COMUNE DI CHIARI

Provincia di Brescia

Prot. N. _____

DECRETO DI ESCLUSIONE DALLA VAS

RELATIVO AL PII DENOMINATO PRIX QUALITY IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE IN VIA CADUTI DEL LAVORO ANGOLO VIA DEL LAVORO ARTIGIANO A CHIARI AI SENSI DEGLI ART. 87-93 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.
- l'atto di nomina dell'Autorità competente per la VAS.

La proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) si è rensa necessaria per insediare nell'unità immobiliare esistente una media struttura di vendita alimentare (supermercato) in zona "IN-Ambiti produttivi industriali esistenti e di completamento" - art. 40 delle NTA -, per il quale tale destinazione d'uso non risulta attualmente ammessa. È inoltre previsto l'insediamento, all'interno dell'edificio esistente, di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar), finalizzata ad ampliare e qualificare l'offerta di servizi a supporto delle attività insediate nell'area produttiva.
Il progetto prevede interventi di manutenzione straordinaria interna ed esterna senza alterare il volume dell'edificio né gli standard urbanistici esistenti, proponendo una soluzione urbanistico-architettonica che si inserisce nel contesto circostante adoperando tipologie e cromie identificative del marchio commerciale del punto vendita. Nello specifico, l'intervento edilizio prevede:

- La sostituzione delle vetrine e di alcune pensiline esterne;
- La demolizione delle partizioni interne esistenti e la realizzazione di nuove tramezzature per configurare il layout commerciale previsto;
- La sostituzione e nuova realizzazione degli impianti tecnologici, con posizionamento delle macchine esterne sul lato ovest dell'edificio all'interno di uno spazio dedicato e delimitato da recinzione in lamiera forata;
- La riqualificazione dell'aspetto esterno dell'immobile e l'inserimento di una nuova bussola d'ingresso vetrata sul fronte sud;

- Mantenimento della struttura e degli spazi dell'edificio, adibendo il piazzale di pertinenza ad area di parcheggio per ottemperare agli standard previsti (ai sensi dell'art. 59 NTA e dell'art. 1.2 del Regolamento Edilizio), comprensivi di stalli dedicati alle persone con disabilità e stazioni di ricarica elettrica;
- Sotto il profilo viabilistico, oltre al mantenimento degli accessi carrai esistenti su via del Lavoro Artigiano e su via dei Caduti del Lavoro, si prevede l'apertura di un nuovo accesso carraio verso l'area a parcheggio adiacente, comportante la soppressione di quattro stalli di sosta sul piazzale comunale;
- Per la quota di standard urbanistici non reperibile all'interno della particella di proprietà, si farà ricorso alla monetizzazione.

Pertanto, le modifiche da apportare agli atti del PGT vigente riguardano:
1) predisposizione di un apparato normativo specifico per il comparto da assoggettare a Programma Integrato di Intervento -PII - (elaborato "Norme Tecniche di Attuazione"), prevalenti rispetto alle disposizioni generali del PGT vigente per il solo ambito interessato;

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 Programma Integrato di Intervento con un perimetro che in legenda rimanda alla voce "PII-Programma Integrato d'Intervento";

PRESO ATTO che:

- in data 14/09/2026 con deliberazione di G. C. n. 105 è stato avviato il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S) del Programma integrato d'intervento (PII) denominato "Prix Quality" in via Caduti del lavoro 2/4 angolo Via Lavoro Artigiano in variante al Piano delle Regole del PGT vigente e che dello stesso è stato data pubblicità mediante avviso pubblicato all'albo pretorio, sul sito Web comunale, sul sito Web regionale SIVAS;
- sempre in data 14/09/2026 con deliberazione di G. C. n. 105 sono stati individuati:
  - i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ed altri enti/autorità con specifiche competenze funzionalmente interessati, come di seguito specificato:
  - i soggetti competenti in materia ambientale e di tutela della Salute:
    ARPA Lombardia;
    ATS competente per territorio;
    Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
    - gli enti territorialmente interessati:
      Regione Lombardia;
      Provincia di Brescia;
      Comuni confinanti (Castrezzato, Comezzano Cizzago, Castelcovati, Roccafranca, Rudiano, Urago d'Oglio, Pontoglio, Palazzolo sull'Oglio, Cologne, Coccaglio);
    - i settori del pubblico interessati all'iter decisionale, come sotto indicato:
    - i soggetti gestori di pubblici servizi e concessioni, operanti sul territorio comunale:
      Consorzio di Bonifica Oglio Mella e consorzi irrigui;
      Chiari Servizi s.r.l.;
      AOB2;
      Italgas S.p.A.;
      R.F.I. S.p.A.;
      Bre.Be.Mi.
  - le modalità di convocazione della Conferenza di Verifica
  - i settori del pubblico interessati all'iter decisionale
  - le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione

delle informazioni.

- con nota del prot. n. 0040989 del 22/09/2026 è stato dato avvio al procedimento;
- con successiva nota prot. n. 0045322 del 15/10/2026 è stato comunicato lo spostamento della data di convocazione della conferenza;
- in data 14/10/2026 è stato messo a disposizione sul sito web www.sivas.servizirl.it il rapporto preliminare;
- in data 12/11/2026 si è svolta la Conferenza di Verifica, di cui si allega verbale (Allegato 1)*, sono pervenute le osservazioni seguenti: contributi scritti acquisiti e, in particolare
  1. Prot. n. 41407 del 23/09/2026 di **Tim** per **Fibercop**
  2. Prot. n. 44843 del 13/10/2026 da parte di **Snam Rete Gas** di Brescia;
  3. Prot. n. 46017 del 20/10/2026 **Provincia di Brescia** Settore Territorio
  4. Prot. n. 43756 del 22/10/2026 **Acque bresciane**
  5. Prot. n. 46617 del 22/10/2026 **ATS Brescia**
  6. Prot. n. 46983 del 23/10/2026 **Regione Lombardia** DIREZIONE GENERALE ENTI LOCALI, MONTAGNA, RISORSE ENERGETICHE, UTILIZZO RISORSA IDRICA – Ufficio Territoriale di Brescia
  7. Prot. n. 0049562 del 09/11/2026 da parte di **A35 Brebemi S.p.a**.
  8. Prot. n. 49855 del 11/11/2026 **ARPA Lombardia** – Dipartimento di Brescia

a cui si rimanda integralmente riportando di seguito gli aspetti principali, degni di particolare attenzione.

1. **Prot. n. 41407 del 23/09/2026 di Tim per Fibercop**

Evidenzia solo la necessità di contattare Fibercop come gestore delle reti di telefonia

2. **Snam rete Gas**:

" con la presente comunica che le aree oggetto di verifica non interferiscono con metanodotti di propria competenza.
Con l'occasione, si rammenta quanto riportato nel D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", ovvero al punto 1.5 "Gestione della sicurezza del sistema di trasporto", il quale prevede che gli Enti locali preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.

3. Il **parere della Provincia di Brescia** Settore Territorio dopo aver richiamato i contenuti della variante richiesta

"ricorda che la documentazione relativa alla componente geologica dovrà essere integrata dall'asseverazione, redatta secondo lo schema dell'Allegato 1 alla DGR XI/6314 del 26/04/2022 e sottoscritta da geologo abilitato, che attesti:
-la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio;
-la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti.
Si ricorda che tale documentazione non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 e s.m.i (Aggiornamento Norme Tecniche per le Costruzioni)"
Dal punto di vista urbanistico e localizzativo di carattere generale e paesaggistico la Provincia evidenzia che
" *Con riferimento alla pianificazione territoriale sovraordinata (PTCP), il programma degli interventi proposto risulta coerente."*
Considerati i contenuti della normativa regionale in materia (artt. 87-93 l.r. 12/2005), si ritiene opportuno evidenziare come azioni migliorative della qualità degli interventi, nell'ottica della riqualificazione naturalistica, ambientale e paesaggistica dell'area interessata, possano consistere nell'esecuzione di opere di ***de-pavimentazione per le aree a parcheggio confermate all'interno del perimetro del PII****. Tale soluzione consentirebbe il* ***ripristino della permeabilità e della capacità drenante del suolo mediante l'impiego di***

***idonee tecnologie eco-compatibili**, quali elementi in grigliato erboso (tipo erbabloc o similari) o geogriglie in polietilene ad alta densità (HDPE) carrabili.*
*Si ricorda che l'applicazione di tali sistemi contribuisce anche a conseguire la conformità alle disposizioni vigenti in materia di invarianza idraulica e idrologica (R.R. n. 7/2017 e s.m.i.), garantendo l'utilizzo di materiali inerti stabili nel tempo, in linea con le direttive ambientali sovraordinate per il contrasto all'impermeabilizzazione del suolo (soil sealing) e per la gestione sostenibile delle acque meteoriche. Non da ultimo, al fine di mitigare l'effetto delle isole di calore urbane, **si suggerisce di valutare l'adozione di idonee soluzioni di mitigazione ambientale attraverso la messa a dimora di alberature di seconda e terza grandezza**. Tale misura è finalizzata a garantire un adeguato ombreggiamento delle superfici orizzontali destinate a parcheggio, in particolare durante i periodi di maggiore irraggiamento solare.*
Dal punto di vista infrastrutturale e dei trasporti *"non si riscontrano interferenze con la rete stradale di competenza sovraordinata, in quanto l'intervento interessa esclusivamente aree e infrastrutture di competenza comunale.*

4. La società **Acque Bresciane s.r.l.,** per quanto concerne le opere in variante esprime benestare di competenza, subordinato alle osservazioni e prescrizioni seguenti:

Rete Acquedotto
La zona risulta già servita da pubblico acquedotto e i pozzi comunali di captazione dell'acqua destinata al consumo umano risultano ad una distanza superiore a 200 m dall'area in oggetto, come meglio indicato nella planimetria allegata TAV A.1.
L'immobile identificato al NCT foglio 28 mappale 180 risulta già intestatario di un contatore del calibro di ¾", ubicato in proprietà privata. Nel caso il soggetto proponente avesse la necessità di nuovo allacciamento d'utenza o incremento di calibro del contatore esistente, dovrà presentare alla scrivente specifica richiesta tramite compilazione della documentazione reperibile sul sito aziendale, al link https://www.acquebresciane.it/servizi-agli-utenti/moduli, corredata di relazione idraulica che attesti l'effettivo fabbisogno idraulico necessario al futuro comparto, al fine di espletare le valutazioni di nostra competenza.
Si rammenta che, in accordo a quanto previsto dall' art. 1.9 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato nell'ATO della Provincia di Brescia "Limite tra impianti interni privati e impianti pubblici", tale limite:
"Per il servizio di acquedotto è il punto di consegna, identificato dal punto di confine tra l'impianto di distribuzione e l'impianto interno privato, posto di norma al confine tra la proprietà pubblica e quella privata, rappresenta la delimitazione tra le competenze del Gestore e dell'Utente".
Infine, in merito all'eventuale necessità di allaccio ad uso antincendio, precisiamo che l'art. 6 - Allegato 4 - del "Regolamento per la disciplina del servizio idrici integrato" dell'ATO di Brescia, recita
"Per quanto riguarda le utenze antincendio si precisa che le direttive contenute nella normativa vigente non impongono alcun obbligo od onere a carico del Gestore per garantire la portata idrica ai richiedenti la fornitura."
e ancora
"I gestori, pertanto non sono tenuti a garantire per le utenze antincendio una specifica portata idrica ed una pressione dinamica al punto di consegna della fornitura."
Fermo restando quanto indicato, la scrivente si rende disponibile alla posa di un contatore avente calibro massimo pari a DN 2", rammentando altresì che la presa antincendio potrà essere utilizzata solamente in caso di incendio
Rete fognatura nera
La zona in esame risulta in area servita da pubblica fognatura, presente sia in Via Caduti del Lavoro (fognatura di tipo misto CLS DN 600), che in Via del Lavoro Artigianato (fognatura nera PVC DE 200), come meglio individuato nella planimetria allegata F.1.
Preso atto che la variante in esame riguarda la variazione di destinazione d'uso di un edificio esistente, con previsione di spostamento del supermercato esistente Prix S.p.A. e l'introduzione di nuova attività di somministrazione alimenti e bevande (locale bar), sarà necessario da parte del soggetto proponente presentare alla scrivente specifica richiesta di eventuale nuovo allacciamento d'utenza e/o adeguamento dell'impianto esistente, corredata di relazione idraulica che attesti l'effettivo carico generato dal futuro comparto, al fine di espletare le valutazioni di nostra competenza. A tal fine è attivo sul nostro sito il portale

dedicato all'invio delle ammissioni allo scarico, con indirizzo https://www.acquebresciane.it/richiesta-autorizzazione-allo-scarico.
Si anticipa che in fase di tale richiesta, in funzione della tipologia di scarico generato dall'attività in esame, sarà valutata la possibile necessità di prescrivere al soggetto proponente l'installazione di un impianto degrassatore in proprietà privata.

Rete fognatura bianca

Si richiama quanto previsto dall'art. 1.8.2 del "Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato" nell'ATO della Provincia di Brescia:
"[…] tutte le nuove fognature pubbliche verranno realizzate con canalizzazioni separate per le acque bianche e per quelle nere fatte salve impossibilità tecnico-realizzative; le acque bianche e nere provenienti dalle proprietà private dovranno a loro volta essere versate, obbligatoriamente, in queste canalizzazioni mediante condotti separati. Si precisa che le acque meteoriche devono essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, in subordine in corpo idrico superficiale e, se non disponibile, nelle reti di acque bianche."
Si ricorda che la gestione delle acque bianche è di competenza comunale.

5. Per ciò che concerne **Ats Brescia**

"per gli aspetti di stretta competenza igienico- sanitaria, ai fini della prevenzione e promozione della salute pubblica e di igiene del territorio, non si formulano osservazioni in merito.
Resta inteso che, nella fase di cantiere per la realizzazione del progetto, sarà necessaria la costante attuazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro", poiché dall'idonea applicazione possono discendere utili indicazioni di carattere sanitario applicabili anche alla tutela della salute pubblica"

6. Per ciò che concerne **Regione Lombardia DIREZIONE GENERALE ENTI LOCALI, MONTAGNA, RISORSE ENERGETICHE, UTILIZZO RISORSA IDRICA**

"Visto il vigente Documento di Polizia Idraulica comunale, l'ambito di intervento oggetto di istanza non intercetta tratti di reticolo idrico afferenti al RIP, RIM o RIB.
Per quanto di competenza, pertanto, l'Ufficio Territoriale Regionale di Brescia, non riscontrando interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente, non ha nulla da rilevare"

7. Il parere della **Società Brebemi A- 35** riporta

"la scrivente società, Concessionaria per la progettazione, costruzione e gestione del Collegamento Autostradale di Connessione tra le città di Brescia e Milano, in forza della Convenzione Unica sottoscritta con la Concedente CAL S.p.A. in data 1 agosto 2007, esaminata la documentazione messa a disposizione, considerato che:
l'area interessata è situata a circa 1770 m a nord dall'asse autostradale (come si evince dall'estratto planimetrico allegato alla presente);
tra l'Autostrada e il sito oggetto di verifica risultano presenti rispettivamente (da sud a nord): la SP BS 11 VAR; via Rudiano;
via Monticelli;
la SP 11;
la scrivente società rappresenta che, ai fini del procedimento amministrativo in oggetto, l'area interessata dall'intervento risulta esterna e priva di correlazioni tecniche, funzionali ed operative rispetto al corridoio autostradale."

8. Il parere di **ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia** pervenuto in data 11/11/2026 evidenzia la questione del VERDE

"Dall'Elaborato DP-10 Rete Ecologica Comunale è possibile notare come il verde permei e si distribuisca tra i vari lotti edificati del comparto industriale; eppure, nel ***Rapporto Preliminare non si rileva alcuna relazione progettuale del verde pertinenziale.*** *Dalla semplice analisi dell'ortofoto, il lotto giace a ridosso di un'area di verde di salvaguardia di una certa estensione che probabilmente è stata conservata con funzione mitigativa dall'asse stradale della viabilità principale (SP11) e per garantire una certa permeabilità con le aree agricole periurbane. Al fine di garantire la continuità dei predetti intenti,* ***si ritiene utile favorire la connessione e il rafforzamento della rete verde e della rete ecologica****. Le superfici a standard costituiscono un'opportunità sotto il profilo ecosistemico e paesaggistico, nonché funzionale, per il corretto inserimento dell'opera e per l'attuazione di tutte le misure anzidette(….)*

Per le aree destinate a parcheggio, in considerazione del loro uso, si consiglia di prescrivere l'installazione di impianti di disoleatura e dissabbiatura per il trattamento preliminare delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici al fine di evitare la contaminazione dei recettori finali dovuta ad un'immissione diretta delle stesse, eventualmente contaminate da solventi o idrocarburi. Si suggerisce di incorporare tale previsione all'interno della relativa convenzione urbanistica
Per le demolizioni che avvengono all'aperto, le attività dovranno essere effettuate con contestuale irrorazione di acqua al fine di impedire la diffusione di polveri in atmosfera.
Per la fase di cantiere, si raccomanda l'attuazione di tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire l'infiltrazione nel suolo di sostanze inquinanti (idrocarburi, olii, solventi, altro). In particolare, dovranno essere prescritti:

- *un adeguato e sicuro sistema di raccolta delle acque reflue per l'intera zona di pertinenza progettuale interessata dalle attività di lavorazione;*
- *trattamento delle acque di prima pioggia limitatamente alle aree di cantiere in cui stazionano i mezzi meccanici (aree di parcheggio) ed in cui si sviluppano operazioni di manutenzione (officine);*
- *regimazione delle acque piovane nelle aree circostanti il cantiere;*
- *isolamento idraulico delle aree destinate alla manutenzione ed allo stoccaggio di materiali pericolosi (carburanti, olii, solventi etc.).*

Si raccomanda fortemente che tali modalità esecutive siano dettagliatamente esplicitate nei titoli abilitativi dell'attività urbanistico-edilizia; siano riportate nel progetto definitivo ed esecutivo dei lavori per la loro attuazione da parte della Direzione Lavori; siano oggetto di vigilanza da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale. Ove applicabile (opere a scomputo degli oneri), si suggerisce di richiedere agli appaltatori una Relazione dimostrativa di applicazione dei CAM in conformità al criterio 2.1.1 del DM 24 novembre 2025 recante "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi e per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi".

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.

Tutto ciò considerato, a seguito delle consultazioni tra Autorità Procedente e Autorità Competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I alla parte seconda del D.Lgs 152/06 e smi, tenuto conto di contributi, pareri, osservazioni pervenuti, e verificato che possa escludersi che la proposta Variante al PGT in oggetto possa avere impatti significativi sull'ambiente.
Stabilito di non assoggettare la proposta di Variante in oggetto al procedimento di VAS, tenendo conto in particolare delle osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3 nonché delle manifestazioni di impegno del proponente in termini di condizioni ambientali tese a evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente, **l'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente**

EMETTE

il presente provvedimento di verifica, **escludendo** la proposta di **Programma Integrato d'Intervento in variante al PGT vigente** dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., **subordinatamente al recepimento e all'attuazione**, nelle successive fasi autorizzative e approvative, delle seguenti prescrizioni e raccomandazioni finalizzate a evitare, ridurre o prevenire potenziali effetti significativi negativi sull'ambiente.

Prescrive che il Programma Integrato d'Intervento:

- sia integrato con l'asseverazione della componente geologica, redatta da geologo abilitato ai sensi dell'Allegato 1 alla D.G.R. XI/6314/2022, attestante la congruità della variante rispetto al PGT, al PGRA, alla variante al PAI e alle disposizioni regionali vigenti, fermo restando l'obbligo di effettuare gli approfondimenti geologici e geotecnici previsti dal D.M. 17/01/2018;

- sia integrato con una specifica relazione sul verde pertinenziale finalizzata a favorire la connessione e il rafforzamento della rete verde ed ecologica comunale, nonché a valorizzare le aree a standard e le fasce a verde di salvaguardia poste in adiacenza alla SP11, garantendo la continuità ecosistemica e paesaggistica;
- preveda interventi di de-pavimentazione delle superfici destinate a parcheggio confermate dal PII, mediante il ripristino della permeabilità e della capacità drenante dei suoli attraverso l'impiego di tecnologie ecocompatibili, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, grigliati erbosi tipo erbabloc o geogriglie carrabili in HDPE, nel rispetto del Regolamento Regionale n. 7/2017 e delle misure di contrasto all'impermeabilizzazione dei suoli (soil sealing);
- preveda l'attuazione di misure di mitigazione ambientale finalizzate al contenimento dell'effetto "isola di calore" urbana, mediante la messa a dimora di alberature di seconda e terza grandezza idonee ad assicurare l'ombreggiamento delle aree a parcheggio. Dovranno altresì essere installate idonee griglie salvapianta, orizzontali o verticali, per la protezione degli apparati radicali. La scelta delle specie arboree dovrà privilegiare essenze in grado di svilupparsi liberamente nel tempo, riducendo la necessità di frequenti interventi di potatura e i conseguenti costi manutentivi, nonché limitando il rischio di indebolimento fitosanitario. Le specie selezionate non dovranno presentare significativi effetti allergenici per la popolazione;
- preveda l'installazione, negli stalli di sosta, di adeguati sistemi di dissabbiatura e disoleatura per il trattamento preliminare delle acque meteoriche di dilavamento prima del recapito finale, prevedendo espressamente tale obbligo nella convenzione urbanistica;
- preveda la completa separazione delle reti fognarie destinate alle acque nere e alle acque meteoriche, disponendo lo smaltimento delle acque piovane prioritariamente negli strati superficiali del sottosuolo, in subordine in corpo idrico superficiale e, solo in ultima istanza, nella rete comunale delle acque bianche;
- preveda la presentazione ad **Acque Bresciane S.r.l.** delle necessarie istanze per l'autorizzazione e l'adeguamento delle reti tecnologiche:
    - per l'acquedotto, mediante allegazione di relazione idraulica attestante il fabbisogno richiesto in caso di nuovo allaccio o aumento di calibro;
    - per le prese antincendio, nel rispetto del calibro massimo DN 2", da utilizzare esclusivamente per finalità antincendio;
    - per la rete fognaria nera, mediante richiesta di autorizzazione allo scarico e/o di adeguamento in relazione al nuovo assetto funzionale (supermercato e bar), con installazione, ove prescritta dal gestore, di idoneo impianto degrassatore in proprietà privata;
- ottemperi agli eventuali obblighi derivanti dalla Verifica Archeologica Preventiva, qualora dovuta, in fase di realizzazione degli interventi previsti sulle aree esterne.

Per la fase di cantiere, si raccomanda:
l'attuazione di tutti gli accorgimenti finalizzati a impedire l'infiltrazione nel suolo di sostanze inquinanti (idrocarburi, olii, solventi, altro). In particolare, dovranno essere prescritti:

- adeguato e sicuro sistema di raccolta delle acque reflue per l'intera zona di pertinenza progettuale interessata dalle attività di lavorazione;
- trattamento delle acque di prima pioggia limitatamente alle aree di cantiere in cui stazionano i mezzi meccanici (aree di parcheggio) ed in cui si sviluppano operazioni di manutenzione (officine);
- regimazione delle acque piovane nelle aree circostanti il cantiere;

- appositi interventi di impermeabilizzazione delle aree di parcheggio e di quelle destinate alla manutenzione ed allo stoccaggio di materiali pericolosi (carburanti, olii, solventi etc.).
- di eseguire le attività di demolizione con contestuale irrorazione di acqua attraverso appositi cannoni nebulizzatori di portata idonea (in numero adeguato) al fine di impedire la diffusione di polveri in atmosfera.
- il rispetto del D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", ovvero al punto 1.5 "Gestione della sicurezza del sistema di trasporto",

Si rinvia al Responsabile dell'area SUE:

- la verifica dell'elevata qualità dell'inserimento architettonico e del verde in relazione al contesto medesimo;
- la verifica del rispetto del D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", ovvero al punto 1.5 "Gestione della sicurezza del sistema di trasporto" nei titoli abilitativi;

Si rinvia al Responsabile dell'area Pianificazione:

- di rapportare la norma particolare relativa al PII in esame con la normativa del PGT vigente;
- di trasmettere la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex Allegato 6 alla dgr 6738/2017) secondo lo schema riportato nell'Allegato 1 alla dgr X1/6314 del 26/04/2022 e s.mm.ii, la quale asseveri: la congruità tra i contenuti della Variante ed i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio; la congruita tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti. Alla stessa asseverazione dovrà essere allegata, così come previsto, la tabella di raffronto tra le previsioni della variante, la carta di fattibilità geologica del PGT e la cartografia PAI-PGRA. La stessa asseverazione dovrà quindi necessariamente far parte degli elaborati di approvazione della variante;

Per tutto quanto esposto,

D E C R E T A

- di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale – VAS del Programma integrato d'intervento denominato PII PRIX QUALITY in variante al Piano delle Regole del PGT vigente in via Caduti del lavoro angolo via del Lavoro Artigiano a chiari ai sensi degli art. 87-93 DELLA L.R. 12/2005 E SS.MM.II.;
- di stabilire le condizioni ed indicazioni come sopra esposte;
- di provvedere alla pubblicazione su web e in SIVAS del presente decreto.

Chiari 21/11/2025

Autorità Competente per la Verifica VAS
Geom. Simona Maraschi*

Autorità Procedente per la Verifica VAS
Arch. Paola Zancanato*

**documento firmato digitalmente*

Allegati

1. *Prot. n. 41407 del 23/09/2026 di Tim per Fibercop*
2. *Prot. n. 44843 del 13/10/2026 da parte di Snam Rete Gas di Brescia;*
3. *Prot. n. 46017 del 20/10/2026 Provincia di Brescia Settore Territorio*
4. *Prot. n. 43756 del 22/10/2026 Acque bresciane*
5. *Prot. n. 46617 del 22/10/2026 ATS Brescia*
6. *Prot. n. 46983 del 23/10/2026 Regione Lombardia DIREZIONE GENERALE ENTI LOCALI, MONTAGNA, RISORSE ENERGETICHE, UTILIZZO RISORSA IDRICA – Ufficio Territoriale di Brescia*
7. *Prot. n. 0049562 del 09/11/2026 da parte di A35 Brebemi S.p.a.*
8. *Prot. n. 49855 del 11/11/2026 ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia*
9. *verbale conferenza di Servizi del 12/11/2026*