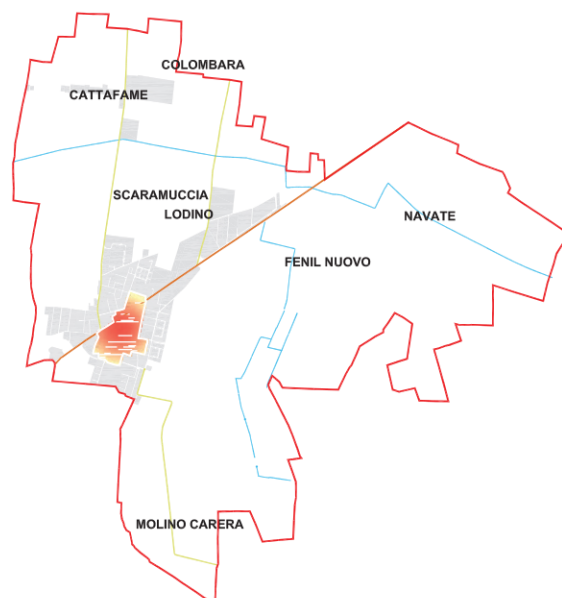


COMUNE DI LOGRATO



VARIANTE al PIANO di GOVERNO del TERRITORIO



Seconda variante al Piano delle Regole

(ai sensi dell'art.10 L.R. 11 Marzo 2005 n°12 e s.m.i.)

PROGETTISTI:

STUDIO TECNICO GEOMETRA PIERPAOLO PALINI

Via Palini 38 - Polaveno (BS) 25060
TEL. 030/84542 - CELL. 339/7307364
Mail: studio.palini@libero.it
PEC: pierpaolo.palini@geopec.it

SECONDA VARIANTE:

Studio Buzzi&Partners srl

25077 Roè Volciano (BS) Via A. Bellini, 9
Tel. 0365 59581 — Fax 0365 5958600
e-mail: info@buzziepartners.it
pec: buzziepartnersrl@pec.it
C.F. - P.I. 04036720987

SINDACO:

GIANANDREA TELO'

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Bruno Foresti

DELIBERA DI ADOZIONE:

TAVOLA:

PR_01 A

TITOLO:

**Relazione tecnica a supporto della
variante al Piano delle Regole**

DATA: Maggio 2021

COMMESSA: U- 754

R E L A Z I O N E T E C N I C A I L L U S T R A T I V A

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	PROPOSTA DI VARIANTE.....	5
3	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLE PREVISIONI	8

1 PREMESSA

Il Comune di Lograto è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 31 marzo 2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 38 del 23 settembre 2009 con successiva variante approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 23/04/2013 e pubblicazione sul BURL n.38 del 18/09/2013.

La variante viene proposta per consentire una diversa distribuzione dei pesi insediativi già ammessi su aree già edificabili, non costituendo nuovo consumo di suolo. La variante mantiene la quantità di SLP insediabile a valori inferiori rispetto agli indici consentiti per l'ambito.

L'area interessata dalla presente proposta di variante si trova nel settore nord-ovest del territorio del Comune di Lograto, in via IV Novembre.



Figura 1: ortofoto (google). Il cerchio rosso indica la posizione del comparto di oggetto di variante.

La superficie complessiva dell'area identificata nel Piano delle Regole quale "Ambito Residenziale a bassa densità" normato dall'art. 27 delle NTA è di m^2 4.698,40.

L'indice di densità fondiaria prevista per l'ambito è di m^3/m^2 0,75.

La volumetria massima insediabile è pari a m^3 3.523,80 corrispondente ad una SLP di m^2 1.174,60.

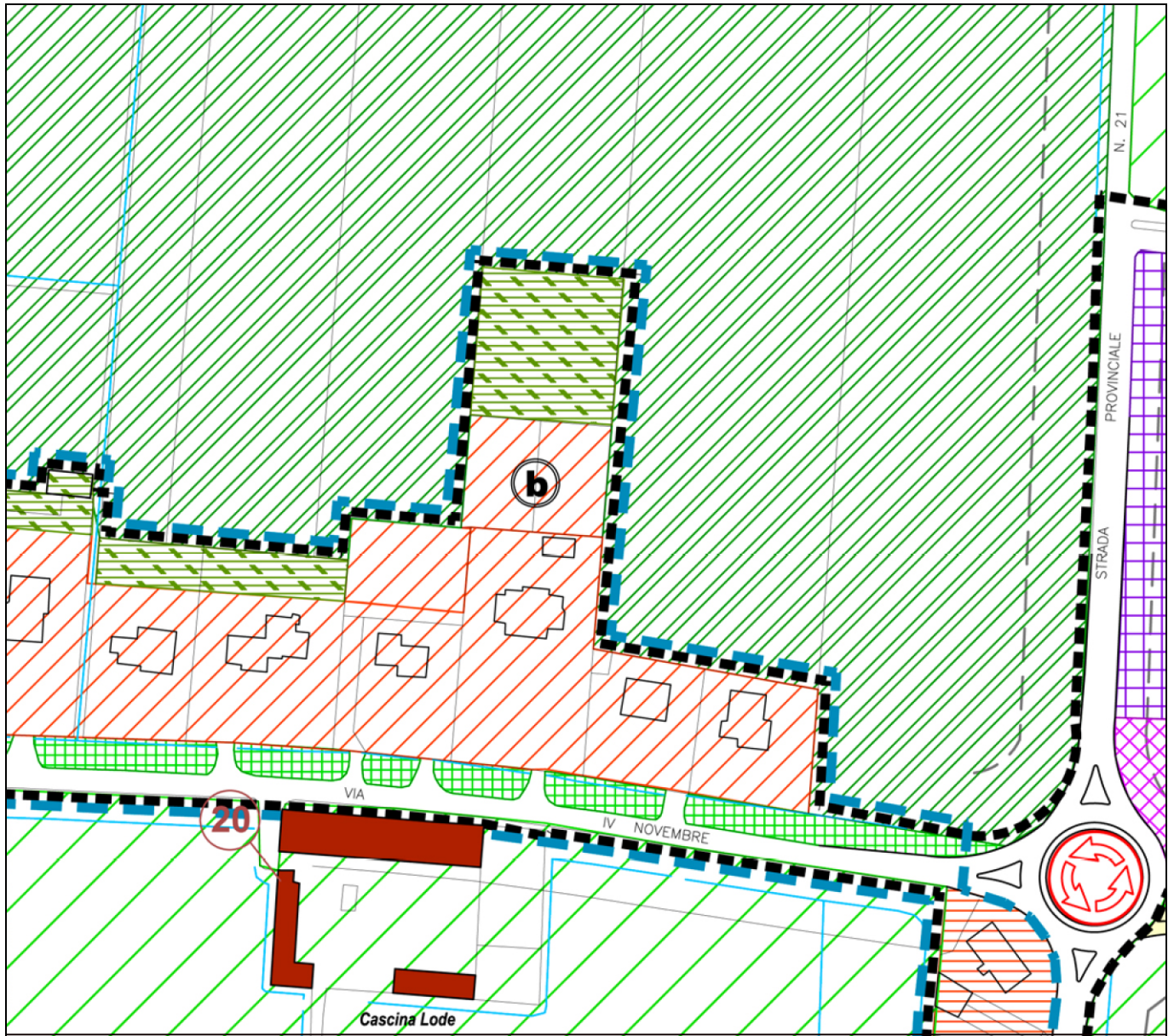
Di seguito si riportano l'estratto mappa catastale e l'estratto del Piano delle Regole vigente.



Figura 2: estratto mappa catastale e individuazione area di modifica.

Dal punto di vista catastale le aree facenti parte dell'ambito oggetto di variante comprendono i seguenti mappali:

- Foglio 1, mappali 82, 224, 222 parte e 275 parte.



LEGENDA

- Limite amministrativo comunale
- Perimetro tessuto urbano consolidato (TUC)
- Nuovo Centro Abitato "ai sensi D.L.30/04/1992 n°285"

NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE

- Perimetrazione Nuclei antica formazione (NAF) a) Ambiti sottoposti a normativa specifica
- Edifici dei Nuclei antica formazione

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (AR)

- Ambiti residenziali ad alta densità Ambiti residenziali ad media densità
- Ambiti residenziali a bassa densità Ambiti a verde privato urbano
- a) Ambiti sottoposti a normativa specifica

Figura 3: estratto tav. PR_1.1 quadrante a). Scala 1:2.000.

2 PROPOSTA DI VARIANTE

L'area è stata interessata da tre titoli abilitativi succeduti negli anni:

- Titolo abilitativo n. 232/1974 m² 480,74
- Titolo abilitativo n. 7/2010 m² 184,06
- Titolo abilitativo n. 10/2011 m² 236,73

Per un totale di m² 901,53 con un residuo di SLP pari a m² 273,07.

La norma vigente individua l'ambito in due sub ambiti: il primo rimanda alla norma generale dell'art. 27; il secondo alla norma particolare dell'art. 27.11 che attribuisce alla porzione di area identificata con la lettera b) una SLP definita di m² 260.

Pertanto nella situazione vigente si può determinare la SLP minima insediabile come segue:

Sub ambito art. 27 m ² 3.158,40 x 0,75 m ³ /m ² = m ³ 2.368,80 corrispondenti a	m ² 798,60
Sub ambito b) art 27.11 m ² 1.540 con SLP definita	m ² 260,00
SLP complessiva	m ² 1049,60

Con tale previsione di piano si ottiene una SLP residua insediabile di m² 148,07 (m² 1049,60 - m² 901,53 esistenti).

La variante all'art. 27.11 viene proposta utilizzando la condizione più restrittiva equivalente al trasferimento volumetrico in un nuovo sub ambito della SLP residua.

Tenendo conto della norma particolare vigente: per il sub ambito **b1** si conferma la SLP esistente pari a **m² 664,80**; per il sub ambito **b2** si conferma la SLP esistente pari a **m² 236,80**; per il sub ambito **b3** si attribuisce una SLP definita pari a **m² 148,00**.

La norma variata dell'art. 27.11 indica:

"1) nell'area identificata nella tavola PR 01 con le lettere b1, b2, b3 mappali n. 82, 224, 222 parte e 275 parte del Foglio 1 sono ammesse le seguenti SLP definite:

b1	m ² 664,80
b2	m ² 236,80
b3	m ² 148,00"

Rispetto all'applicazione della norma generale per gli ambiti residenziali consolidati a bassa densità di cui all'art. 27 delle NTA si mantiene una riduzione della SLP insediabile di m² 125 (m² 1.174,60 teorici insediabili - m² 1.049,60 assegnati dalla variante).

Si riporta lo stralcio della norma vigente comparata con la proposta di variante, compreso l'estratto della tavola PR_1.1 variato.

"Omissis

27.11. NORME PARTICOLARI

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi agli indici e parametri sotto indicati; per quanto non puntualmente specificato si rimanda alla disciplina dell'ambito di appartenenza

- Slp definite

~~1) Nell'area identificata nella tavola PR_01 con la lettera b) mappale n. 128 p. del I fg. n. 1 è ammessa una Slp definita di mq. 260.~~

Omissis"

“Omissis

27.11. NORME PARTICOLARI

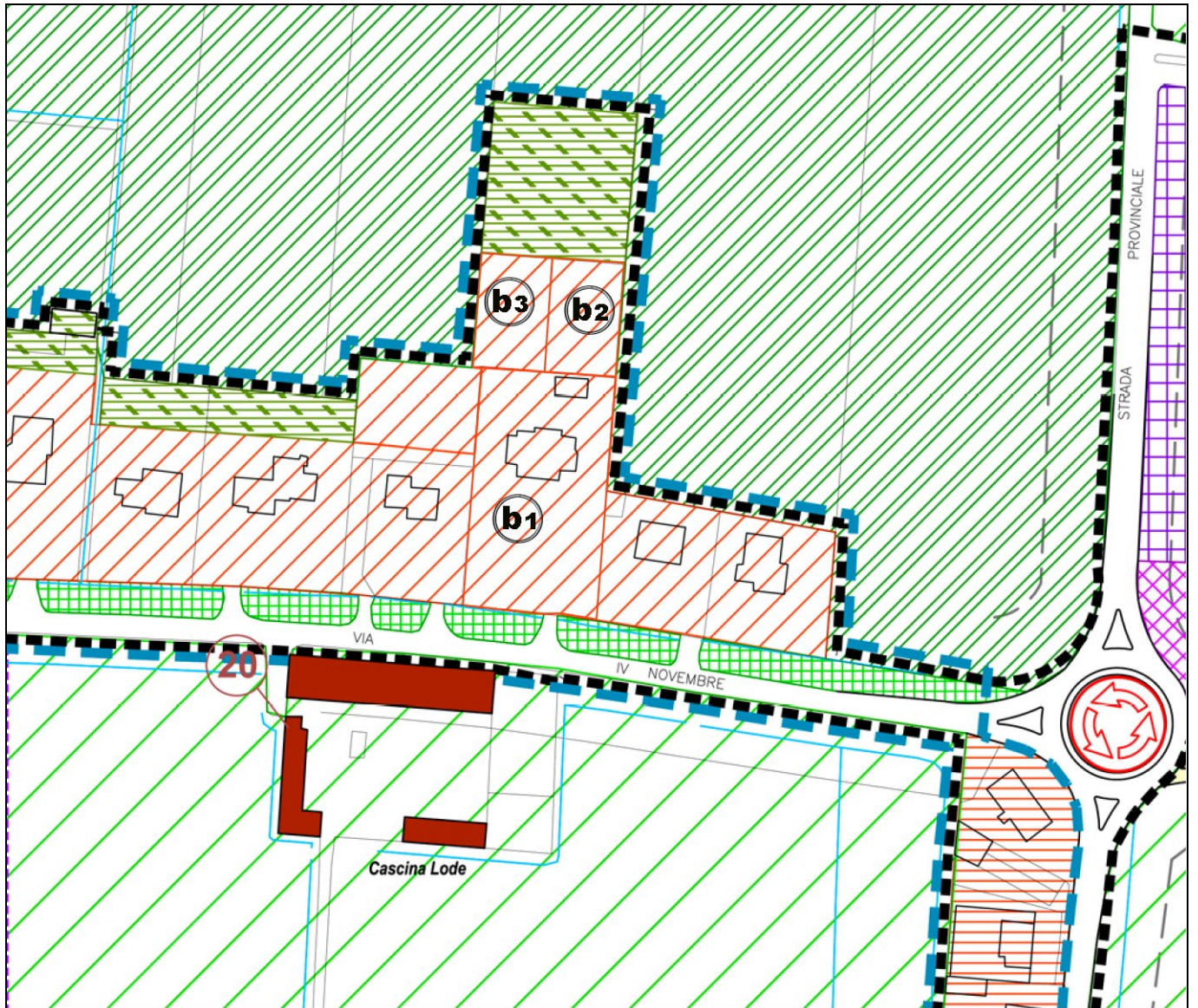
L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi agli indici e parametri sotto indicati; per quanto non puntualmente specificato si rimanda alla disciplina dell'ambito di appartenenza

- SIp definite




- 1) Nell'area identificata nella tavola PR_01 con le lettere b1, b2, b3 mappali n. 82, 224, 222 parte e 275 parte del Foglio 1, sono ammesse le seguenti SLP definite:

b1	m ² 664,80
b2	m ² 236,80
b3	m ² 148,00.

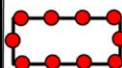


Omissis”



LEGENDA

-  Limite amministrativo comunale
-  Perimetro tessuto urbano consolidato (TUC)
-  Nuovo Centro Abitato "ai sensi D.L.30/04/1992 n°285"

NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE

-  Perimetrazione Nuclei antica formazione (NAF) Art.24 NTA
-  Edifici dei Nuclei antica formazione Art.24 NTA
-  Ambiti sottoposti a normativa specifica

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (AR)




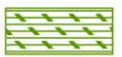

-  Ambiti residenziali ad alta densità Art.25 NTA
-  Ambiti residenziali ad media densità Art.26 NTA
-  Ambiti residenziali a bassa densità Art.27 NTA
-  Ambiti a verde privato urbano Art.28 NTA
-  Ambiti sottoposti a normativa specifica

Figura 4: estratto tav. PR_1.1 quadrante a) variata. Scala 1:2.000.

3 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLE PREVISIONI

In ordine ai disposti dell'art. 4 "Valutazione ambientale dei piani" della L.R. n. 12/2005 e ss.mm. e ii per quanto attiene ai contenuti del presente procedimento si è fatto riferimento a quanto disposto dalla DGR 25 luglio 2012 n. IX/3836 ed in particolare al proprio allegato 1u, che recita:

"..... le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 4 comma 2bis della L.R. n. 12/2005 sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS....tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- a) Non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche.
- b) Non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE.
- c) Determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori...."

Avendo riscontrato, nella fattispecie dei contenuti di cui alla variante in oggetto, la contemporanea presenza dei suddetti requisiti, non si è proceduto ad assoggettare la variante a Verifica di Assoggettabilità alla VAS.