



PROVINCIA  
DI BRESCIA

AREA DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VERBALE RIUNIONE DI CONFRONTO

**OGGETTO:** Comune di Lograto, valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e verifica del recepimento dei criteri e indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR) integrato ai sensi della l.r. 31/2014, della Seconda variante generale al piano di governo del territorio, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 25/07/2023.

Il giorno 31 ottobre alle ore 9:00, presso la sede provinciale di via Milano n. 13, si sono riuniti i funzionari e i rappresentanti di Comune e Provincia al fine di svolgere l'attività di confronto, secondo quanto previsto dalla l.r. 12/2005, in relazione allo strumento urbanistico in oggetto.

Sono presenti:

- per la Provincia di Brescia: il Direttore del Settore dott. Riccardo Davini, la P.O. e Responsabile dell'Ufficio Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Vas arch. Lina Alessandra Bonavetti, il Responsabile del procedimento arch. Marco Pignataro,
- per il Comune di Lograto: l'Assessore Giuseppe Magri, il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici e Gestione del Territorio arch. Bruno Foresti, il progettista della variante arch. urb. Alessandro Peli e la collaboratrice Carina Maria Farcas

La Provincia espone le risultanze dell'istruttoria.

**I. QUALIFICAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA**

La Provincia chiede conferma della qualificazione della variante.

Il Comune di Lograto precisa che si tratta di una variante generale al PGT che comporta un nuovo documento di piano. La variante apporta una consistente riduzione del consumo di suolo, anche al fine dell'adeguamento del PGT ai contenuti del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014. Richiama inoltre il documento semplificato del rischio idraulico comunale redatto ai sensi del R.R. n. 7 del 23.11.2017 e s.m.i, su incarico dell'Unione dei Comuni della Bassa Bresciana Occidentale e facente parte della documentazione adottata, che andrà comunque aggiornato a seguito delle modifiche normative intervenute e il comune vi provvederà in sede di adeguamento del PGT al PTR integrato.

**II. CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES)**

La relazione di variante riporta i contenuti della seguente tabella, che illustra il bilancio ecologico del consumo di suolo (BES).

Handwritten signatures of the participants in blue ink. From left to right, they appear to be: S. M. P. (Signature of Alessandro Peli), D. (Signature of Riccardo Davini), R. B. (Signature of Lina Alessandra Bonavetti), F. (Signature of Bruno Foresti), and B. (Signature of Alessandro Peli). There are also some smaller, less legible signatures or initials.

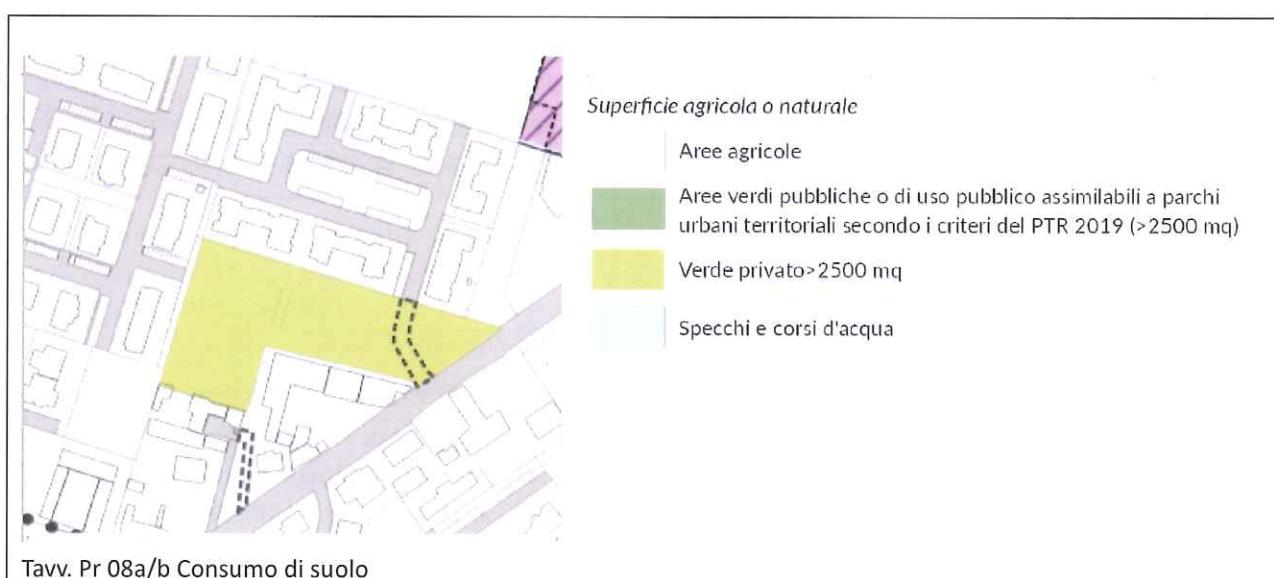
AT	Situazione al 2/12/2014	PGT 2023	Differenza	Qualità dell'area
ATP - B	16.450	19.050	2.600	Media
ATR - C	22.002	8.525	- 13.477	Alta
ATR - D	26.060	24.824	-1236	Alta
ATR - E	10.377	10.509	132	Alta
ATR - F	23.659	21.973	-1.686	Alta
ATR - G	22.038	0 (stralciato)	-22.030	Alta
ATR - L	6.282	6.998	716	Alta
ATR - M	3.741	0 (stralciato)	-3.741	Media
ATR - N	4.081	0 (stralciato)	-4.081	Media
AREA ATTREZZATA PER FESTE E MANIFESTAZIONI	2.600	0 (stralciato, incluso nell'ATP -B)	-2.600	Media
<b>Totale</b>	<b>137.290</b>	<b>91.879</b>	<b>-45.411</b>	

La Provincia constata che la riduzione del consumo di suolo relativa ai soli ambiti di trasformazione residenziali è del 38%, mentre contemplando anche quelli destinati ad altre funzioni urbane, la riduzione complessiva è del 32%.

#### Carta del consumo di suolo

Si prende atto che le tavole del consumo di suolo adottate hanno tenuto conto dei rilievi effettuati in sede di parere provinciale di VAS (vd relazione di cui all'atto n. 1918/2023 del 26/06/2023).

Relativamente al verde privato lo scrivente Settore analizza il caso che viene riportato nelle tavole del consumo di suolo (tavv. Pr 08a/b Consumo di suolo). Al proposito è stata rilevata un'area classificata come "verde privato" caratterizzata dalla superficie maggiore di 2.500 mq, della quale si riportano alcuni estratti.



SB MP A  
2  
Benedetta TAY P M



Immagini (fonte Google maps) a dx ripresa dalla strada provinciale (SPBS 235)

Si rileva che nelle legende delle suddette carte del consumo di suolo il verde privato con superficie maggiore di 2.500 mq viene ricompreso entro la macro-categoria della Superficie agricola o naturale.

Lo scrivente Settore al proposito ritiene che aree classificate come verde privato (non agricolo), possano rientrare nella macro-categoria agricola o naturale, a condizione, tuttavia, che abbiano caratteristiche analoghe a quelle previste per le norme a verde pubblico dal PTR e che la norma del piano delle regole non consenta di realizzare opere edilizie.

Nel caso di specie si richiama estratto dell'articolo 24 del piano delle regole che norma il verde privato:

*"Art. 24 - Zona a verde privato*

*In questa zona non sono consentiti:*

- a) l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (diametro maggiore a cm. 20) esistenti,*
- b) la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale delle superfici a terra vegetale e piantumate.*

*Sono ammessi impianti quali piscine e campi da tennis nella salvaguardia delle alberature esistenti e preceduti da uno studio delle sistemazioni a terra.*

*I lavori necessari per la realizzazione delle opere dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale.*

*Per la zona a verde privato posta in via Rudiana e di pertinenza del vecchio piano di zona redatto ai sensi della legge 167/62 è possibile realizzare accessori al servizio della residenza nella misura max di mq. 21,00 di SLP per ogni proprietà, qualora non esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T.*

*Tali accessori dovranno essere realizzati come da progetto unitario approvato con delibera di Giunta Comunale n. 105 in data 07.09.2000.”.*

Si ritiene, alla luce di quanto sopra ritenuto, che piscine e campi da tennis, come sopra consentiti, non possano essere realizzati in una categoria assimilabile alla macrocategoria dell'agricolo/naturale. Si può osservare che non interessa tanto la denominazione della classificazione (verde privato, verde urbano di salvaguardia etc...) ciò che è necessario al fine di poter ascrivere una classificazione entro la macro categoria dell'agricolo/naturale è che non siano consentite opere edilizie, se non quelle consistenti in attrezzature leggere o in manufatti per la manutenzione del verde stesso (capanno degli attrezzi), secondo quanto indicato dagli stessi "Criteri" regionali.

La conclusione è che, al fine di coerenzire la normativa del piano delle regole con i "Criteri" del PTR, approvati con DCR N. XI/411 del 19/12/2018 e successive modifiche e aggiornamenti, il Comune si impegna alternativamente a:

*L.B. M.P. D. Rendina P.L. T.M. P. P. P. P. P.*

- svuotare del suddetto contenuto edilizio l'art. 24 che norma il verde privato, mantenendo in tal modo le superfici di tali aree > di 2.500 mq entro la macrocategoria dell'agricolo/naturale;
- a enucleare, nell'ambito delle suddette aree libere a verde privato (con superficie maggiore di 2.500 mq), la superficie destinata a pertinenza degli edifici esistenti, che secondo i criteri regionali rientra nella categoria dell'urbanizzato;
- a ricomprendere, in caso di mantenimento del suddetto contenuto edilizio, le aree a verde privato entro la macrocategoria dell'urbanizzabile/urbanizzato.

Il Comune condivide e provvederà a individuare l'area entro la classificazione E3 – Agricola di salvaguardia in conformità con l'attuale uso del suolo.

### III. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)

A corredo della variante è presente nel piano delle regole la Tav. *Pr 10 Ambiti agricoli strategici* che recepisce il tematismo provinciale di cui alla tavola 5 del PTCP.

Al riguardo il Comune di Lograto conferma che la variante in esame non ha proposto correzioni o rettifiche alla scala locale dei suddetti ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) che vengono quindi confermati.

### IV. PARERE DEL SETTORE DELLE STRADE E DEI TRAPORTI

**"Oggetto: Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Lograto**

Nel confermare tutte le prescrizioni e raccomandazioni rilasciate nei precedenti pareri ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Lograto, si prescrive di inserire nelle NTA del PGT uno specifico comma relativo alle fasce di rispetto delle strade provinciali, ove sia definito che la determinazione di tali fasce deve essere effettuata con riferimento al Regolamento viario provinciale. Quest'ultimo fornisce le distanze minime dal confine stradale per l'edificazione e l'indicazione del Regolamento viario deve essere intesa come prevalente rispetto all'indicazione grafica del PGT, che comunque si raccomanda di verificare rispetto ai succitati criteri del Regolamento viario.

Con riferimento alla delimitazione del centro abitato si prescrive di riportare nella tavola dei vincoli gli estremi della deliberazione di giunta a cui la delimitazione fa riferimento.

Relativamente ai previsti percorsi ciclopedinali che interessano la strada SP21 e la SP 235 di competenza di questa Provincia, si ritiene che i progetti debbano essere adeguatamente approfonditi con gli Uffici del Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia, competente per gli interventi sulla viabilità, per verificarne assieme la fattibilità.

Analogamente, per quanto attiene alla circolazione rotatoria prevista a sud del cimitero di Lograto lungo la SPBS235, si raccomanda di prendere contatti con il Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia fin dalle fasi preliminari di progettazione. Il dimensionamento dei raccordi circolari previsti per ricavare il piazzale davanti al cimitero potrà interessare un tratto più esteso di strada provinciale, al fine di garantire le corrette deviazioni di traiettoria dei veicoli in conformità alla vigente normativa. Pertanto l'indicazione grafica riportate nelle tavole è da ritenersi valida a titolo indicativo.

Relativamente alla nuova intersezione a "T" prevista lungo la SPBS235, nel tratto compreso tra il cimitero e il centro edificato, si conferma che dovrà essere regolamentata con sole manovre di svolta in mano destra".

Il Comune prende atto e si impegna a recepire quanto indicato.

### V. RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Viene data lettura del parere dell'Ufficio Rete Ecologia e Aree Protette, dal quale si riportano le conclusioni.

#### Parere finale dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette



Il PGT ha integrato la documentazione di Piano con REC e rete verde comunale, esplicitando nella relazione di rete ecologica comunale quali obiettivi si pone per il territorio di Lograto e, nel complesso, risponde alla necessità di considerare questi tematismi nella pianificazione locale. Tuttavia, è necessario integrare ed affinare alcuni aspetti inerenti alla normativa di Piano per renderla effettivamente efficace e quindi rispondente a quanto previsto dagli obiettivi comunali e dal PTCP. Si prescrive pertanto quanto segue:

- entro l'Art. 23 NTA DdP: gli articoli del PTCP devono essere ricondotti ad indicazioni e prescrizioni declinate a livello locale, chiarendo quali sono le aree del territorio entro le quali le azioni di Piano rendono necessarie e prescrittive le mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute;
- entro l'Art. 25 NTA DdP: le schede degli AdT e quelle delle azioni di Piano previste nel PdR devono riportare la sensibilità territoriale delle aree interessate, (rilevabile sia nella tavola della REC che in quella della rete verde), indicando la necessità di mitigazioni e prescrizioni ecologiche, quando queste ultime sono dovute.

Si raccomanda inoltre:

- di specificare, in un articolo della normativa, la differenza tra mitigazioni e compensazioni ecologiche, in quanto nel luogo di trasformazione territoriale sono di norma previste le mitigazioni, mentre le compensazioni ecologiche sono generalmente allocate altrove su altri elementi della rete (con eventuale progetto concordato con la Amministrazione comunale e/o altri enti, ad es. Consorzio irriguo di gestione del RIM);
- di inserire nelle disposizioni preliminari le NTA del PdR e del PdS che la REC e la rete verde sono a supporto del PdR e del PdS in quanto questi strumenti contribuiscono ad attuarle;
- di integrare l'Art. 40 NTA PDR "Aspetti ambientali di progetto", aggiungendo che il progetto attinente all'elemento paesaggio sia coordinato al progetto di mitigazione e compensazione della rete ecologica e della rete verde - almeno per gli aspetti vegetazionali che possono ritenersi coincidenti - in modo da evitare il rischio di progetti scoordinati e pertanto non utili;
- di coordinare da parte della amministrazione comunale le proposte di progetti diversi, sia per l'attuazione di sub ambiti, sia per le azioni di compensazione ecologica (ad es. sul RIM).

Il migliore coordinamento della normativa di Piano secondo i contenuti sopra riportati, consentirà di rendere più semplice la sua attuazione e pertanto di raggiungere gli obiettivi del PTCP e quelli di sostenibilità ambientale richiesti alla pianificazione territoriale.".

Il Comune prende atto e aggiornerà i relativi elaborati.

La riunione si conclude alle ore 10,20.

#### FIRME

#### PROVINCIA DI BRESCIA

Dott. Riccardo Maria Davini - Direttore del Settore

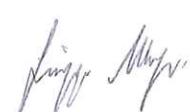


Arch. Lina Bonavetti – Responsabile dell'ufficio Urbanistica

Arch. Marco Pignataro – Responsabile del Procedimento

#### COMUNE DI LOGRATO

Assessore - Giuseppe Magri



Arch. Bruno Foresti – Responsabile Area Servizi Tecnici e Gestione del Territorio



Arch. Urb. Alessandro Peli - progettista della variante



Collaboratrice arch. Peli - Carina Maria Farcas



