

N. di prot. nell'oggetto del messaggio PEC
Dati di prot. nell'allegato "segnatura. xml"

Comune di Marene
Via Stefano Gallina, n. 45
12030 Marene (CN)
marene@cert.ruparpiemonte.it

Rif. Vs. prot. n. 5193 del 21/08/2026; prot. Arpa Piemonte n. 70927 del 21/08/2026
DoQui: CN004117/ARPA – B2.04 – Comune di Marene – H10_2026_01150/ARPA – B2.04 – Verifica VAS Piano di Recupero zona C2 comparto PR4

OGGETTO: Proposta di Piano di Recupero in zona C2 - "comparto PR4"
Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS secondo l'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto e ai fini di rendere la consulenza ed il supporto tecnico – scientifico di cui alla legge regionale 26 settembre 2016, n. 18 alle Amministrazioni chiamate ad esprimere i previsti atti di assenso in sede di decisione finale, Arpa Piemonte formula le osservazioni di competenza come da relazione allegata alla presente.

Si ribadisce la necessità di prevedere, in occasione di eventuali future richieste di contributo all'Agenzia scrivente inerenti procedure di VAS di strumenti urbanistici, la trasmissione degli elaborati cartografici anche in formato vettoriale di interscambio shapefile o equivalente, al fine di consentirne una più immediata consultazione.

Inoltre, si chiede che venga trasmesso ad Arpa Piemonte il provvedimento conclusivo della procedura in oggetto.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente Responsabile
della S.C. Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Ovest
Ing. Enrico Brizio

Firmato digitalmente da:
ENRICO BRIZIO
Data: 18/09/2026 17:51:48

EB/mf/mlp

Referenti

Maria Lisa Procopio
e-mail m.procopio@arpa.piemonte.it

Massimiliano Ferrarato
e-mail m.ferrarato@arpa.piemonte.it

Allegati: Relazione

STRUTTURA COMPLESSA “Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest”
Struttura Semplice H.10.02 “Attività di Produzione Sud Ovest”

CONTRIBUTO TECNICO SCIENTIFICO

Pratica: H10_2026_01150
Risultato atteso: B2.04

Comune di Marene – Provincia di Cuneo

**Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi
dell’art 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**

Piano di Recupero zona C2 – “comparto PR4”

Consultazione dei soggetti con competenze ambientali

Redazione	Collaboratore tecnico prof.le	Maria Lisa Procopio Massimiliano Ferrarato
Verifica e approvazione	Responsabile S.C. Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Ovest	Enrico Brizio

Arpa Piemonte

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione

Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 - 12100 Cuneo - Tel. 01119680111

dip.cuneo@arpa.piemonte.it - PEC dip.cuneo@pec.arpa.piemonte.it – www.arpa.piemonte.it

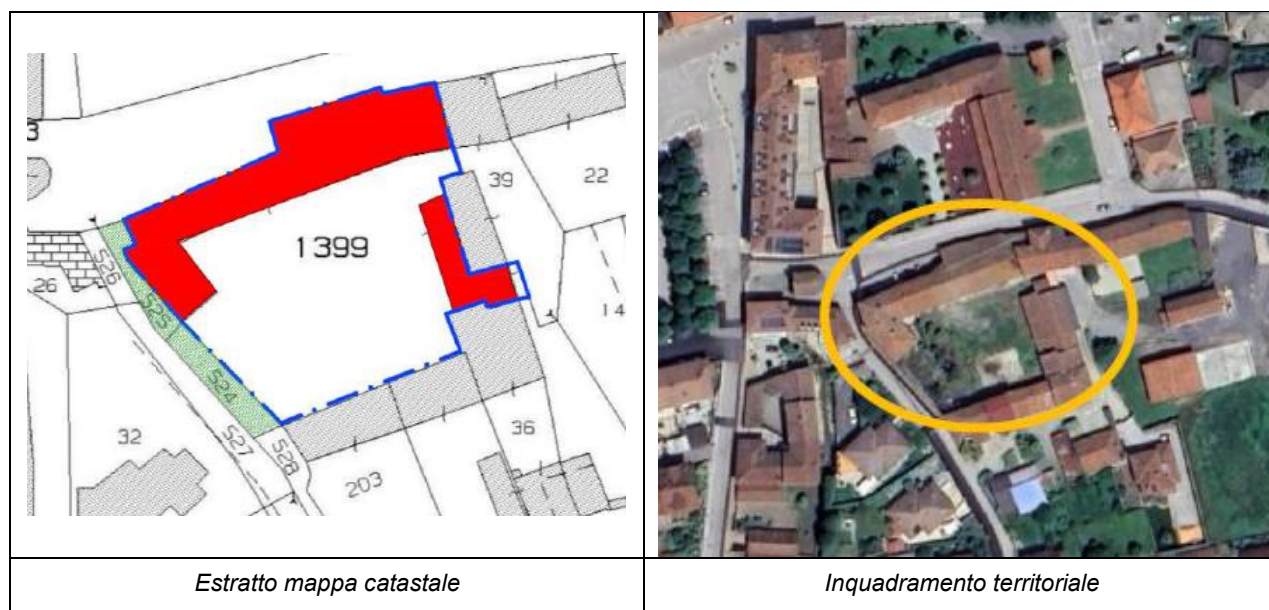
1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – fase di verifica di assoggettabilità relativa al progetto promosso dal Comune di Marene e proposto per il Piano di Recupero proposta di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente relativa agli immobili siti nel Comune di Marene, in Via Sant'Anna n. 10, angolo Via Colonnello Gay. L'area oggetto di intervento ricade all'interno di un comparto perimetrato costituente "unità minima di intervento", identificato con la sigla "P.R.4".

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S., Arpa Piemonte si configura, per quanto concerne gli aspetti ambientali di competenza dell'Agenzia, quale supporto tecnico-scientifico all'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

2. Caratteristiche della proposta urbanistica

Per quanto dichiarato, l'ambito risulta attualmente caratterizzato dalla presenza di un complesso edilizio di origine rurale, costituito da fabbricati in stato di obsolescenza funzionale e degrado manutentivo, non più rispondenti agli attuali requisiti prestazionali, distributivi ed energetici richiesti dal vigente quadro normativo e dal contesto insediativo di riferimento. In coerenza con le previsioni del vigente P.R.G.C., il presente Piano di Recupero definisce pertanto un intervento di trasformazione complessiva dell'area, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, con realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale (16 unità abitative), integrato da spazi pertinenziali, dotazioni accessorie e opere di riqualificazione delle aree pubbliche prospicienti, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona e degli obiettivi di riordino morfologico, qualità architettonica, sostenibilità energetica e miglioramento del decoro urbano perseguiti dalla pianificazione comunale.



3. Valutazione degli impatti potenziali della proposta urbanistica sulla base della documentazione presentata

Si consideri che l'ambito in questione è caratterizzato dalla morfologia insediativa m.i. 2: secondo il comma 3a dell'art. 35 delle NdA del PPR, per suddetti ambiti *"i piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5 il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità"*.

In merito alla gestione delle acque meteoriche, si prende atto che le acque di copertura verranno convogliate in una vasca di raccolta per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, con troppo pieno collegato alla rete della fognatura bianca comunale. Per quanto dichiarato, tale sistema di raccolta interessa anche le acque meteoriche generate dalle superfici impermeabilizzate. Tuttavia, considerato che nel cortile interno verranno realizzati parcheggi pertinenziali scoperti a servizio delle unità abitative sarebbe opportuno favorire, se tecnicamente possibile, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato, etc.). Al proposito si potrà far riferimento al documento *"Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"* reperibile alla seguente pagina web: http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf.

4. Conclusioni

A seguito della valutazione della documentazione relativa alla proposta di Piano di Recupero in oggetto in oggetto, si ritiene che il parere motivato debba definire le strategie e gli indirizzi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale dell'intervento proposto, in considerazione di quanto sopra illustrato.

Preso atto che i nuovi edifici saranno progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia, è opportuno che le soluzioni progettuali adottate garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico e della produzione di rifiuti nonché il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e/o riciclati e a bassa impronta di carbonio, e massimizzando il ricorso a fonti di energia rinnovabile al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista dal D.Lgs. 199/2021 e ss.mm.ii. (che andrà in ogni caso garantita), al fine di ridurre l'"impronta di carbonio" delle modifiche previste, anche in relazione agli obiettivi vincolanti definiti dalla c.d. "Legge europea sul clima" (Regolamento UE 2021/1119).

Si suggerisce inoltre quanto segue:

- prevedere almeno una percentuale pari ad almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area da mantenere permeabile e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);
- per le aree a verde, privilegiare l'utilizzo di specie autoctone, escludendo in ogni caso quelle inserite nelle liste nere regionali aggiornate da ultimo con D.G.R. 14-85 del 2 agosto 2024. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- prevedere, ove tecnicamente fattibile, reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.);
- per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione (eventualmente con sensori di movimento) e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso; si segnala inoltre l'opportunità di privilegiare luci a spettro caldo prive di raggi UV per minimizzare possibili effetti negativi sulle componenti naturali;
- in sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"* e negli *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"*, approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010, ed effettuare una valutazione della localizzazione e conformazione dell'edificato con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;

- in sede di progettazione, ove opportuno, seguire i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 *“Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”*.

Relativamente alle previste operazioni di demolizione, si chiede di verificare preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e di gestirne il corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

Alla luce del fatto che nell'area oggetto di intervento la soggiacenza media della falda libera si attesta a pochi metri dal p.c., si raccomanda la verifica, nella progettazione in essere, dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

In merito agli aspetti acustici, si ricorda di verificare la necessità di richiedere eventuale deroga ai sensi della D.G.R. 27/06/12 n. 24-4049 per la fase di cantiere¹.

Per quanto di rilevanza per la Variante in esame, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- per i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di tali materiali con qualifica di rifiuto, dalla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano.

In merito alle potenziali interferenze sull'assetto morfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di rischio alluvionale e di pericolosità e dissesto idrogeologico del territorio nonché con i vincoli derivanti dalle diverse classi di rischio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni degli Enti competenti.

Per quanto attiene le possibili implicazioni di carattere igienico sanitario, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.

¹ Disposizioni per il rilascio da parte delle Amministrazioni comunali delle autorizzazioni in deroga ai valori limite per le attività temporanee, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera b) della l.r. 25 ottobre 2000, n. 52