



COMUNE DI MARENE

**Oggetto: Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e s.m.i.. Conclusione della fase di verifica. Piano di recupero PR4 in Via Sant'Anna angolo Via Colonnello Gay.
PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE**

L'anno 2026 il giorno 6 (sei) del mese di ottobre alle ore 12,00, il sottoscritto CAREGLIO Ing. Mauro, Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, in qualità di Organo Tecnico del Comune di Marene, istituito con D.G.C. n. 67 del 29/07/2026, per lo svolgimento delle funzioni di autorità preposta alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977;

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 29 luglio 2026 il Comune di Marene ha adottato la proposta di piano di recupero in zona C2 comparto PR4 per il recupero ai fini abitativi di immobili esistenti ed ha avviato il procedimento di valutazione ambientale strategica;
- con medesima DGC veniva avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica del "**Piano di recupero PR4 in Via Sant'Anna angolo Via Colonnello Gay**";
- il Proponente è la società SANT'ANNA IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Via Matteotti n. 68 FOSSANO, in qualità di ditta proprietaria ed in persona del Sig. DOMPÈ Mauro, residente in FOSSANO, Via San Giovenale Boschetti n. 6;
- l'Autorità Procedente è ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n. 12-8931, e della D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977, è il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica, Suap e Sue del Comune di Marene, Arch. Tiziana LONGO al quale, come da D.G.C. n. 02 del 29/01/2026, si dà mandato per i relativi adempimenti;
- la documentazione esaminata nel corso delle attività istruttorie, redatta dai progettisti DOMPE' Ing. Emanuele e CRAVERO Geom. Gianluca, pervenuta in data 08/06/2026 prot. n. 3560, comprensiva di "Relazione del Progetto di Piano di Recupero" e del

“Rapporto Preliminare” conformemente agli obblighi previsti dal D.Lgs 152/06 ed all'allegato I del D.Lgs. 4/08, il quale riporta la descrizione dello strumento urbanistico, l'inquadramento normativo, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano di recupero, al fine di definirne la necessità o meno di assoggettabilità alla VAS, è la seguente:

- 01_Planimetrie;
- 02_Stato attuale piante;
- 03_Stato attuale prospetti e sezioni;
- 04_Stato attuale schemi di calcolo planovolumetrici;
- 05_Stato progetto pianta piano seminterrato;
- 06_Stato progetto pianta piano terra;
- 07_Stato progetto pianta piano primo;
- 08_Stato progetto pianta piano secondo;
- 09_Stato progetto pianta copertura;
- 10_Stato progetto sezioni;
- 11_Stato progetto prospetti;
- 12_Stato progetto schemi di calcolo planovolumetrici;
- 13_Stato progetto render e fotoinserimenti;
- 14_Stato progetto particolari costruttivi;
- 15_Planimetria reti infrastrutturali;
- 16_Stato progetto opere di urbanizzazione;
- 17_Stato progetto barriere architettoniche;
- Allegato A_Calcoli planovolumetrici;
- Allegato B_Documentazione fotografica;
- Allegato C_Relazione tecnico descrittiva;
- Allegato D_Norme di attuazione;
- Allegato_E_Verifica VAS;
- Allegato F_Relazione geologico tecnica;
- Allegato G_Computo metrico opere di urbanizzazione a scomputo;
- Allegato I_Schema di convenzione;

- la documentazione di cui sopra è stata trasmessa dal Responsabile del procedimento V.A.S., arch. Tiziana LONGO, in data 21/08/2026 con nota acclarata al protocollo del Comune di Marene al numero 5193, ai seguenti enti individuati quali soggetti competenti in materia ambientale:
 1. Azienda Sanitaria Locale Asl CN1 – Servizio igiene e sanità pubblica;
 2. Agenzia Regionale Protezione Ambientale (Arpa);
 3. Amministrazione Provinciale di Cuneo;

Dato atto che sono pervenuti in fase procedimentale i seguenti pareri:

Ente	Data Ente	Prot. Ente	Data ricezione Comune	Prot. Comune
Asl CN1	07/09/2026	129654	07/09/2026	5434
Provincia di Cuneo	23/09/2026	80538	23/09/2026	5802
Arpa	23/09/2026	79309	23/09/2026	5805

Visti i pareri pervenuti da parte dei soggetti individuati aventi competenze ambientali citati in premessa, di cui si riportano i seguenti estratti:

- Asl CN1 – Parere di non assoggettabilità alla V.A.S., con le seguenti prescrizioni:
 1. *in merito alla pianificazione del verde da piantumare, dovrà essere prestata particolare attenzione alla scelta delle specie, evitando la messa a dimora di quelle che producono pollini allergenici;*
- Provincia di Cuneo - Parere di non assoggettabilità alla V.A.S., con le seguenti indicazioni:

Ufficio Acque

1. *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
2. *impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;*
3. *non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;*
4. *specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;*

5. *segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.*

Ufficio Pianificazione Territoriale

1. *tenuto conto che i fabbricati oggetto di intervento risultano presenti nelle planimetrie catastali di impianto storico, si raccomanda, in sede autorizzativa, una particolare attenzione alle tipologie edilizie previste, agli accessi sul tessuto viario esistente ed all'integrazione ambientale del complesso edificatorio, avendo cura di verificare che l'intervento edilizio abbia caratteristiche di compiutezza architettonica ed urbanistica.*
- Arpa – Parere motivato, con le seguenti prescrizioni:
1. *In relazione ai parcheggi scoperti 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;
 2. *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);*
 3. *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);*

4. *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;*
5. *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.);*
6. *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;*
7. *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;*
8. *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;*
9. *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 cantiere;*
10. *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 Quarte del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*
11. *rispetto di 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;*
12. *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;*

CONSIDERATO

- che con il presente piano di recupero non si apportano modifiche alla zonizzazione urbanistica e che non si determina la previsione di nuove aree insediative in quanto si interviene in ambiti già edificati ed urbanisticamente compromessi;
- che si procede nell'ottimizzazione delle previsioni insediative a destinazione residenziale previste nello strumento urbanistico vigente;
- che si provvede altresì ad aggiornare e recepire situazioni di fatto afferenti all'ambito residenziale;
- che in relazione alla dotazione delle aree a standard si mantiene quanto individuato dal piano nel rispetto delle verifiche previste;
- che non si prevede di incrementare la capacità insediativa residenziale (CIR), prevista e dunque si conferma la volumetria preesistente nella zona di recupero;

VALUTATO

- che gli Enti consultati in fase di Verifica di VAS, Asl CN1 e Provincia di Cuneo, hanno espresso in modo diretto parere di non assoggettamento alla Valutazione esplicitando specifiche indicazioni ai quali si rimanda per completezza;
- che l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale ha espresso parere motivato con le suddette indicazioni che non segnalano particolari criticità ambientali e da cui si evince che non risultano motivi ostativi tali per cui sia necessario sottoporre tale piano alla procedura di VAS;

DISPONE

- che **Piano di recupero PR4 in Via Sant'Anna angolo Via Colonnello Gay NON debba essere sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica**, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/06 e s. m. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016 richiamando espressamente i pareri resi dai soggetti con competenza in materia ambientale consultati ed in quanto:
 - il Piano di recupero riguarda ambiti limitati e già interessati da previsioni urbanistiche previgenti;
 - il Piano di Recupero non interferisce, con nuove previsioni, con aree protette di rilievo nazionale o regionale (SIC, ZPS, SIR) senza pertanto determinare particolari ricadute negative e neppure si prevedono interferenze dirette o indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale;

- che le previsioni non determinano un consumo del territorio operando su ambiti già previsti dal P.R.G.;
- i soggetti interessati ai fini ambientali sono concordi nell'esclusione del **Piano di recupero PR4** in oggetto dalla Valutazione Ambientale Strategica, in quanto anch'essi ritengono che non sussistano particolari criticità ambientali in merito;

Il presente provvedimento è pubblicato all'Albo informatico del Comune di Marene ed inviato ai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

L'ORGANO TECNICO COMUNALE

(Ing. Mauro CAREGLIO)

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D.Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Allegati:

contributo A.S.L. CN 1 nota prot. 129654 del 07/09/2026;

contributo Provincia di Cuneo prot. 80538/2026 del 23/09/2026;

contributo ARPA PIEMONTE nota n. 79309/2026 del 23/09/2026.