



Ministero della cultura

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

Alessandria,

At

Comune di Beinette

protocollo@pec.comune.beinette.cn.it

OGGETTO: Risposta al foglio prot. n. 5722 del 12/08/2022
AMBITO E SETTORE: Tutela Paesaggistica/Archeologica
DESCRIZIONE: **BEINETTE - (CN)**
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.i.
Variante Parziale al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
Conferenza di Servizi simultanea ed in modalità sincrona ai sensi degli artt. 14-bis e 14-ter, Legge 7/8/1990, n. 241 e s.m.i. ed art. 17 bis, comma 5, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.
22 settembre 2022, ore 10.00
DATA RICHIESTA: data di arrivo richiesta 16/08/2022
protocollo entrata richiesta n. 13172 del 17/08/2022
RICHIEDENTE: V.M. DI MARCHISIO Renato & C. S.a.s.
Privato
PROCEDIMENTO: Interventi su PRGC - Conformità della variante al PPR (L.R. 56/1977 s.m.i.) – Verifica e Osservazioni, Valutazione Ambientale Strategica VAS (Art.12 D.LGS. 152/2006 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI
DESTINATARIO: Comune di Beinette (CN)
Pubblico
ALTRO CONTENUTO: /

Considerato che con nota prot. 5722 del 12/08/2022, acquisita agli atti con prot. 13172 del 17/08/2022 perviene all'attenzione dello scrivente Ufficio da parte del Comune di Beinette l'avviso di avvenuta adozione della proposta di "*Variante Semplificata al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 bis, comma 2 e 5, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.*", nonché convocazione della Conferenza di Servizi simultanea ed in modalità sincrona ai sensi degli artt. 14-bis e 14-ter, Legge 7/8/1990, n. 241 e s.m.i. **per la data del 22/09/2022, alle ore 10.00;**

Richiamati in particolare i commi 7 e 8 dell'art.17 della L.R. 56/77;

Considerato che, così come previsto dall'art. 143 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., a far data dall'approvazione del Ppr le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici, che alle stesse dovranno obbligatoriamente conformarsi ai sensi dell'art. 145 del Decreto legislativo richiamato;

Tenuto conto che con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019 n. 4/R è stato approvato il Regolamento di "*Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr)*", ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della L.R. n.56/77 e dell'articolo 46 comma 10 delle norme di attuazione del Ppr, e che lo stesso è entrato in vigore dal quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. 28/03/2019) per cui risulta necessario verificare la coerenza dell'intervento in oggetto a detto Ppr vigente;

Preso atto degli elaborati messi a disposizione dall'Amministrazione in indirizzo, in particolare per quanto relativo alla Relazione illustrativa, il Documento Tecnico di Verifica Preventiva di Assoggettabilità a Vas e gli elaborati grafici;

Considerato che l'oggetto della variante proposta riguarda la ridefinizione di unico ambito di piano, allo scopo di soddisfare la necessità di dotazioni residenziali che vadano a dare riscontro prevalentemente ai bisogni di prime abitazioni, individuando nuova area normativa contrassegnata dalla sigla "*R4.13*";



Alessandria - Cittadella: Caserma Pasubio - Via Pavia snc, 15121 - Tel. +39.0131.229100

Email: sabap-al@cultura.gov.it - Pec: sabap-al@pec.cultura.gov.it - <http://www.sabap-al.beniculturali.it>

CF: 80090770019 - CODICE IPA: RBGM6N

Tenuto conto che il Comune di Beinette è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. 29/7/1997, n. 44-21262, successivamente modificato con Variante strutturale n. 1, approvata con D.G.R. 29/6/2000, n. 5-297, Variante Strutturale 2002 con adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvata con D.G.R. 23/3/2005, n. 25-15164 nonché di ulteriori varianti parziali;

Preso atto dalla Relazione prodotta che *“l'operazione non interessa, nemmeno si pone con un raffronto indiretto, con ambiti oggetto di tutela di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.”* (cfr. relazione pag. 35);

Considerato quanto indicato in merito al progetto, il quale prevede il *“necessario avvio dell'iter variante allo strumento urbanistico vigente in quanto la zona di intervento, esterna al nucleo storico, ha una destinazione attuale turistico ricettiva e di attività commerciali similari quali somministrazione alimenti e bevande oltre che di intrattenimento privato (discoteca), rispetto alle quali non è possibile prevedere insediamento dell'attività residenziale se non per porzioni strettamente connesse”*;

Tenuto conto che la suddetta variante è indicata avere come obiettivo principale quello di *“migliorare e garantire una gestione del territorio comunale con azioni di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, in linea con le reali esigenze della comunità locale, prevedendo l'individuazione di una nuova area residenziale di rigenerazione identificandola in ambito R4.13 nella quale è prevista la demolizione del fabbricato esistente dismesso, in stato di abbandono ormai incongruo con il contesto circostante, che sarà sostituito dalla realizzazione di nuovi corpi di fabbricati a destinazione residenziale plurifamiliari”*;

Considerato quanto specificato nel Rapporto Preliminare Ambientale (cfr. pag. 8) circa l'ambito oggetto di Variante, il quale *“oltre ad essere di proprietà dei proponenti, è localizzato in un ambito completamente urbanizzato e già servito dalle opere di urbanizzazione primaria”*;

Preso atto di quanto indicato circa i caratteri dell'intervento, il quale *“oltre a non determinare un nuovo consumo di suolo agricolo o naturale, comporterà altresì una riduzione significativa del suolo impermeabile grazie ad una accurata redistribuzione delle aree pertinenziali attualmente impermeabili quali parcheggi e corsie di manovra. L'attuazione della Variante non comporterà, la trasformazione e la sottrazione al comparto agricolo di un terreno che, per le sue caratteristiche (fertilità, profondità, pendenza, pietrosità superficiale, disponibilità di ossigeno, inondabilità), è considerato di pregio agronomico”*;

Preso atto di quanto indicato circa la compromissione dell'area già urbanizzata su cui insiste il progetto, nonché degli intenti progettuali in relazione alle tipologie edilizie, le quali al fine di garantire la piena coerenza e continuità di immagine con il contesto circostante *“presenteranno caratteri tipologici e compositivi tipici dell'architettura del luogo così come i materiali impiegati”*;

Rilevato che, come disposto dall'art.11 del Regolamento di attuazione del PPR, nella *“Relazione Illustrativa”* deve risultare specifico capitolo *“che illustra puntualmente il rapporto tra la variante in esame ed il Ppr e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B del Regolamento stesso (tabella comparativa delle norme con riferimento a obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni), anche in riferimento alle specifiche componenti paesaggistiche previste per le aree oggetto di variante;*

Tenuto conto di quanto indicato nel documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a Vas circa le aree considerate nella Variante, le quali *“non interessano ambiti di pregio o di interesse naturalistico ovvero beni culturali soggetti a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (cfr pag. 26 Rapporto Preliminare Ambientale);*

Preso atto dalla Relazione illustrativa e dal Documento Tecnico di Vas di come gli interventi proposti non interessino aree tutelate ai sensi della Parte III del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. di cui alla Ta. P2 del Ppr;

Tenuto conto che il PPR nella tavola P3 individua il territorio di Beinette ricadente nell'Ambito di Paesaggio n. 58 (Pianura e colli cuneesi), unità di paesaggio 5807 – Confluenza tra Brobbio e Pesio, con tipologia normativa VII – *Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità*;

Tenuto conto che il PPR nella tavola P4 individua la componente storico – culturale **SS12**, viabilità primaria: Carrù - Argentera e che altresì classifica le aree in oggetto tra i *“Tessuti urbani esterni ai centri” m.i.3*, le *“Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica” m.i.7* e le *“Aree rurali di pianura e collina” – m.i.10*;

Preso atto dei richiami nelle Nta del PRGC in merito alle tipologie edilizie e all'utilizzo dei materiali, ai criteri di intervento descritti nell'elaborato *“Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia”*, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30- 13616 del 22 marzo 2010.

Tutto ciò premesso, per quanto di stretta competenza alla tutela paesaggistica, ai sensi delle norme richiamate, verificata la



situazione vincolistica delle aree in oggetto e le relative componenti paesaggistiche del Ppr presenti, nonché le disposizioni normative del Ppr interessate dalla variante stessa, in considerazione dell'impatto delle previsioni proposte rispetto al contesto nel quale si inseriscono, questa Soprintendenza, proponendo che **la variante parziale in esame non sia assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, formula le seguenti osservazioni:

- Considerata la presenza delle aree di notevole interesse agronomico e la relazione rispetto al fronte sulla SP5 del progettato intervento, anche al fine di meglio integrare e mitigare i nuovi fabbricati rispetto al contesto paesaggistico di riferimento, si consiglia di valutare l'estensione della fascia alberata parzialmente in progetto lungo tutto il fronte della viabilità provinciale, anche in conformità ai disposti dell'art. 35 N.d.A., al fine di meglio definire i bordi urbani realizzando una sorta di filtro verde a rispetto delle aree ad elevato interesse agronomico. Per quanto attiene ancora alle alberature esistenti, fatte salve le necessarie verifiche fitosanitarie e di stabilità, se ne richiede di valutarne la possibile conservazione;
- Al fine della migliore integrazione paesaggistica e ambientale, nonché a maggiore mitigazione dei possibili impatti generati dall'opera, l'Ufficio ritiene si debba ricondurre alla quantità minima possibile e strettamente necessaria, la previsione di superfici impermeabili, immaginando nelle aree assoggettate a uso pubblico, come ad esempio il parcheggio soggetto a dismissione, ampie superfici drenanti e previsione di adeguata dotazione di essenze arboree e arbustive, anche tra gli stalli di sosta. Quanto sopra al fine di conferire maggiore continuità al filare già in previsione nelle porzioni antistanti gli edifici residenziali, costituendo fronte continuo lungo la viabilità pubblica, peraltro a migliore qualificazione del tracciato della viabilità storica segnalata tra le componenti della Tavola P4.

L'Ufficio accoglie infine favorevolmente con la previsione indicata nello specifico adeguamento normativo di cui alle NTA del PRGC di *"piantumazione di fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione, in considerazione che tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali"*.

In riferimento alla **tutela archeologica**, la Scrivente formula le seguenti ulteriori osservazioni.

Constatato che l'area interessata dagli interventi in esame:

- 1) non interferisce direttamente con beni archeologici noti, sottoposti a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 42/2004;
- 2) è localizzato in un'area non caratterizzata specifici fattori di "rischio archeologico" (inteso come probabilità che durante interventi di scavo o manomissione dei suoli possano emergere elementi di interesse archeologico), né immediatamente adiacente o prossima ad aree interessate in passato precedenti ritrovamenti archeologici;

Evidenziato tuttavia che il territorio di Beinette, in generale, presenta un elevato potenziale archeologico in rapporto a numerosi ritrovamenti effettuati in epoche diverse: oltre a sporadiche attestazioni protostoriche (seconda età del Ferro) dall'area del Lago di Beinette e in altri settori del territorio comunale non precisamente determinabili (segnalazione di ritrovamenti di "urne" avvenuta in "proprietà Giubergia" nel 1914) si tratta principalmente di numerose attestazioni di età imperiale romana: il nucleo principale si concentra attorno alla pieve di Santa Maria (attestazioni epigrafiche e sepolture); non distante da quest'ultima si situa il ritrovamento di altre tombe romane avvenuto durante la costruzione della ferrovia Cuneo-Mondovì alla fine del XIX secolo nonché la più recente individuazione di una necropoli di 21 tombe con corredo di età romana durante i lavori per la Variante di Beinette; altre evidenze di epoca romana sono documentate in località Fulcheri – Trucchi (resti di edifici e monete) e in regione Drocheis presso il torrente Brobbio (sepolture); infine, una segnalazione ottocentesca riferisce di un ciottolato stradale probabilmente riconducibile a un asse viario antico in località San Giorgio (di incerta localizzazione, forse nell'area tra via Chiosso e via Mondovì);

Evidenziato dunque che sussiste comunque la possibilità che l'intervento in esame possa determinare un non trascurabile impatto archeologico, questa Soprintendenza ritiene opportuno rammentare che:

- le cose di interesse archeologico da chiunque e comunque ritrovate nel sottosuolo sono *ope legis* appartenenti al patrimonio indisponibile o al demanio dello Stato (rispettivamente, se si tratta di cose mobili o immobili) e sono da considerarsi "beni culturali" anche in assenza di un espresso provvedimento dichiarativo ai sensi dell'art. 10 e 91 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- in caso di ritrovamento fortuito di elementi di interesse archeologico, vige l'obbligo di immediata sospensione di lavori o attività di manomissione del terreno e di tempestiva (entro 24 ore) denuncia alla Soprintendenza competente (art. 90 del



Alessandria - Cittadella: Caserma Pasubio - Via Pavia snc, 15121 - Tel. +39.0131.229100

Email: sabap-al@cultura.gov.it - Pec: sabap-al@pec.cultura.gov.it - <http://www.sabap-al.beniculturali.it>

CF: 80090770019 - CODICE IPA: RBGM6N

D.Lgs. 42/2004);

- progetti di lavori pubblici o di pubblica utilità connessi all'intervento in esame dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza competente ai fini dell'eventuale disposizione di misure di tutela preventiva ai sensi dell'art. 28 comma 4 del citato D.Lgs. 42/2004 ovvero, nei casi in cui sia applicabile, nell'ambito della procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA) stabilita dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., nel rispetto delle *Linee guida per la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico* (D.P.C.M. 14/02/2022);

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta in formato esclusivamente digitale, in attesa del prosieguo dell'iter procedimentale.

Per IL DIRETTORE GENERALE AVOCANTE

Dott. Luigi La Rocca

IL DELEGATO

Arch. Francesca Lupo

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

I responsabili dell'istruttoria:

TUTELA PAESAGGISTICA *arch. Massimo Nappo*

TUTELA ARCHEOLOGICA *dott. Gian Battista Garbarino*

