



COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

---

**PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS DEL PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DENOMINATO “VILLA ALMICI” PRESENTATO DALLA SOCIETÀ “IMMOBILIARE SAN GIORGIO S.R.L.” IN COMUNE DI CHIARI**

Ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo 2007 recante “Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi” e della successiva DGR n. 9/761 del 10 novembre 2010, la Provincia partecipa, in qualità di ente territorialmente interessato, ai processi di VAS correlati all’approvazione degli atti di governo del territorio promossi dai comuni. A tal fine, per ciascun procedimento, è reso all’Autorità Competente un parere scritto ai fini della formazione del provvedimento di verifica.

Il contributo reso dalla Provincia di Brescia è condotto sulla base della documentazione messa a disposizione dal singolo Comune (pubblicata sul sito SIVAS di Regione Lombardia) ed ha ad oggetto la valutazione degli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione delle previsioni in oggetto, nel rispetto della disciplina prevista ai diversi livelli istituzionali, dall’Unione Europea alla Regione Lombardia.

**VALUTAZIONI ISTRUTTORIE**

**PREMESSA**

Il Comune di Chiari è dotato di PGT approvato dal Consiglio comunale in data 20/11/2009, pubblicato sul BURL n. 12 del 23/02/2010.

Nell’ambito delle procedure di VAS relative al PGT e sue varianti la Provincia ha espresso le relative valutazioni con propri pareri ai quali si rinvia.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 30/06/2025 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano di recupero in esame.

In data 29/07/2025, con nota registrata al protocollo provinciale n. 146749/2025, l’Autorità Procedente ha comunicato la messa a disposizione del rapporto preliminare e della proposta di piano recupero sul sito del Comune, ed ha invitato gli Enti in indirizzo ad esprimere i pareri di competenza entro 30 giorni. Si fa presente che solo il rapporto preliminare è stato pubblicato anche sul portale SIVAS il 01/08/2025.

La stessa nota ha convocato la conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS per il giorno lunedì 15/09/2025 alle ore 11:00 presso la sede comunale di Chiari.

**DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT**

La proposta di Piano in oggetto prevede l’attuazione del Piano di Recupero denominato “Villa Almicì” mediante la ristrutturazione di edifici con destinazione residenziale siti in via San Sebastiano, nel centro storico di Chiari.

La Variante 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



COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

modifica degli elaborati cartografici del Piano delle Regole mediante inserimento del perimetro del Piano in oggetto.

Più specificatamente, nel Rapporto Preliminare si legge che:

*“A fronte delle indicazioni progettuali e come indicato in premessa dalle modalità d’intervento ammissibili relative agli edifici, il progetto di Piano di Recupero costituisce variante al Piano delle Regole in quanto:*

*- 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 azzonamento con individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici” e “PR-02 Tavola di azzonamento” 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”.”*

## **CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**

### **I – ASPETTI VIABILISTICI**

Il progetto non insiste su né interferisce con la viabilità di competenza provinciale. Non si rilevano ulteriori criticità legate a questa tematica.

### **II - COMPONENTE GEOLOGICA**

Si fa presente che, stante la procedura di progetto in variante urbanistica, la documentazione è da integrare con la dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità del progetto in oggetto con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1, alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26/04/2022) e del PGRA.

### **III – ASPETTI PAESISTICI**

Effettuando un confronto con la tavola 2.2 del PTCP, l’area d’intervento ricade entro i seguenti elementi del paesaggio:



COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

---

- Nuclei d'antica formazione – centri e nuclei storici;
- Parchi e giardini.

Gli indirizzi di tutela riportati nelle relative schede dell'Allegato I alla Normativa del PTCP evidenziano in particolare quanto segue:

#### Centri e nuclei storici (II.e.1)

*Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario*

- Il piano paesistico comunale e la conseguente normativa di tutela delle N.T.A. dei PGT dovranno garantire le seguenti azioni indipendentemente dalla condizione oggettiva giuridica di protezione del bene:
  - a. Salvaguardia dell'impianto planivolumetrico
  - b. Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli ecc.

- La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).
- Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- Valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

#### Parchi e giardini (II.d.2)

*Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario*

- Il PGT comunale dovrà contenere indicazioni per le modalità di tutela dei centri storici, e del loro corretto rapporto con il contesto urbano, rurale o naturalistico limitrofo. Le verifiche minime alla scala comunale saranno:
  - a. definizione su planimetria a scala adeguata del perimetro del centro storico sulla base della preesistenza nelle carte I.G.M. di prima levata 1884, eventualmente integrandolo con successivi episodi edilizi significativi e con le aree di pertinenza visiva e funzionale disposte ai margini;
  - b. visualizzazione dei caratteri dell'impianto urbano originario, proteggendone gli assi viari generatori con direttive e studi di coordinamento delle qualità espressive (elementi costruttivi, pavimentazioni, arredo urbano ecc.).

Studi di maggior dettaglio dovranno essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio dei centri storici e dei loro impianti urbanistici significativi:

- individuazione e classificazione dei beni, dell'insieme dei beni e del loro contesto, dei diversi caratteri della tipicità storica alla scala adeguata definendo conseguentemente le norme finalizzate a tutelare e valorizzare le caratteristiche architettoniche, gli elementi di ornato, i materiali di finitura, i colori, l'arredo fisso al suolo, il verde di contesto.

Gli studi di maggior dettaglio saranno alla scala non inferiore 1:1000 di ogni nucleo individuato, o episodio edilizio contestualizzato, al fine di definire la normativa particolareggiata d'intervento, riferita alle singole categorie di edifici.



COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

La proposta progettuale presentata prevede, come si legge dalla Relazione Tecnica, il mantenimento dei profili e dell'attuale destinazione residenziale, con la richiesta di recuperare il 10% dell'attuale volume.

Le linee guida che si intendono seguire sono:

- *recupero delle attuali superfici residenziali e accessorie, per la creazione di unità residenziali più consone alle attuali esigenze di mercato;*
- *consolidamento puntuale di alcune strutture orizzontali;*
- *mantenimento dei profili attuali con adeguamento complessivo delle facciate;*
- *incremento del 10% del volume di cui una parte da inserire tra i due blocchi a sud e cantine esterne;*
- *contenimento dei consumi attraverso l'isolamento delle facciate dei solai e della copertura;*
- *individuazione di due posti auto per ogni unità abitativa presente e ricavata nell'intervento;*
- *ripristino in chiave più moderna della superficie esterna posta fra i due edifici.*

Per quanto sopra esposto, si sottolinea l'importanza del mantenimento dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici esistenti e su cui si andrà ad agire, al fine di una corretta conservazione degli stessi e coerenza con il contesto con il centro storico clarense.

In ordine alle opere di mitigazione e di compensazione vedasi quanto indicato e richiesto al successivo punto IV Rete Ecologica Provinciale.

#### **IV – RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

Di seguito vengono riportate le indicazioni dell'Ufficio rete ecologica ed aree protette.

*Si fa riferimento alla documentazione resa disponibile di interesse per la materia di competenza e costituita da:*

- *Rapporto preliminare;*
- *Relazione tecnica e relazione urbanistica;*
- *Cartografia di progetto;*
- *Planimetria superficie drenante;*
- *Schema di convenzione;*
- *Allegato E – prevalutazione per la Vic.*

*Preso atto dei suoi contenuti, si ritiene di indicare quanto segue.*

##### **“Premessa**

Il quadro conoscitivo per individuare le relazioni di questa porzione di territorio con le componenti della rete ecologica e della rete verde sovraordinate, indica quanto segue:

- in riferimento alla Rete Ecologica Regionale (RER): non sono presenti elementi di rilievo;
- in riferimento alla REP: l'area è interessata dall'appartenere alle “Aree per la ricostruzione polivalente dell'agro ecosistema” (rif. art 48 Normativa PTCP), per le quali sono richieste mitigazioni e adeguate e proporzionali compensazioni ecologiche;
- in riferimento alla Rete Verde paesaggistica: non sono presenti elementi di rilievo.

Entro la REC, l'area interessata dal PR è identificata dal DP-10 “Rete Ecologica Comunale” quale:

- Corridoio ecologico del reticolo idrografico principale;
- Sistema delle aree verdi urbane;

ossia elementi di cui tener conto nella progettazione.

COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

Ad ulteriore conferma della necessità di tutelare e ricostruire la rete ecologica locale è utile evidenziare, in termini generali, che la presenza del verde urbano - periurbano o extraurbano, declinato nelle sue diverse forme (parchi urbani in areali piccoli o più estesi, boschi periurbani, macchie boscate, verde lineare, alberature di viale stradale, verde verticale e verde pensile) è un tema di importanza sempre più cruciale per l'equilibrio ecosistemico generale; si tratta di un elemento introdotto dalla necessità di conservare ed implementare la rete ecologica sovraordinata e locale anche al fine di rallentare la veloce perdita di biodiversità.

È tuttavia sempre più evidente che temi molteplici come biodiversità, qualità dell'ambiente, arresto del consumo di suolo, inverdimento ambientale e cambiamenti climatici sono strettamente interconnessi. Ne consegue che le azioni e le buone pratiche da attuare per mantenere e/o ricostruire la rete ecologica e la rete verde di un territorio, coincidono anche con diverse misure che concorrono alla mitigazione ed all'adattamento ai cambiamenti climatici (come riscontrabile nei piani di adattamento sovraordinati), quale necessità che negli ultimi anni si è resa sempre più tangibile, urgente ed indifferibile.

### ***Osservazioni istruttorie***

Richiamando le premesse, ed in vista di traguardare la necessaria compatibilità con gli obiettivi di sostenibilità della pianificazione locale e del PTCP, si forniscono, a titolo collaborativo, alcune indicazioni relative alle integrazioni progettuali che dovranno essere predisposte al fine di documentare la coerenza con i principi di conservazione ed implementazione della rete ecologica previsti dalla normativa sovraordinata e che sarebbero dovuti essere integrati dal PGT, come si evince dai pareri precedentemente espressi in merito da questa Provincia (vedi nota post adozione alla variante al PGT 2021).

Non essendo ancora stato recepito nel PGT un apparato normativo specifico e sufficientemente diffuso e dettagliato per rendere concrete le azioni che interessano la rete ecologica (e indirettamente la rete verde), anche per quanto attiene i piani attuativi, al fine di garantire la compatibilità con il PTCP e la coerenza con gli obiettivi sovraordinati del progetto di PR in esame, si rende necessario osservare quanto segue.



*Estratto ortofoto dell'area di intervento*

- 1) La documentazione di progetto, al momento, ha previsto una rappresentazione planimetrica dalla quale si evince che il PR in esame prevede una destinazione residenziale e la presenza di parcheggi sia privati che pubblici (rif. Tav. n. 5 integrazione). La realizzazione dei parcheggi comporta che il grado di impermeabilizzazione delle aree, rispetto a quelle attualmente permeabili (costituite dal cortile interno in ghiaio e da una porzione dell'area a parco adiacente) sia piuttosto elevato.

COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

Al proposito, si rammenta che la sigillatura del suolo attraverso pavimentazioni impermeabili o semipermeabili – che in questo caso saranno costituite da autobloccanti - favorisce l'aumento del fenomeno dell' "isola di calore" propria delle aree urbanizzate ed i conseguenti effetti - ormai ampiamente avvertiti nel disagio che provoca stare in spazi aperti non ombreggiati.

Gli obiettivi di ricostruzione ecologica dell'agroecosistema, pertanto, riguardano (anche) quelli di fornitura di servizi ecosistemici attraverso la messa a dimora di adeguati ed efficaci allestimenti vegetazionali su verde profondo nonché tramite l'utilizzo di altri efficaci accorgimenti per i parcheggi, contribuendo così a mitigare l'aumento di temperatura al suolo e favorendo la effettiva fruizione delle aree a servizio previste.

Il PR in variante al PGT si inserisce, infatti, in un contesto urbanizzato, tuttavia con aree verdi ed alberate, la cui riduzione comporta la previsione di adeguate e proporzionali mitigazioni e compensazioni ecologiche.



*Estratto Tav 5*

2) Fatta salva l'attenzione all'inserimento paesaggistico di carattere squisitamente architettonico nel contesto di carattere storico sia urbano che verde, gli obiettivi previsti dal PTCP sono riscontrabili nella normativa citata in premessa, alla quale si rimanda per assicurare le necessarie azioni di riequilibrio ecologico che – peraltro – consentono di rispondere anche alla mitigazione ed adattamento ai cambiamenti climatici; essi prevedono la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema e la conseguente compensazione ecologica per le superfici che vengono permanentemente compromesse dalla loro impermeabilizzazione e conseguente "sigillatura".

Si prevedano quindi:

- **adeguate e proporzionali mitigazioni e compensazioni ecologiche**, proprio perché la sigillatura del suolo
- quale risorsa non rinnovabile -, comporta la diminuzione della attuale valenza ecologica di contesto, ancorché urbanizzato;
- **una elevata qualità dell'inserimento architettonico e del verde in relazione al contesto medesimo.**



COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

---

In riferimento a quanto sopra evidenziato, al fine di aumentare gli effetti mitigativi complessivi del progetto, si invita a predisporre le condizioni per assicurare:

- **una pavimentazione drenante per tutte le aree di stallo previste nei parcheggi**, preferendo elementi tipo erbablock oppure grigliati plastici invernati 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;
- **inserimento di alberatura ombreggiante ai parcheggi**, nei quali, per evitare futuri danni a pavimentazione, cordoli e piante, siano previste griglie salva piante orizzontali oppure verticali;
- **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, 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.

3) Si chiede pertanto che la normativa del piano di recupero in esame disponga che, per la fase di attuazione, siano predisposti 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 ed 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).

Inoltre, dovrà essere prevista la "verifica" del tenore della compensazione ecologica necessaria, la quale può 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.

Tutto ciò premesso, si preveda che gli elaborati di dettaglio che costituiranno il progetto di mitigazione e di compensazione ecologica, saranno 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.

#### Valutazione di Incidenza

Per quanto attiene alle possibili interferenze con i Siti RN 2000, si condivide la analisi condotta entro il Cap 8 del RP e si ritiene, data la notevole distanza della Variante proposta dai Siti RN 2000 - ed in particolare quella con il Sito RN 2000 più vicino al confine del territorio, ossia la ZSC IT2060014 Boschetto della Cascina di Campagna, situata ad una distanza intorno agli 8km - che non possano esserci effetti significativi diretti o indiretti sui Siti RN2000 considerati. In merito, e per i medesimi motivi, non si ritiene necessario lo screening di incidenza semplificato tramite "prevalutazione" (Rif. DGR 5523/2021).



COMUNE: **CHIARI**

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas

Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

---

L'ufficio Rete Ecologica rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento si rendesse utile o necessario".

## **V – ASPETTI URBANISTICI**

La variante in esame consiste nella rivisitazione e ristrutturazione di Palazzo Almici al fine di proporre nuove unità immobiliari.

In particolare, come riportato nella Relazione urbanistica, *“si prevedono interventi di recupero complessivo delle attuali superfici residenziali anche con un incremento del volume urbanistico; anche le aree esterne sono interessate da interventi di recupero per realizzare dei posti auto privati.*

*Per la porzione più a sud del compendio sono ricavate superfici da adibire a parcheggio pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale, con la possibilità di dare accesso al parco in lato est ed all'area della Chiesa ortodossa a sud; l'accesso all'area pubblica e ai posti auto privati è garantito attraverso la rimozione di un tratto di recinzione posta sulla via San Sebastiano.”*

Come già riportato in premessa, la Variante interessa gli atti del PGT vigente sia dal punto di vista cartografico che normativo.

Si prende atto della proposta di modifica cartografica con l'introduzione del perimetro del Piano di Recupero in esame – denominato PR04 – nelle tav. “PR-01 Sintesi tavola di azionamento con individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici”, “PR-02 azionamento” e “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”, come mostrato anche nella sopra citata relazione.

Per ciò che concerne invece l'elaborato denominato “NTA-Norme Tecniche di Attuazione del PR”, facente parte della documentazione messa a disposizione, si fa presente che l'apparato normativo specifico per il comparto da assoggettare a Piano di Recupero in oggetto (che assume carattere prevalente rispetto alla disciplina particolareggiata del Nucleo di Antica Formazione e alle NTA del PGT vigente) deve rapportarsi con il PdR ed essere inserito nelle NTA dello stesso, pertanto **si chiede di riportare la norma particolare relativa al PR in esame con la normativa del PGT vigente.**

## **VI – CONSUMO DI SUOLO**

Si prende atto che ai sensi dell'art. 5 della l.r. 31/2014 e s.m.i il piano di recupero di cui trattasi non comporta consumo di suolo aggiuntivo, interessando un'area già classificata nel vigente PGT a destinazione residenziale e già edificata.

<b>VALUTAZIONI CONCLUSIVE</b>
<b>Viste le risultanze istruttorie si ritiene che il progetto possa essere escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica, tenendo conto delle indicazioni fornite nel presente parere utili ad una migliore definizione del progetto con i successivi passaggi da effettuarsi.</b>



COMUNE: **CHIARI**  
PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Vas  
Anno 2025 – Class. 7.4.6 - Fasc. 56 - Rep. 9146

---

Brescia, 26 agosto 2025

Settore della Pianificazione Territoriale  
Il Responsabile del Procedimento  
*Ing. Camilla Cavalli*