, ha già superato la fase di pubblicazione ed il periodo di presentazione delle osservazioni da parte della cittadinanza ed è

attualmente, nella fase finale della procedura : in procinto di essere definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di Alessandria.

4. Il contesto paesaggistico dell'area di intervento

L'area di intervento è situata nel comune di Alessandria, lungo la S.R. 10 Padana Inferiore, nelle vicinanze dell'abitato di Spinetta Marengo.

Si tratta di un appezzamento di terreno situato, come detto, tra la Strada Regionale n°10 Padana Inferiore a nord, lo stabilimento Paglieri ad ovest, il rio Lovassina ad est ed altri appezzamenti di terreno liberi a sud.

L'area è, in parte, occupata dagli edifici dell'ex Zuccherificio, attivo fino ad alcuni anni fa, ed ora abbandonato e, per un'altra porzione è costituita da appezzamenti di terreno liberi attualmente adibiti ad usi agricoli.

I caratteri paesaggistici oggi rilevabili sono i seguenti :

- l'appartenenza dell'area ad un sistema naturalistico tipico della pianura di fondo valle piemontese, caratterizzata dalla presenza di coltivazioni agricole (bietole, frumento, mais, etc.);
- la mancanza di tessiture territoriali storiche, e di sistemi tipologici a forte caratterizzazione locale o sovralocale;
- la non appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;
- l'adiacenza, già accennata, di un sistema insediativo, costituito dall'ex Zuccherificio di Spinetta Marengo, che, almeno nelle porzioni di più antica formazione, può configurarsi come "*sistema insediativo storico*", con valore di reperto di "*archeologia industriale*";
- l'adiacenza ad una cascina (non interessata dall'intervento) che ospita, in una porzione dell'edificio, il noviziato della Congregazione delle Piccole Suore della Divina Provvidenza.

L'area di intervento è pianeggiante, in parte inserita all'interno del complesso dell'ex Zuccherificio e, in parte caratterizzata dal paesaggio agrario normalmente ritrovabile nelle zone di fondo valle di queste zone.

Dalle testimonianze raccolte, è scaturito che il primo nucleo dell'insediamento industriale, realizzato nel 1901, era costituito dall'edificio parallelo all'attuale Strada regionale n. 10, dalla palazzina della portineria e dalla palazzina di residenza del direttore.

Successivamente, fino agli anni '40 sono stati realizzati, in diretta adiacenza del corpo di fabbrica originale, altri edifici destinati ad assolvere alle nuove esigenze produttive.

Dal 1946/47 fino alla chiusura dello stabilimento, esaurite le potenzialità del nucleo centrale, la fabbrica è stata ampliata costruendo nuovi fabbricati, in posizione distaccata rispetto agli edifici preesistenti.

Attualmente la vecchia fabbrica è in stato di abbandono. Gli edifici esistenti sono stati, in parte, sventrati per consentire lo smontaggio dei macchinari e risultano degradati per il lungo periodo di inefficienza.

Alla fine dell'anno 2008, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte, anche a seguito di alcuni sopralluoghi effettuati alla presenza del comune di Alessandria e di rappresentanti delle società proprietarie degli immobili, ha richiesto documentazione tecnica (di tipo catastale, documentario e storico) finalizzata alla predisposizione della pratica di apposizione di un vincolo monumentale sugli edifici più antichi del complesso dell'ex Zuccherificio di Spinetta Marengo.

Le società proprietarie del complesso hanno trasmesso, entro la fine del 2008, tale documentazione.

Alla data di redazione della presente relazione, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte ha ancora notificato l'inizio della procedura di vincolo.

La rilevanza del valore storico e documentario degli edifici dell'ex Zuccherificio e la ridotta e, a volte, inesistente rilevanza del valore paesaggistico del luogo vincolato, costituito dal rio Bolla e marginalmente dal rio Lovassina, ha indirizzato la presente verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica verso una più approfondita analisi del rapporto tra il progetto ed i caratteri e le valenze degli edifici del complesso ex industriale.

5. Lo stato attuale dei beni paesaggistici interessati – elementi di valore paesaggistico presenti : il rio Bolla

Il rio Bolla è un corso d'acqua minore del reticolo idrografico in sponda destra del Tanaro.

Come altri corsi d'acqua della zona, non più interessati da opere di manutenzione e meno interessati da finalità di irrigazione dei campi, risulta oggi colpito da un processo di notevole degrado.

In una porzione non direttamente situata nelle immediate vicinanze dell'area di intervento, il rio Bolla risulta addirittura interrato ed il tracciato del suo corso non è immediatamente riconoscibile.

Le valenze paesaggistiche del rio Bolla non sono significative e sono riferibili unicamente agli arbusti ed alle deboli essenze che circondano il corso d'acqua, che la grave mancanza di manutenzione delle sponde ha trasformato in elementi pericolosi per il territorio circostante, spesso colpito da esondazioni ed allagamenti.

6. Lo stato attuale dei beni paesaggistici interessati – elementi di valore paesaggistico presenti : l'ex Zuccherificio

6.a le fasi costruttive dello stabilimento

L'analisi delle condizioni attuali di un bene paesaggistico come l'"ex Zuccherificio" di Spinetta Marengo rende necessaria la sintetica illustrazione della "*storia*" delle fasi costruttive dello stabilimento.

Dalle testimonianze raccolte è scaturito che il primo nucleo dell'insediamento industriale, realizzato nel 1901, era costituito dall'edificio parallelo all'attuale strada statale n. 10, dalla palazzina della portineria e dalla palazzina di residenza del direttore.

Successivamente, fino a gli anni '40 sono stati realizzati, in diretta adiacenza del corpo di fabbrica originale, altri edifici destinati ad assolvere alle nuove esigenze produttive.

Dal 1946/47 fino alla chiusura dello stabilimento, esaurite le potenzialità del nucleo centrale, la fabbrica è stata ampliata costruendo nuovi fabbricati, in posizione distaccata rispetto agli edifici preesistenti.

6.b L'analisi dei principi insediativi

L'analisi storica, sebbene effettuata in modo sintetico e l'analisi della situazione attuale dell'"ex Zuccherificio" hanno reso possibile l'individuazione dei "*principi insediativi*" su cui si è fondato lo sviluppo, negli anni, dello stabilimento produttivo.

Ne sono stati analizzati tre, ritenuti utili per essere riproposti nella fase di recupero e riutilizzo dello stabilimento attualmente dismesso.

6.b.1. la "stratificazione" degli ampliamenti intorno all'edificio originale

Dopo la costruzione del primo nucleo dello Zuccherificio, tutti gli ampliamenti fino agli anni '40 furono effettuati "*addossando*" i nuovi edifici all'edificio originale.

Tale impostazione, riferibile, quasi certamente, a necessità legate al ciclo produttivo dello stabilimento, ha creato, un nucleo centrale, tuttora ben visibile, molto grande, articolato, in modo apparentemente casuale, nei diversi corpi di fabbrica, secondo tipologie architettoniche, via via differenti rispetto a quella originale, "*legate*", nel tempo, dall'utilizzo del mattone "*a vista*" come materiale di finitura delle facciate.

6.b.2. la coerenza tipologica e morfologica degli ampliamenti realizzati in posizione distaccata rispetto al nucleo centrale

Come già detto, dal 1946/47 fino alla chiusura dello stabilimento, esaurite le potenzialità del nucleo centrale, la fabbrica è stata ampliata costruendo nuovi fabbricati, in posizione distaccata rispetto agli edifici preesistenti.

Sono tuttora esistenti e ben visibili i corpi di fabbrica più recenti del complesso, realizzati all'interno della vasta area dell'ex Zuccherificio.

La localizzazione dei corpi di fabbrica è stata completamente regolata dai cicli produttivi per la produzione dello zucchero.

Tuttavia, a tale impostazione corrisponde, agli occhi di chi guardi oggi lo stabilimento, una sensazione di irrazionalità e di "*straniamento*" che è, solo in parte, attenuata dalla coerenza dei materiali di finitura delle facciate, in mattoni "*a vista*".

6.b.3. il rapporto con i mezzi di trasporto delle merci e delle persone

Le testimonianze della cosiddetta "*archeologia industriale*", così come quelle dell'architettura "*civile*" del '900 non possono distaccarsi dal paesaggio nel quale e per il quale, sono state costruite.

In alcuni casi, il recupero delle aree dismesse, ha portato ad "*immergere*" i vecchi stabilimenti industriali recuperati, in un improbabile paesaggio pedonalizzato, ben diverso da quello che per decenni aveva caratterizzato i "*luoghi della produzione*".

L'esame delle testimonianze storiche fino ad ora raccolte e l'analisi delle pavimentazioni ancora oggi ben visibili, portano a riconoscere, anche per l'"*ex Zuccherificio*", l'esistenza, ai tempi della sua attività, di un paesaggio caratterizzato dalla presenza dei mezzi di trasporto delle merci (le bietole, lo zucchero e le altre sostanze necessarie per le lavorazioni) e delle persone (operai e dirigenti).

7. Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte dal progetti – il rio Bolla

Le opere previste dal progetto preliminare allegato alla presente relazione paesaggistica riguardano, come già accennato, la realizzazione di edifici a destinazione terziaria, organizzati in due centri commerciali e le opere di urbanizzazione necessarie alla infrastrutturazione dell'area di intervento.

Tutti gli edifici in progetto sono stati posizionati ad una distanza minima dal rio Bolla pari a mt. 10,00, in ottemperanza dei disposti del Regio decreto 8 maggio 1904, n. 368.

Come già detto, le valenze paesaggistiche del rio Bolla non sono significative e sono riferibili unicamente agli arbusti ed alle deboli essenze che circondano il corso d'acqua.

Si tratta, peraltro, di elementi che contribuiscono, insieme ai parziali interramenti a rendere pericolose le condizioni del corso d'acqua che, provoca diffusi e ripetuti episodi di allagamento dei campi, anche con eventi piovosi di ridotta entità.

Le valutazioni delle condizioni idrogeologiche del corso d'acqua hanno portato a prevedere una serie di opere finalizzate alla messa in sicurezza del rio, al fine di evitare o, almeno, ridurre, l'eventualità di esondazioni e di allagamenti.

Queste opere si riferiscono alla risagomatura dell'alveo del rio ed alla sua pulizia. Tali opere, progettate di concerto con il Settore Regionale preposto alla verifica delle opere di regimentazione idraulica, provocheranno notevoli modifiche all'assetto ed all'aspetto attuale del rio Bolla, cercando di evitare, peraltro, i danni provocati dalla mancata razionalizzazione del corso d'acqua.

Con la creazione dei centri commerciali in progetto, un tratto del rio Bolla e, più in particolare, la porzione situata all'interno dell'ambito di intervento, sarà risagomato e protetto con una serie di griglie metalliche.

In questo modo sarà possibile continuare a "*leggere*" il tracciato del corso d'acqua, nonostante le opere di riqualificazione, ancor più indispensabili a seguito dell'attuazione delle previsioni urbanistiche del comune di Alessandria.

Le opere di urbanizzazione in progetto sono costituite da opere di creazione di tratti di viabilità pubblica previsti dal Piano regolatore generale del comune di Alessandria, da infrastrutture a rete (pubblica illuminazione, adduzione idrica, metanizzazione, fognature, etc.) e, come detto, da opere di regimentazione idraulica della rete idrografica esistente.

Per la realizzazione dei tratti di viabilità pubblica, il progetto prevede il superamento del rio Bolla. La ridotta dimensione del rio ammette l'utilizzo di manufatti prefabbricati, quali tubazioni in cemento, normalmente utilizzati per tale finalità.

8. Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte dai progetti – il recupero dell'ex Zuccherificio

8.a.....Recupero come testimonianza

Il progetto di riutilizzo dell'area dell'"ex Zuccherificio" si basa su un criterio di "*recupero e preservazione*" specificatamente indirizzato al tema dell'archeologia industriale.

Il recupero dei monumenti più antichi si caratterizza per un'attenzione all'oggetto architettonico : alla "*riparazione*" dei suoi elementi costitutivi, alla "*protezione*" di quelli più delicati, alla "*sostituzione*" delle parti deteriorate, alla "*integrazione*" di quelle perdute.

Recuperare uno stabilimento industriale nato nei primi anni del '900 richiede un'attenzione diversa e più "*allargata*", finalizzata principalmente :

- ad offrire una testimonianza di ciò che quell'insediamento è stato e di ciò che ha significato per la Città in cui è stato costruito e per i Cittadini che oggi la abitano;
- a creare le migliori condizioni per riportare attività all'interno di aree abbandonate da anni o, più spesso, decenni.

Il progetto, elaborato di concerto con la competente Soprintendenza ai beni architettonici, intende raggiungere questi obiettivi recuperando il nucleo originale dello stabilimento, costituito dalle due palazzine (portineria e residenza del direttore) situate lungo la statale e dal fabbricato produttivo parallelo alla strada, ritenendo, in questo modo, di offrire la migliore e più corretta testimonianza dello Zuccherificio.

A tale recupero corrisponde la demolizione degli edifici più recenti, le cui caratteristiche architettoniche risultano meno significative per la percezione del complesso e la realizzazione di nuovi edifici, sostitutivi di quelli abbattuti.

Il progetto prevede l'inserimento dei vecchi edifici recuperati in un grande centro commerciale, riattivando un'attività, di forte capacità attrattiva, capace di riportare, finalmente "*la vita*" all'interno di un'area abbandonata.

8.b.....Dai "principi insediativi" del vecchio stabilimento alle "regole" progettuali del nuovo Centro commerciale

L'elaborazione progettuale riprende, riproponendoli nel nuovo centro commerciale, i "*principi insediativi*" dell'ex Zuccherificio.

All'edificio industriale più grande saranno addossati, in diretta adiacenza, così come, in passato, vennero addossati i primi ampliamenti dello stabilimento, :

- il corpo di fabbrica destinato ad ospitare la grande struttura di vendita alimentare e la soprastante autorimessa su due piani;
- una galleria su cui si affacceranno altre strutture commerciali non alimentari.

L'edificio recuperato avrà l'importantissima funzione di "*porta*" attrezzata (al suo interno sono previste altre strutture commerciali e spazi destinati alla ristorazione) in cui si articoleranno i sistemi di collegamento (ascensori, scale) ai due piani dell'autorimessa.

Per gli altri corpi di fabbrica costituenti il centro commerciale, realizzati in posizione distaccata rispetto al nucleo principale, proprio come gli ampliamenti più recenti dello

Zuccherificio, sarà assicurata la coerenza cromatica del materiale di finitura delle facciate (in intonaco dello stesso colore del mattone “ *a vista*”).

I due edifici di minori dimensioni saranno recuperati per funzioni pubbliche (probabilmente il museo delle attività produttive comunali) e private (spazi commerciali o di ristorazione).

Il progetto prevede, infine, che tutti i veicoli che accederanno al centro commerciale “*sfilino*”, prima di raggiungere i parcheggi, tra i vecchi edifici recuperati, riproponendo il principio insediativo del rapporto con i mezzi di trasporto delle merci e delle persone tipico delle strutture industriali.

8.c. Scelte architettoniche, funzionali, tipologiche, distributive – il nuovo corpo di fabbrica adiacente all'edificio storico

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica di forma regolare, realizzato in diretta adiacenza dell'edificio produttivo recuperato.

All'interno del nuovo corpo di fabbrica verrà realizzato il supermercato alimentare (4.500 mq. di vendita) con i relativi reparti di lavorazione, magazzini, celle frigorifere e altri servizi, una media struttura di vendita, tre negozi configurabili come esercizi di vicinato (superficie di vendita minore di 250 mq.), un bar ed i sistemi di collegamento verticale all'autorimessa, su due piani, soprastante.

Nell'edificio originale recuperato è prevista la realizzazione di una struttura commerciale, articolata su due piani, destinata alla vendita di generi non alimentari.

Per il corpo di fabbrica che sarà situato in diretta adiacenza dell'edificio recuperato il progetto prevede una facciata in laterizio di colore coordinato a quello dei mattoni preesistenti e pochi elementi di caratterizzazione architettonica : il porticato realizzato con profilati metallici di colore bianco sul fronte su cui si aprirà l'accesso principale, i due grandi cilindri delle rampe di accesso all'autorimessa situata ai piani soprastanti il supermercato, tamponati con pannellature grigliate con elementi in laterizio, collegate da ponti realizzati con strutture metalliche tamponate con griglie metalliche.

8.d. Scelte architettoniche, funzionali, tipologiche, distributive – l'edificio storico

Il posizionamento del nuovo volume consentirà una “*lettura*” chiara della forma architettonica e delle caratteristiche di finitura dell'edificio recuperato, per il quale si prevedono interventi di riparazione e “*ricucitura*” delle facciate in mattoni, attualmente caratterizzate da profondi tagli, realizzati per lo smontaggio delle attrezzature e dei macchinari dello zuccherificio.

Tutte le facciate saranno ripristinate. Tutti i serramenti saranno ricomposti e per essi verranno utilizzati nuovi infissi di disegno e colore identici a quelli che un tempo racchiudevano il vecchio stabilimento.

Le due superfetazioni, di epoca più recente, situate sul fronte nord, saranno rimosse per ristabilire l'integrità formale del fabbricato.

La copertura in struttura metallica dell'edificio sarà verificata, ripristinata e, se necessario, rinforzata.

Il grande lucernario, attualmente in pessime condizioni di conservazione, sarà ricostruito con materiali e forma identici a quelli originali. Il manto di copertura, realizzato con tegole in laterizio, sarà completamente ripristinato.

L'interno dell'edificio recuperato sarà caratterizzato da un andamento su più piani, con grandi aperture e balconate che renderanno possibile la vista della struttura di copertura, così come avveniva negli anni in cui lo Zuccherificio era ancora in attività.

Lo snodo tra il volume dell'edificio recuperato e quello del nuovo corpo di fabbrica sarà costituito da un volume vetrato, di altezza pari a quella del nuovo porticato situato sulla facciata principale, di cui costituirà una vera e propria continuazione.

8.e.....Scelte architettoniche, funzionali, tipologiche, distributive – la casa del Direttore e la Portineria

I due piccoli edifici di cui è previsto il mantenimento ed il recupero saranno destinati, come detto, a funzioni pubbliche non ancora definite dal comune di Alessandria.

Tuttavia, è possibile fissare i criteri sui quali dovranno svolgersi le operazioni di recupero.

Saranno recuperati e, se necessario, ricostruiti, i dettagli delle facciate, caratterizzate dall'alternarsi di elementi in mattoni ed elementi in intonaco tinteggiato.

I serramenti saranno sostituiti con altri, di disegno e materiale identici a quelli originali.

Il manto di copertura sarà ripristinato con la stessa tipologia di tegole in laterizio preesistenti.

Negli interni, caratterizzati da un profondo degrado, si procederà al rifacimento degli orizzontamenti (non archivoltati) preesistenti ed alla definizione di una nuova distribuzione interna che non potrà comportare eccessivi “*stravolgimenti*” del preesistente impianto distributivo.

8.f.....Scelte architettoniche, funzionali, tipologiche, distributive – i nuovi edifici

Il progetto prevede la realizzazione di una serie di nuovi edifici, destinati alla vendita di generi non alimentari, prevalentemente articolati su un unico piano.

I nuovi edifici avranno forma semplice, coerente con quella dell'edificio previsto in aderenza dell'edificio “*storico*” da recuperare: grandi parallelepipedi, con pochissimi elementi di caratterizzazione architettonica : porticati realizzati con profilati metallici di colore bianco sui fronti principali, su cui si apriranno gli accessi principali.

Le facciate saranno realizzate con pannelli di tamponamento prefabbricati con finitura a fasce orizzontali in intonaco di colore simile a quello dei vecchi mattoni degli edifici preesistenti.

L'uniformità di trattamento delle parti esterne degli edifici (materiale – colore) potrà consentire una lettura unitaria dell'intervento nel suo complesso.

8.g.....Gli spazi esterni

Sul fronte verso la S.R. 10 il progetto prevede un'ampia fascia di verde a prato, in parte piantumata con alberature d'alto fusto di essenze locali ed in parte con essenze arbustive.

Un viale alberato con essenze d'alto fusto è previsto lungo il tratto di viabilità pubblica tra i comparti Coopsette ed Esselunga.

Alberature d'alto fusto isolate e sparse saranno piantumate nelle aree di parcheggio.

Le superfici destinate ai posti auto saranno pavimentate con masselli autobloccanti in calcestruzzo forati predisposti per l'inerbimento

**9. Pareri già espressi dalla Commissione regionale Beni Culturali ed Ambientali –
Sezione centrale e Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del
Piemonte**

La Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei Beni Culturali ed ambientali con nota prot. 34.650/08.24 in data 31 luglio 2008 ha dichiarato che la pratica, per la natura dell'intervento, è sottratta alla propria competenza e di pertinenza della Commissione regionale decentrata, operante ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/1977 (da esprimersi sulla richiesta di permesso di costruire)

Come è già stato accennato nel precedente Capitolo 4, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte ha già fatto richiesta (nota prot. 9627 in data 16/06/2008) alle società proprietarie degli immobili ricompresi nel complesso dell'ex Zuccherificio di Spinetta Marengo, della documentazione tecnica finalizzata alla predisposizione della pratica di apposizione di un vincolo monumentale sugli edifici più antichi del complesso dell'ex Zuccherificio di Spinetta Marengo.

Nonostante che, al momento della redazione del progetto, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte non avesse ancora notificato l'inizio ufficiale della procedura di Vincolo, le società proprietarie del complesso hanno sottoposto il progetto preliminare di recupero del complesso dell'ex Zuccherificio al preventivo parere della Soprintendenza.

Al termine dell'istruttoria, sono stati trasmessi alle due differenti proprietà, due pareri favorevoli sul progetto preliminare, che vengono allegati alla presente relazione (per il comparto di proprietà Coopsette soc. coop. prot. n. 10787/V in data 13/10/2008; per il comparto di proprietà Esselunga spa prot. 17802/V in data 07/12/2008).

Alessandria, marzo 2012

architetto Domenico Catrambone

architetto Roberto Vagni

.....

K ARLOTI

16 GIU. 2008



**Ministero per i Beni e le Attività
Culturali**

*Direzione Regionale per i Beni Culturali
e Paesaggistici del Piemonte*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DEL PIEMONTE



Torino,/...../20

**Alla Spett.le ESSELUNGA S.p.A.
Via Giambologna, 1
20096 LIMITO DI PIOLTELLO (MI)**

**Alla Spett.le COOPSETTE S.C.
Via Biagio, 75
42024 Castelnovo Sotto - REGGIO EMILIA**

**p.c. All'arch. Enrico Pelizzone
Dirigente Ufficio Tecnico
Comune di Alessandria
15100 ALESSANDRIA**

**p.c. All'arch. Domenico Catrambone
Via Bonzanigo, 32
14100 ASTI**

**p.c. Alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e
Paesaggistici del Piemonte SEDE**

DA CITARE NELLA RISPOSTA

Prot. n.

9627

Risposta al foglio del

OGGETTO: ALESSANDRIA _ D. Lgs. 42/2004 del 22/01/2004 Codice dei Beni Culturali e del
Paesaggio - ex Zuccherificio. Sollecito invio documentazione per attivazione vincolo
monumentale e richiesta precisazioni.

Si fa riferimento alla precedente corrispondenza intercorsa in merito al complesso in
oggetto ed ai ripetuti incontri e sopralluoghi effettuati con i rappresentanti di codeste Società - proprietarie
dell'area in questione - per precisare quanto segue:

- recentemente questo Ufficio ha ricevuto diverse segnalazioni in merito alle preoccupanti
condizioni dell'ex Zuccherificio ormai da tempo in abbandono e, nello specifico, la grave
condizione di degrado in cui versa la cosiddetta "Palazzina del Direttore";
- in più occasioni questo Ufficio ha ribadito l'interesse che alcuni fabbricati del complesso
rivestivano sotto il profilo monumentale e, in particolare, da sempre erano state indicate -
senza dubbio alcuno - la "Palazzina del Custode" e quella del "Direttore" insieme al grande
fabbricato immediatamente retrostante come gli edifici significativamente rappresentativi
della fase d'impianto originale del vasto complesso industriale;
- si è da tempo in attesa della documentazione (storica, fotografica, catastale e di proprietà)
necessaria all'attivazione della procedura vincolistica da parte della Scrivente che, peraltro,
ha già provveduto, per ben due volte, a fornire la documentazione storica di cui era in
possesso per facilitare l'espletamento della pratica da parte di codeste Società in un clima,
finora, di buona collaborazione;
- in considerazione, però, al passare del tempo e al peggiorare delle condizioni del complesso,
con reale rischio di perdita di talune parti, si sollecita la trasmissione della sopraccitata
documentazione nel più breve tempo possibile e, contestualmente, l'attivazione di tutte le
misure necessarie alla salvaguardia della "Palazzina del Direttore";
- in merito a queste ultime opere, giacché la suddetta Palazzina insieme a quella del Custode,
dovrebbero passare in consegna al Comune di Alessandria per i successivi allestimenti
museali, si richiede anche al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale - che legge per



*Ministero per i Beni e le Attività
Culturali*

*Direzione Regionale per i Beni Culturali
e Paesaggistici del Piemonte*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DEL PIEMONTE



Prot. n.

9627

Risposta al foglio del

conoscenza – di attivarsi per quanto di competenza in tal senso fornendo cortesi assicurazioni alla Scrivente.

Rimanendo in attesa di tutto quanto sopra richiesto e ribadendone l'assoluta urgenza, si rinnova la disponibilità, già ampiamente dimostrata finora, nell'ottica di addivenire ad una soddisfacente quanto doverosa opera di salvaguardia di una significativa testimonianza di "archeologia industriale" della nostra Regione.

L'Incaricato dell'Istruttoria
arch. Visconti

IL SOPRINTENDENTE
Francesco PERNICE



DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA
Settore Gestione Beni Ambientali

Pelinsone
Furcata

**COMMISSIONE REGIONALE BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
SEZIONE CENTRALE**

Prot. *34650/08.24*
Rif. n 13831

Torino 31 LUG. 2008

**AL COMUNE di
ALESSANDRIA (AL)**

**Alla Commissione regionale BB.CC.AA.
sezione decentrata di Alessandria**

**p.c. Alla Soprintendenza per i beni
architettonici e per il paesaggio del
Piemonte**

-LORO SEDI-

OGGETTO: Comune di ALESSANDRIA (AL)

Istanza edilizia: proprietà Soc. VENTO-COOPSETTE- MILLA srl

**Intervento: PECLI riguardante l'impianto industriale denominato
"EX ZUCCHERIFICIO"**

La Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali,

Vista la L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i., art.41 bis

Vista la L.R. 3/04/89 n. 20 e s.m.i., art.8

Vista la Legge n.457/78 art. 28

Esaminati gli atti relativi alla pratica in oggetto trasmessi dal Comune di cui alla propria nota del 27.03.2008 prot.6736, qui pervenuta in data 02.04.2008 con nota contraddistinta al protocollo n. 13831

comunica l'esito riportato dall'istanza, a seguito del parere espresso dalla commissione nella seduta del 16.07.2008:

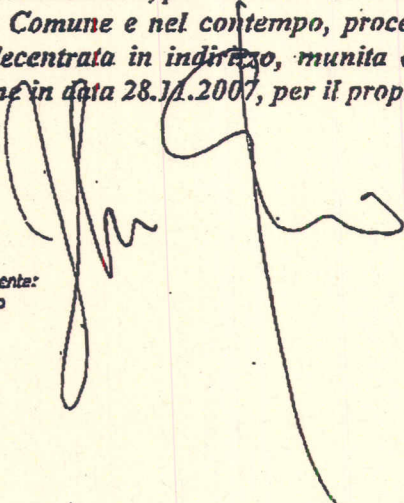
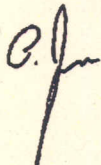
Preso atto delle controdeduzioni fornite dal Comune in riscontro al parere espresso precedentemente e rilevato nel merito quanto asserito nella suddetta nota, attraverso la quale si dichiara che, l'intervento, interessa un'area urbanistica assoggettata al vincolo di tutela ex art.24 della L.R. 56/77 ma per il quale non opera l'obbligo di redazione del Piano di Recupero e/o del P.P.

Constatato pertanto che, per la natura dell'intervento, l'istanza è sottratta alla competenza di questa Commissione scrivente poiché esula dai compiti della rispettiva sfera istituzionale e il relativo pronunciamento risulta, come tale, di pertinenza della Commissione regionale decentrata, operante ai sensi dell'art. 49 della precitata legge.

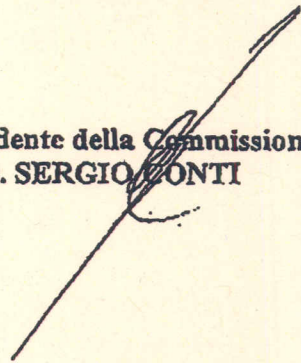
La Commissione, per le motivazioni sopra espresse, provvede a trasmettere in restituzione l'istanza al Comune e nel contempo, procede all'invio della pratica edilizia alla Commissione regionale decentrata in indirizzo, munita del precedente parere sospensivo emesso da questa Commissione in data 28.11.2007, per il proprio pronunciamento.

GHIO/FC

Il funzionario referente:
Arch. Carlo Ferrero



Il Presidente della Commissione
Ass. SERGIO ZONTI





**Ministero per i Beni e le Attività
Culturali**

*Direzione Regionale per i Beni Culturali
e Paesaggistici del Piemonte*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DEL PIEMONTE



Torino, 13 OTT. 2008

Alla Spett.le COOPSETTE S.C.
Via Biagio, 75
42024 Castelnovo Sotto - REGGIO EMILIA

p.c. Alla Spett.le ESSELUNGA S.p.A.
Via Giambologna, 1
20096 LIMITO DI PIOLTELLO (MI)

p.c. Al Comune di Alessandria
15100 ALESSANDRIA
c.a. arch. Enrico Pelizzone

p.c. Alla Provincia di Alessandria
15100 ALESSANDRIA
c.a. ing. Piergiuseppe Dezza

p.c. Alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e
Paesaggistici del Piemonte SEDE

Prot. n. 10787/V

Risposta al foglio del 01/07/2008 prot. 215

OGGETTO: ALESSANDRIA - Area ex Zuccherificio "Comparto B" prop. Coopsette - Vincolo monumentale D. Lgs. 42/04 su parte degli edifici del "Comparto A" in corso di attivazione. Demolizione fabbricati. Parere favorevole.

Con riferimento alla nota di codesta Società citata in epigrafe e relativa alla questione indicata in oggetto; esaminata la documentazione presentata; richiamando tutto quanto espresso nel corso dei ripetuti sopralluoghi effettuati; nelle more della definizione del provvedimento di vincolo ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 - comunque su fabbricati non compresi nel "Comparto B" di proprietà di codesta Società - questo Ufficio, per quanto di specifica competenza non solleva obiezioni alla demolizione dei fabbricati insistenti sul suddetto "Comparto B".

In merito al progetto di massima presentato, non entrando, in merito ai nuovi fabbricati previsti su area esterna alla perimetrazione dello Zuccherificio dimesso, si apprezza lo sforzo già effettuato nella scelta dei materiali di finitura che, nella generalità, hanno tenuto conto delle indicazioni di massima formulate per le vie brevi da questo Ufficio.

La Scrivente, però, si riserva di fornire ulteriori indicazioni o prescrizioni nel momento della presentazione del progetto definitivo dell'intera area (compreso quindi anche il "Comparto A") per quanto riguarda la sistemazione delle aree a verde e della viabilità interna nell'ottica di salvaguardare correttamente le porzioni più antiche dell'ex Zuccherificio meritevoli di tutela monumentale.

Fin d'ora si fa presente che una maggiore presenza di piante di medio-alto fusto potrebbe garantire più consone prospettive nei confronti di una doverosa valorizzazione dei fabbricati residuali del preesistente impianto produttivo.

Si rimane in attesa di conoscere l'evoluzione della questione rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o indicazioni.

Si ritornano in allegato alla presente due copie della documentazione trasmessa.

L'Incaricato dell'Istruttoria
arch. Visconti

IL SOPRINTENDENTE
Francesco PERNICE



Torino, 17 DIC 2008

**Ministero per i Beni e le Attività
Culturali**

*Direzione Regionale per i Beni Culturali
e Paesaggistici del Piemonte*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DEL PIEMONTE



→ Alla Spett.le ESSELUNGA S.p.A.
Via Giambologna, 1
20096 LIMITO DI PIOLTELLO (MI)

p.c. Al Comune di Alessandria
15100 ALESSANDRIA
c.a. arch. Enrico Pelizzone

esselunga s.p.a.

29 DIC. 2008

R

DA CITARE NELLA RISPOSTA

Prot. n. 17802/V

Risposta al foglio del 12/11/2008

OGGETTO: ALESSANDRIA fraz. Spinetta Marengo – Area ex Zuccherificio – D. Lgs. 42/04
vincolo monumentale su parte dei fabbricati ex industriale in fase di attivazione.
Parere di massima sul progetto preliminare del “Comparto A”.

Con riferimento all'istanza qui inviata dalla Società Esselunga relativa alla questione indicata in
oggetto;

- esaminata la documentazione prodotta;
- preso atto che, pur nella genericità degli elaborati legati ad una fase di “progetto preliminare”, risultano in buona sostanza rispettate le varie condizioni espresse da questo Ufficio nel corso dei ripetuti incontri e sopralluoghi effettuati;
- nelle more della definizione del provvedimento di vincolo monumentale in corso di attivazione da parte di questo Ufficio sui tre fabbricati riferibili alla fase d'impianto originale dell'ex stabilimento produttivo (portineria, palazzina del Direttore e la costruzione indicata come A2);

questa Soprintendenza, in linea di massima e per quanto di specifica competenza, non solleva obiezioni alla realizzazione dell'intervento così come sommariamente indicato in questa fase preliminare alla **precisa condizione** che siano prodotti in tempi quanto più brevi possibili i progetti di restauro e valorizzazione dei due piccoli edifici (portineria e palazzina del Direttore) che versano, ormai, in condizioni di gravissimo degrado e tali da far temere a breve termine una perdita totale.

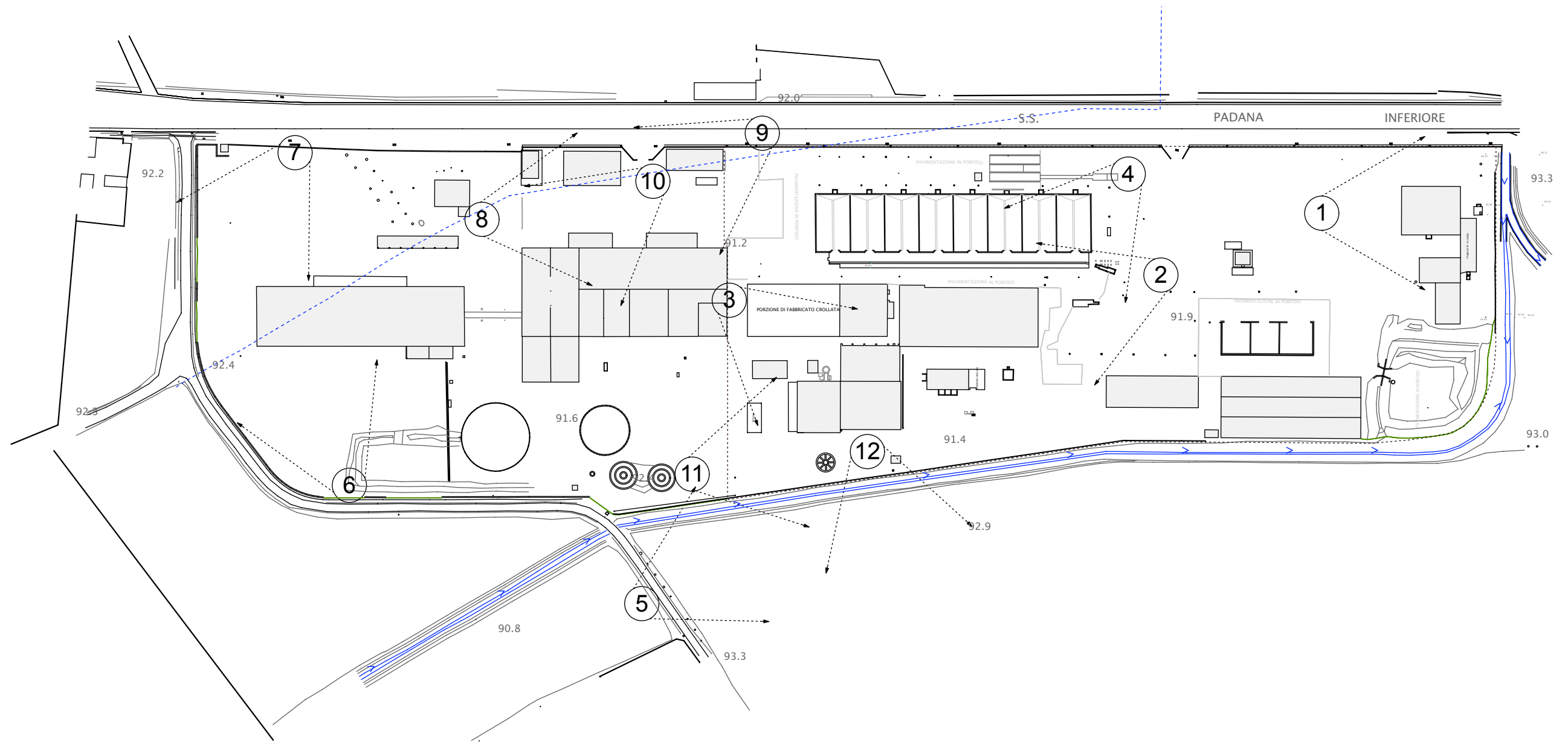
Si sollecita pertanto la Città di Alessandria a definire quanto prima le intenzioni d'uso sui due fabbricati e, in ogni caso, a definire modalità e tempi per un sollecito intervento di decoroso consolidamento e puntuale restauro, **condizione essenziale al rilascio del nulla osta definitivo sul progetto esecutivo dell'intero “Comparto A”.**

In merito a quest'ultimo, questa Soprintendenza, si riserva in ogni caso la possibilità di fornire ulteriori indicazioni e precisazioni, in particolare sui materiali di finitura, in base ai maggiori dettagli che verranno forniti con la presentazione degli elaborati esecutivi.

Si ritornano in allegato alla presente due copie della documentazione inviata.

L'Incaricato dell'Istruttoria
arch. Visconti

IL SOPRINTENDENTE
Francesco PERNICE



Legenda

----- limite delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16

foto 17



foto 18





foto 19



foto 20