



**COMUNE DI CHIARI**

*Provincia di Brescia*

**Settore Territorio – Area Pianificazione attuativa- Catasto Patrimonio**

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS DEL 15/09/2025  
RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DENOMINATO “VILLA ALMICI”  
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E SS.MM.II.**

VISTI:

- La l.r. 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” ed i relativi criteri attuativi ed in particolare l’art. 4 comma 2 ter. che testualmente prevede: “Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull’ambiente, è definito l’assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione”.
- gli Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n.VIII/351 e in particolare il punto 5.9
- gli “Ulteriori adempimenti di disciplina” approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.
- la delibera di Giunta comunale n. 96 del 30/06/2025 di avvio del Procedimento di verifica di esclusione dalla Vas relativa al piano di recupero in variante al PGT vigente denominato “Villa Almicì” ai sensi della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii. e di nomina delle autorità Procedente e Competente in materia ambientale, degli Enti territoriali interessati e degli Enti competenti in materia ambientale.

PREMESSO CHE

- con lettera prot. N. 0033393/2025 del 29/07/2025 indirizzata agli enti interessati è stato dato avviso di avvio del Procedimento di Verifica di esclusione dalla Vas del Piano di recupero in Variante al PGT Vigente denominato “ Villa Almicì” e, contestualmente, è stata convocata la Conferenza di Verifica per il Giorno 15/09/2025 ore 11.00;
- con nota prot.n. 0039347/2025 del 11/09/2025 è stato trasmesso il link per permettere eventualmente agli interessati, impossibilitati a partecipare in presenza, di partecipare da remoto alla Conferenza;

si dà atto che la seduta si è regolarmente insediata alle ore 11.15 del 15/09/2025 e che non vi è alcun soggetto /rappresentante di Enti collegato da remoto. Sono presenti i seguenti soggetti:

1. Assessore al Territorio del Comune di Chiari: Dott. Luigi Pozzaglio;
2. Dirigente del Settore Territorio: Arch. Aldo Maifreni;
3. Autorità Procedente: Arch. Paola Zancanato;
4. Autorità Competente in materia ambientale Arch. Monica Raineri;
5. Per il Consorzio Seriola Vecchia: Geom. Parma Linda

In apertura viene illustrato brevemente il Piano attuativo denominato "Villa Almici" in Variante al Pgt, che riguarda la ristrutturazione di edifici con destinazione residenziale siti in via San Sebastiano, nel centro storico di Chiari.

La proposta di variante al Piano delle Regole richiede essenzialmente una modifica puntuale alle prescrizioni normative vigenti riguardanti gli interventi di ristrutturazione ammessi su uno dei due edifici interessati e gli indici urbanistici, nonché la modifica degli elaborati cartografici del Piano delle Regole mediante inserimento del perimetro del Piano in oggetto.

Più specificatamente la variante:

- introduce la tipologia d'intervento della ristrutturazione edilizia (interventi di 4° livello) anche per il corpo di fabbrica identificato con la sigla 30\_2\_B;
- incrementa la superficie coperta e il volume urbanistico complessivo esistente;
- riduce l'indice di permeabilità esistente;
- altera il profilo esterno di una parte del blocco a sud con una nuova copertura ad una quota superiore rispetto all'esistente (altezza lorda che passa dai 5,82 m ai 7,18 m);
- prevede delle cantine esterne costruite al confine con la proprietà pubblica (Via San Sebastiano).

Pertanto, le modifiche da apportare agli atti del PGT vigente riguardano:

- 1) predisposizione di un apparato normativo specifico per il comparto da assoggettare a Piano di Recupero (elaborato "Norme Tecniche di Attuazione") che assume carattere rispetto alla disciplina particolareggiata del Nucleo di Antica Formazione e alle NTA del PGT vigente;
- 2) inserimento sugli elaborati di piano del Piano delle Regole "PR-01 Sintesi tavola di azionamento con individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici" e "PR-02 Tavola di azionamento" di un'identificazione del comparto da assoggettare a Piano di Recupero con un perimetro che in legenda rimanda alla voce "PA-Piani attuativi";
- 3) inserimento sull'elaborato del Piano Particolareggiato del Centro Storico "tav-6 Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi" di un'identificazione del comparto da assoggettare a Piano di Recupero con un perimetro che in legenda rimanda alla voce "Piano di Recupero".

Si dà atto che sono pervenute i seguenti contributi scritti acquisiti al protocollo:

1. Prot. n. 0033788 del **31/07/2025** di **Tim per Fibercop**
2. Prot. n. 0033902 del **01/08/2025** da parte della **Regione Lombardia** DIREZIONE GENERALE ENTI LOCALI, MONTAGNA, RISORSE ENERGETICHE, UTILIZZO RISORSA IDRICA – Ufficio Territoriale di Brescia
3. Prot. n. 0034204 del **04/08/2025** da parte dell'**ATS Brescia**;
4. Prot. n. 0034309 del **04/08/2025** da parte di **Snam Rete Gas di Brescia**;
5. Prot. n. 0035663 del **13/08/2025** da parte della soc. **Acque Bresciane Srl**;
6. Prot. n. 0036712 del **25/08/2025** da parte dell'ente **ARPA Lombardia** – Dipartimento di Brescia;
7. Prot. n. 0037194 del **28/08/2025** da parte della **Provincia di Brescia** settore Territorio.

Prende la parola il Dirigente del Settore Territorio Arch. Maifreni che ricorda ai presenti che la seduta odierna deve incentrarsi sugli effetti significativi sull'ambiente che il Piano attuativo in Variante potrebbe comportare: in sintesi si tratta di un maggior peso insediativo di tipo residenziale di un ambito già costruito e destinato a Residenza. Le eventuali compensazioni e mitigazioni dovranno essere riferite solo al maggior peso insediativo previsto dalla Variante oltre che agli impatti che le modalità di realizzazione dell'intervento potrebbero comportare sulle componenti ambientali più significative aria, acqua, suolo,.....

Prende la parola la **geom. Parma Linda del Consorzio irriguo Seriola Vecchia** evidenziando che, all'interno del Perimetro del Piano attuativo in Variante il fabbricato oggetto di ristrutturazione confina in lato nord con il Canale a cielo aperto denominato Baioncello che scorre in direzione Castrezzato e che questo elemento potrebbe far sorgere problemi di salubrità degli interrati e del piano terra dell'edificio stesso se non correttamente isolato dal canale irriguo. Dovrà essere valutato l'effetto sugli ambienti con la portata massima del canale. Anche le aperture al Piano terra lato nord dovranno essere progettate in modo che sia impedita la caduta accidentale nel canale (finestre e /o porte finestre con grate fisse)

Gli scarichi dei pluviali direttamente nel canale dovranno essere impediti e sarà vietato qualsiasi altro scarico nel canale

In sede di scia di agibilità dovrà essere verificato che i proponenti abbiano sanificato il canale al fine di rendere gli ambienti salubri. Termina dicendo che farà pervenire parere scritto con adeguata documentazione fotografica

Si dà breve lettura degli ulteriori pareri pervenuti e si dà atto che gli stessi verranno puntualmente controdedotti in sede di redazione dell'atto conclusivo di esclusione/ assoggettabilità alla Vas, anticipando tuttavia che dovranno essere distinti due livelli di prescrizioni:

1. Prescrizioni da parte degli Enti al Comune di Chiari di recepimento di alcune tematiche relative alla Pianificazione territoriale generale (Rec - normativa specifica di Rete ecologica comunale - regolamentazione del tema Gas Radon all'interno del Regolamento edilizio comunale,...)
2. Prescrizioni verso i soggetti Proponenti a cui ottemperare in sede di Pianificazione attuativa in Variante ( es. raccomandazioni in tema ambientale in sede di cantierizzazione.

---

Per quanto concerne il punto 1 si chiarisce che

- Circa l'osservazione di Ats di dare maggiore importanza alla presenza nelle vicinanze di percorsi di **mobilità ciclistica** di rilievo provinciale viene evidenziato che lungo la Via san Sebastiano esiste già una pista ciclabile appartenente alla rete dei percorsi ciclopedonali comunali che collega il centro / nucleo storico con la periferia cittadina;
- Circa l'**osservazione presentata sia da Ats che da Arpa in riferimento alla tematica del Gas Radon** si specifica che il Regolamento edilizio comunale, approvato con D.c.c. n. 15 del 30/07/2024 è già dotato dell'All. E " *Recepimento prescrizioni tecniche del DDgs 12678/2011 di Gas Radon*" Nella prima variante utile verranno recepite le novità legislative sopravvenute;
- In merito invece all'osservazione presentata dalla Provincia di Brescia inerente il mancato recepimento nel PGT di un apparato normativo specifico e sufficientemente diffuso e dettagliato per rendere concrete le azioni che interessano la rete ecologica (e indirettamente la rete verde) si dà atto che in sede della redigenda Variante generale del PGT Vigente verrà aggiornata la Rec comunale e la Normativa del Pgt verrà integrata con principi di conservazione ed implementazione della rete ecologica previsti dalla normativa sovraordinata integrati dal PGT, ottemperando quindi ai Pareri espressi dalla provincia di Brescia sulle varianti precedenti.

Per quanto concerne il punto 2, riassumendo i pareri presentati dagli Enti e le osservazioni dell'Autorità proponente e competente in materia ambientale si riassumono di seguito le prescrizioni da assegnare al Proponente, ed a cui ottemperare prima dell'Adozione del Piano di Recupero in Variante

- a. **il Piano di Recupero sia integrato con un progetto di mitigazione ed un progetto di compensazione ecologica** affinati al punto che, di fatto, consentano di definire e quindi apprezzare - in termini qualitativi e quantitativi - le diverse possibilità di mitigazione e compensazione ecologica attraverso:
  - un progetto a scala adeguata, accompagnato da una relazione descrittiva che renda conto della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema attraverso il dettaglio dell'allestimento vegetazionale, con riferimento al contesto;
  - la specifica delle specie autoctone arboree ed arbustive scelte, nonché il numero e sesto d'impianto che le medesime dovranno avere per assicurare efficaci mitigazioni/compensazioni ecologiche (e conseguentemente paesaggistiche, in relazione all'immediato intorno).

La "verifica" del tenore della compensazione ecologica necessaria potrà essere determinata da diversi metodi (Strain semplificato, o BTC Ingegnoli o altro). Qualora l'equipaggiamento vegetazionale di progetto conduca ad un bilanciamento/aumento del valore ecologico sottratto dal PR, la compensazione ecologica potrà ritenersi soddisfatta in loco.

Gli elaborati di dettaglio che costituiranno il progetto di mitigazione e di compensazione ecologica, dovranno essere inseriti nella convenzione con il Comune in un articolo ad hoc, il quale richiamerà tali elaborati e prevederà che sia assicurato il pieno attecchimento delle specie messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3 anni;

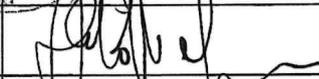
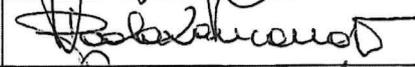
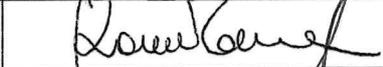
- b. **sia prevista una pavimentazione drenante per tutte le aree di stallo previste nei parcheggi**, preferendo elementi tipo erbablock oppure grigliati plastici inverditi ad alta resistenza, privilegiando specie a prato rustiche che colonizzano facilmente gli elementi sopra accennati. Si eviti -se possibile -l'utilizzo di pavimentazione in autobloccante almeno per gli stalli delle auto, in quanto non concorre alla riduzione del fenomeno di surriscaldamento delle pavimentazioni;
- c. **sia inserita apposita alberatura ombreggiante ai parcheggi**, nei quali, per evitare futuri danni a pavimentazione, cordoli e piante, siano previste griglie salva piante orizzontali oppure verticali e la messa a dimora di specie arboree ed arbustive adeguate: per quanto attiene alla siepe continua prevista nei lati est e sud, evitare specie diffuse ma non autoctone come il Lauro ceraso, la Photinia ecc. ma orientare la scelta verso specie autoctone; per gli alberi è invece opportuno mettere a dimora anche pochi individui ma di specie che possano -nel tempo - espandersi liberamente, evitando potature frequenti e spesso eccessive, che conducono necessariamente ad elevati costi di manutenzione (evitabili) ed a creare le condizioni di indebolimento e successiva malattia delle piante. le specie vegetali non devono presentare rischi allergenici rilevanti per la popolazione, ovvero devono garantire benefici ambientali senza effetti indesiderati per la salute pubblica.
- d. **Venga previsto che lo smaltimento dei volumi invasati avvenga tramite il riuso per mezzo di sistemi** come serbatoi di accumulo per il mantenimento delle opere a verde, vasche di laminazione, ecc.
- e. **Dovrà essere presentato un progetto specifico in materia di radon indoor ai sensi del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i.**, si prescrive che gli interventi edilizi che coinvolgono l'attacco a terra in locali destinati ad uso abitativo (Art. 66 sexiesdecies L.R. 3/2022 - Interventi di protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni) siano progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative.
- f. **anche la rete di fognatura bianca a servizio del parcheggio/area privata deve essere dispersa tramite pozzi perdenti.**

La **Soprintendenza archeologica** fa pervenire il proprio parere verbale sul finire della seduta e ricorda gli obblighi inerenti la Verifica archeologica preventiva.

Si concorda di allegare il presente verbale, unitamente ai pareri pervenuti, al provvedimento finale motivato di esclusione/assoggettamento alla VAs

La seduta si conclude alle ore 12.15

Letto, firmato e sottoscritto

Ass. Luigi Pozzaglio	
Arch. Aldo Maifreni	
Arch. Paola Zancanato	
Arch. Monica Raineri	
Geom. Parma Linda	

