



COMUNE DI BEINETTE

Via Vittorio Veneto n. 9

PROVINCIA di CUNEO

tel. 0171 384004

CAP 12081

fax 0171 384795

e-mail: territorio@comune.beinette.cn.it

www.comune.beinette.cn.it

e-mail certificata: protocollo@pec.comune.beinette.cn.it

partita I.V.A. 00395900046

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SEZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Esame della proposta di variante semplificata al P.R.G.C. vigente del Comune di Beinette ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i., per la realizzazione di “Interventi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli” ai sensi dell'art. 12, L.R. 4/10/2018, n. 16 e s.m. ed i.

(articolo 17 bis Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m. ed i.)

1ª CONFERENZA DI SERVIZI – 1ª SEDUTA

DEL GIORNO 22/09/2022 ORE 10,00

VERBALE

In data 22/09/2022 alle ore 10,00 si è riunita la prima seduta della prima Conferenza di Servizi di cui all'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i., regolarmente convocata in videoconferenza simultanea ed in modalità sincrona ai sensi degli artt. 14-bis e 14-ter, Legge 7/8/1990, n. 241 e s.m. ed i., ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m. ed i., dall'Arch. TALLONE Stefania - Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Beinette, in qualità di Responsabile del Procedimento, nominata dal Sindaco del Comune di Beinette con Decreto n. 15 del 01/06/2022, per le competenze ad essa attribuite ed in particolare al fine dell'analisi di tutti gli elaborati costituenti la Proposta di variante semplificata al P.R.G.C. vigente del Comune di Beinette ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i., comprensiva degli elaborati di variante urbanistica e del documento tecnico per la fase di verifica di V.A.S., presentata da V.M. DI MARCHISIO Renato & C. S.a.s., con sede in Via Tetto Grosso n. 26, 12016 PEVERAGNO (CN), per la realizzazione di “Interventi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli” ai sensi dell'art. 12, L.R. 4/10/2018, n. 16 e s.m. ed i. con annessa variante semplificata ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i., sugli immobili censiti al foglio 4 mappali 316 e 746;

Sono stati convocati:

REGIONE PIEMONTE - Direzione Ambiente, Energia e Territorio A1606C - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale,

PROVINCIA DI CUNEO - Direzione Ambiente e Governo del Territorio,

Comando Provinciale Vigili del Fuoco,

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo,

A.R.P.A. - Dipartimento di Cuneo - Attività istituzionale di produzione,

A.S.L. CN 1 - Dipartimento di prevenzione - Servizio igiene e sanità pubblica,

Proponente: V.M. DI MARCHISIO Renato & C. S.a.s.,

Progettisti: Arch. GALLO Fabio e Geologo VIADA Geologo Eraldo,

Sono presenti, in rappresentanza di Enti, Amministrazioni e ulteriori soggetti convocati:

Per il Comune di Beinette:

GARELLI Valerio – Assessore (delegato),

Geom. MUSSO Daniele (Istruttore Tecnico - delegato),

Per la Regione Piemonte:

Settore Urbanistica Piemonte Occidentale: Arch. MOLA Alessandro con delega Protocollo n. 00112713/2022 del 20/09/2022 Codice Ente: r_piemon Codice Aoo: ACE68C2 (già al protocollo comunale n. 6652 del 21/09/2022, coadiuvato dai funzionari: Arch. PORCARI Roberto ed Arch. RIBA Raffaella, Arch. GIACHINO Elisabetta (Regione Piemonte – Settore Valutazioni Ambientali e procedure Integrate)

Per la Provincia di Cuneo: Arch. COLLINO Enrico con delega Prot.N.0051727/2022 (già al protocollo comunale n. 6000 del 26/08/2022), coadiuvato dall'Arch. Alberto ROVERA,

Per l'A.R.P.A.: Dott.ssa PROCOPIO Maria Lisa

Sono inoltre presenti:

il Proponente:

MARCHISIO Renato in qualità di legale rappresentante della V.M. DI MARCHISIO Renato & C. S.a.s.,

Geom. DALMASSO Claudio (delegato dal Proponente),

i Progettisti:

Arch. GALLO Fabio,

Geologo VIADA Geologo Eraldo,

Viene dato atto che:

è pervenuto al protocollo comunale n. 6252 del 05/09/2022 da parte dell'A.S.L. CN1 il "Protocollo n. 0109672 del 05/09/2022 Oggetto: Conferenza dei Servizi del 22/09/2022 relativa alla Variante Semplificata al vigente PRGC del Comune di Beinette ai sensi dell'art. 17bis, c.5 L.R. 56/77 s.m.i. per "Interventi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli" ai sensi dell'art. 12, L.R. 4/10/2018, n. 16 e s.m.i. - Trasmissione parere ambientale per la verifica preventiva assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 2, art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.", secondo il quale non si evidenziano problematiche sanitarie tali da richiedere l'assoggettabilità alla V.A.S. con delle raccomandazioni;

Presiede la seduta l'Assessore GARELLI Valerio delegato ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Il Geom. Daniele Musso, Segretario della conferenza, dà la parola all'Assessore GARELLI Valerio che introduce i lavori;

riprende la parola il Geom. Daniele MUSSO che illustra – a grandi linee – i contenuti dell'area urbana e della variante urbanistica,

successivamente dà la parola al progettista della Variante Arch. Fabio GALLO che relazione ampiamente;

riprende la parola il Geom. Daniele MUSSO per relazionare sulle volumetrie esistenti ed in progetto e sull'area relativa,

prende la parola il Geom. Claudio DALMASSO (tecnico del proponente) per illustrare le scelte progettuali,

riprende la parola l'Arch. Fabio GALLO,

scaduto il termine di google meet e si passa ad altro programma google jitsi per riprendere i lavori di conferenza;

prende la parola l'Arch. MOLA Alessandro che esplica le procedure della variante semplificata:

A) segnala preliminarmente che la documentazione, pur con un apprezzabile livello di dettaglio relazionale, non è corredata da “proposta” di “opera o intervento” con dettaglio sufficiente a consentire la piena identificabilità di parametri oggetto di procedura. Si ritiene quindi necessario, ai sensi del combinato disposto previsto dall'art. 17bis c. 5 con il c. 2 lettera a), corredata la proposta di variante con un progetto anche di tipo sintetico relativo all'intervento proposto che consenta alle amministrazioni interessate la verifica oggettiva dei parametri utilizzati. A livello collaborativo e tuttavia sin d'ora possibile evincere dagli estratti progettuali presenti all'interno della Relazione illustrativa delle valutazioni che consentono di formulare le seguenti considerazioni:

- l'area di 71 mq distribuita lungo la Via Vecchia di Cuneo così come formulata e allo stato della progettazione, non può essere assimilata a una dotazione di Verde a standard ai sensi dell'art. 21 della LUR in quanto, per oggettivi motivi geometrici e localizzativi, di difficile fruizione;

- le aiuole lungo Via Martiri paiono meglio intendersi quali verde di arredo di pertinenza del parcheggio e/o della strada e pertanto non annoverate quali verde a standard ai sensi dell'art. 21 della LUR;

- relativamente all'area a verde pubblico di mq 501 si invita l'A.C. a valutarne attentamente la localizzazione in funzione degli usi ricreativi possibili considerata la difficoltà di accesso, la scarsa visibilità e la forte interclusione e vicinanza con gli edifici circostanti che possono precluderne la pubblica utilità;

- la presentazione delle tavole di progetto consentirà anche di definire il rispetto delle distanze e dei ribaltamenti con gli edifici e la viabilità a contorno e la presenza di eventuali piani interrati al fine di confermare le superfici permeabili proposte e le relative premialità volumetriche previste per legge. A tal proposito si invita anche a dettagliare la modalità di realizzazione dei parcheggi, anche rispetto al soddisfacimento degli standard per la sosta di tipo privato;

- pare opportuno definire un quadro normativo preciso volto ad evitare l'impermeabilizzazione delle aree progettualmente previste permeabili.

B) non si entra nel merito della definizione del concetto di degrado, la cui responsabilità è di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale. A titolo collaborativo, con riferimento alla DCC n. 2 del 26.01.2022 di individuazione dell'ambito in esame, considerata la particolare procedura urbanistica prescelta, pare suggeribile procedere ad un approfondimento, finalizzato a verificarne la congruità con i presupposti e le finalità dell'art. 12 della LR 16/2018 che, nella sua versione più aggiornata, intende agevolare la riqualificazione “di aree urbane degradate e lo sviluppo di ambiti

strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli", ed in particolare:

- la motivazione che ha portato l'A.C. ad individuare l'area come "degradata", in quanto la mera inutilizzo dell'immobile preesistente non pare condizione sufficiente nonchè in linea con i più recenti orientamenti giurisprudenziali in materia che contemplano una più ampia definizione delle fattispecie in esame, comprensiva ad esempio di elementi di degrado evidenti sia sotto il profilo funzionale, urbanistico-edilizio e socio-economico estesi all'intero ambito, unitamente al suo contesto di riferimento;
- supportare le dichiarazioni relative alla legittimazione degli immobili esistenti attraverso una cronistoria dei titoli abilitativi interessanti gli immobili oggetto di variante, anche per verificare la presenza di eventuali piani attuativi e/o convenzioni pregresse;
- precisare le ragioni secondo le quali l'attuale stato dei luoghi possa ritenersi incongruo per forme e tipologie con il contesto edilizio circostante e conseguentemente come la soluzione progettuale rappresenti una miglioria, sotto i profili di criticità sopra evidenziati. Si ricorda al proposito che da una prima analisi l'intervento nel suo complesso si caratterizza per la rilevante concentrazione di volumetrie superiore rispetto alle altre aree residenziali del Comune, con particolare riferimento Rapporto di copertura, Densità Fondiaria/Territoriale e N. dei Piani, riproponendo di fatto la medesima altezza dell'edificio esistente";

prende la parola l'Arch. GIACHINO Elisabetta, per la V.A.S. richiedendo integrazioni sugli interventi mitigativi (non compensativi) riguardo al verde e sulle valutazioni acustiche;

prende la parola la Dott.ssa PROCOPIO Maria Lisa per la V.A.S. riservandosi di far pervenire le proprie osservazioni con il contributo di V.A.S. e condividendo quanto espresso dall'Arch. Giachino in merito alle compensazioni;

prende la parola l'Arch. COLLINO Enrico:

"Ritiene debba essere approfondita la compatibilità della procedura (piano di rigenerazione urbana), in relazione allo stato di conservazione dell'area oggetto di intervento.

Richiede che alla documentazione ad oggi pervenuta, venga allegato il progetto delle opere edilizie.

Ritiene debbano essere puntualizzate le dotazioni dei servizi ed evidenzia che l'area a verde posta a nord del complesso edilizio presenti problemi di accessibilità e fruizione.

Considerato il nuovo carico urbanistico, evidenzia la necessità di approfondire la dotazione delle infrastrutture dell'area, con particolare riferimento alla capacità di smaltimento delle acque della rete fognaria.

Richiama i rilevati ad oggi pervenuti dal Settore Viabilità inerenti il divieto di nuovi accessi dalla SP 42 ed il rispetto della fascia di 10 mt, calcolata dal confine stradale";

A seguito delle esposizioni degli argomenti della Proposta in oggetto e della discussione, la Conferenza di Servizi ritiene di sospendere la presente seduta al fine dell'integrazione documentale sopra descritta dai differenti Enti, per riconvocare la prosecuzione della 1^ seduta in modalità sincrona;

Si dà lettura del presente che viene approvato e sottoscritto dai soggetti con diritto di voto.

La seduta si chiude alle ore 12,10

Letto e sottoscritto digitalmente:

Per il Comune:

Il Presidente: GARELLI Valerio

Il Segretario verbalizzante: Geom. Daniele MUSSO

Per la Regione Piemonte: Arch. MOLA Alessandro

Per la Provincia di Cuneo: Arch. COLLINO Enrico

Allegati:

Prot.N.0051727/2022 della Provincia di Cuneo;

Protocollo n. 0109672 del 05/09/2022 dell'A.S.L. CN1;

Delega del Sindaco di Beinette del 20/09/2022;

Protocollo n. 00112713/2022 del 20/09/2022 Codice Ente: r_piemon Codice Aoo: ACE68C2, della REGIONE PIEMONTE;

Protocollo n. 00085956/2022 del 23/09/2022 Codice Ente: arlpa_to Codice Aoo: ARPA, dell'A.R.P.A. Piemonte.