



COMUNE DI PONCARALE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE DI VARIANTE

PROGETTISTI

Pian. ALESSIO LODA



Planum

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.: 03871130989

COMMITTENTE

COMUNE DI PONCARALE

Piazza Caduti 1 - 25020 Poncarale (BS)

tel: 0302640184 - fax: 0302540202

Sindaco: Antonio Zampedi

Assessore all'Urbanistica Dario Elia Bonetti

Responsabile Area Tecnica: Barbara Salatini

COMMESSA: 050PNC

FASE: 01-ADOZIONE

REVISIONE: 00

DATA: FEBBRAIO 2020

INDICE

1.	INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE.....	4
1.1.	Il Piano di Governo del Territorio vigente	4
2.	DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE.....	5
2.1.	Reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità pubblica	5
2.2.	Revisione della disciplina per la determinazione dei servizi comunali	5
2.3.	Revisione della disciplina per la determinazione dei servizi comunali di qualità	6
2.4.	Recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Regionale del Montenetto	9
2.5.	Dati dimensionali di variante	9

1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE

1.1. Il Piano di Governo del Territorio vigente

Il Comune di Poncarale è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) redatto ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 17 dicembre 2009, pubblicata sul BURL n. 21, serie “Inserzioni e Concorsi”, del 26/05/2010.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- *Variante al PGT*: approvata con DCC n. 23 del 12 agosto 2013 e pubblicata sul BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n. 48 del 27 novembre 2013;
- *Recepimento nel PGT del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari*: approvata con DCC n. 2 del 15 febbraio 2018 e pubblicata sul BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n. 16 del 18 aprile 2018.

2. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

La variante analizzata dal presente documento propone modifiche puntuali agli atti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, relativamente ad alcune tematiche specifiche descritte nei paragrafi seguenti.

2.1. Reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità pubblica

La variante si configura come integrazione al Piano dei Servizi vigente con la Tavola 05, cartografia alla scala 1:5.000 specifica per l'individuazione delle aree interessate da previsioni di viabilità pubblica per le quali va confermato il vincolo preordinato all'espropriazione, ai sensi dell'art. 9, comma 12, LR 12/2005 e s.m.i., già sotteso al PGT approvato nel 2010 ed alla successiva variante approvata nel 2013.

Infatti, il citato comma 12 dispone che i vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. [...]

In caso di decadenza, il Comune ha comunque la facoltà di confermare l'interesse alla realizzazione delle opere pubbliche reiterando il vincolo preordinato all'esproprio per altri 5 anni, nei limiti dei principi dettati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999.

Per quanto attiene al sistema viabilistico in previsione, oltre ad alcuni tratti stradali che completano la rete esistente e ne risolvono alcune criticità puntuali, il progetto più significativo è quello relativo alla "tangenziale nord-ovest" di collegamento tra la SP 22 Flero Poncarale – Via Fiume, la Via Marconi e la Via Martiri della Libertà, che ha l'obiettivo di sgravare il traffico di attraversamento dai centri abitati di Poncarale e Borgo Poncarale. Alcuni tratti costitutivi del sistema tangenziale sono già stati acquisiti al patrimonio pubblico, per cui è necessario completare l'acquisizione delle aree residue ancora di proprietà privata.

2.2. Revisione della disciplina per la determinazione dei servizi comunali

La variante consiste nella revisione dell'art. 11.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi nel quale sono disciplinate le modalità di determinazione e reperimento dei servizi quale standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali.

In particolare, per le destinazioni produttive l'attuale normativa comunale dispone che nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione sia reperita a tale fine una superficie minima pari al 20% della ST quale parcheggio e verde, salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto.

Tale meccanismo presuppone che i servizi siano reperiti con le stesse quantità sia nel caso in cui che l'edificabilità potenziale sia interamente sfruttata sia nel caso in cui questo non avvenga a causa di particolari destinazioni produttive, come nel caso delle attività di autotrasporto o di commercio produzione e noleggio di veicoli che necessitano di ampie superfici scoperte per piazzali, spesso prevalenti rispetto agli edifici. A tal fine si propone di ricalibrare l'effettivo carico insediativo generato calibrando la quantificazione dei servizi pubblici da reperire rispetto all'incidenza della

potenzialità edificatoria, mediante l'inserimento di soglie progressive e di un coefficiente di calcolo per le aree scoperte.

Di seguito si riporta il testo comparato dell'articolo interessato dalla variante, con ~~barra~~ i testi stralciati ed in **grassetto inclinato** i testi aggiunti.

- Produttivo: ~~_____ 20% della ST quale parcheggio e verde salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto~~
- a) Per ambiti con superficie coperta potenziale compresa tra il 20% e il 30% della ST la dotazione di servizi è pari al 10% della ST quale parcheggio e verde, salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto;**
- b) Per ambiti con superficie coperta potenziale superiore al 30% e inferiore al 50% della ST la dotazione di servizi è pari al 20% della ST quale parcheggio e verde, salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto;**
- c) Per ambiti con superficie coperta compresa tra il 50% e il 60% della ST la dotazione di servizi è pari al 30% della ST quale parcheggio e verde, salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto.**
- Per il calcolo della Sc le aree adibite a stalli dei veicoli per attività di autotrasporto e di commercio produzione e noleggio di veicoli sono da considerare al 50% della loro superficie reale; tale percentuale concorre alla determinazione della soglia di cui alle precedenti lettere a), b) e c) per la sola quantificazione dei servizi quali standard minimo comunale e non è da considerare per la determinazione del contributo di costruzione.**
- Le presenti disposizioni prevalgono su eventuali altre norme di PGT che risultino in contrasto.**

2.3. Revisione della disciplina per la determinazione dei servizi comunali di qualità

La variante consiste nella revisione dell'art. 11.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi nel quale sono disciplinate le modalità di determinazione e reperimento dei servizi pubblici di qualità, costituenti cioè le dotazioni aggiuntive rispetto ai servizi pubblici ordinari *necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro.*

L'attuale normativa comunale dispone che nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione siano realizzate opere pubbliche o monetizzati importi di pari valore con i seguenti riferimenti:

- per la destinazione residenziale da €/mq. 150,00 a €/mq. 250,00 di SIp;
- per la destinazione commerciale-terziaria ed espositiva da €/mq. 45,00 a €/mq. 55,00 di ST;
- per la destinazione produttiva da €/mq. 20,00 €/mq. 45,00 di ST.

Come accaduto diffusamente sia in Provincia di Brescia che nel contesto regionale, i valori introdotti con i PGT di prima approvazione (2010 nel caso di Poncarale) risultano attualmente eccessivi per garantire la sostenibilità del mercato immobiliare, intesa come corretto bilanciamento tra l'utile d'impresa ed il ritorno alla pubblica amministrazione delle operazioni di trasformazione edilizia ed

urbanistica del territorio. Per bilanciare in parte il fenomeno di stagnazione del mercato immobiliare conseguente alla crisi del settore, con la variante al PGT del 2012 è stato introdotto un meccanismo correttivo ed incentivante che prevedeva la riduzione degli standard di qualità a fronte di una rapida attuazione delle previsioni entro un anno dall'approvazione della variante stessa; tale incentivo non ha tuttavia ricevuto alcun riscontro.

Ad oggi perdura la stagnazione delle iniziative ed il conseguente ammanco in termini di risorse per servizi pubblici per l'Amministrazione Comunale, pertanto la proposta di variante propone di rideterminare i valori dei servizi di qualità abbattendo del 50% la soglia minima e del 33,3% la soglia massima. Per la destinazione commerciale e terziaria si ritiene opportuno abbattere solo il valore minimo mantenendo invariato il valore massimo, che risulta comunque allineato allo specifico mercato del settore soprattutto in considerazione dei soggetti operanti nella media e grande distribuzione di vendita.

I valori proposti in variante sono pertanto i seguenti:

- per la destinazione residenziale da €/mq. 75,00 a €/mq. 165,00 di SIp;
- per la destinazione commerciale terziario espositiva da €/mq. 22,50 a €/mq. 55,00 di SIp;
- per la destinazione produttiva da €/mq. 10,00 €/mq. 30,00 di ST, secondo un meccanismo progressivo simile a quello introdotto per i servizi pubblici comunali.

Di seguito si riporta il testo comparato dell'articolo interessato dalla variante, con ~~barrati~~ i testi stralciati ed in **grassetto inclinato** i testi aggiunti.

11.4 - Oneri e standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi, e negli ambiti di trasformazione

Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi e per gli ambiti di trasformazione da considerare ambiti soggetti a P.I.I. - P.L.- P.R. o P.P. anche la corresponsione all'atto della convenzione dello standard aggiuntivo di qualità che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro. Con il consenso dei proprietari delle aree incluse nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.

Le opere e le infrastrutture necessarie ad una Comunità vengono così realizzate e finanziate oltre che attraverso mutui che l'Amministrazione Comunale contrae, alienazione del patrimonio, oneri di urbanizzazione che vengono acquisiti dagli interventi sul tessuto consolidato, e da tassazioni comunali previste dalle leggi anche dalla possibilità di realizzare Standard aggiuntivi di Qualità negli Ambiti di possibile trasformazione urbanistici e nei piani attuativi.

Lo standard aggiuntivo di qualità può essere riconosciuto all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di opere.

La dotazione di standard derivanti da vincoli preordinati all'esproprio (e quindi al di fuori di quelli da reperire all'interno dei piani attuativi e/o degli ambiti di trasformazione) sono correlati al fabbisogno di sviluppo quinquennale, trattandosi di vincoli con efficacia quinquennale.

Lo standard aggiuntivo di qualità può essere quantificato considerando una quota dei costi per migliorare quali-quantitativamente le opere e le infrastrutture da realizzare. Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti anche sotterranei e per migliorare i vari servizi culturali e socio-assistenziali.

Tale standard aggiuntivo di qualità differenziato fra le diverse destinazioni viene applicato per ogni mq. di Slp di costruzione per la residenza e per ogni mq. di ST per il produttivo, il commerciale e il terziario-espositivo nei vari piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione.

*Nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione, lo standard aggiuntivo di qualità al fine di offrire un parametro di perequazione fra tutti gli ambiti viene stabilito con un range in €/mq. di ST (superficie territoriale per la zona produttiva e commerciale) e €/mq. di Slp (superficie lorda di pavimento) per la zona residenziale che consente all'Amministrazione Comunale una valutazione specifica delle diverse situazioni territoriali. Tale quota è attualmente stimabile da €/mq. ~~150,00~~ **75,00** a €/mq. ~~250,00~~ **165,00** di Slp, per la residenza; da €/mq. ~~45,00~~ **22,50** a €/mq. 55,00 di ST, comprese anche le aree per servizi e le parti di magazzino, per il commerciale-terziario ed espositivo; da €/mq. 20,00 a €/mq. 45,00 di ST, per le destinazioni produttive.*

Per le destinazioni produttive si applicano le seguenti soglie minime:

- a) per ambiti con superficie coperta compresa tra il 20% e il 30% della ST lo standard aggiuntivo di qualità è pari a 10,00 €/mq di ST;**
- b) per ambiti con superficie coperta potenziale superiore al 30% e inferiore al 50% della ST lo standard aggiuntivo di qualità è pari a 20,00 €/mq di ST;**
- c) per ambiti con superficie coperta compresa tra il 50% e il 60% della ST lo standard aggiuntivo di qualità è pari a 30,00 €/mq di ST.**

Le presenti disposizioni prevalgono su eventuali altre norme di PGT che risultino in contrasto.

~~La variante 2012 prevede che nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione per gli operatori che convenzionano entro un anno dall'approvazione della variante stessa, lo standard aggiuntivo di qualità venga applicato con la quota minima, per tutte le destinazioni e ridotto del 30%. Qualora venga richiesto un programma di rateizzazione tale riduzione sarà del 20% in caso di n. 2 rate, del 10% in caso di n. 3 rate.~~

Nei piani di recupero esterni al centro storico sia residenziali che produttivi lo standard aggiuntivo di qualità minimo viene ridotto dal 30% al 60% secondo le situazioni.

Nei piani di recupero del centro storico lo standard di qualità aggiuntivo non viene applicato.

Per i piani attuativi adottati e/o approvati si fa riferimento alle relative convenzioni.

Tale quota può essere aggiornata dalla Giunta Municipale ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione lo standard aggiuntivo di qualità viene versato all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.

La pianificazione esecutiva relativa ai piani attuativi e agli ambiti di possibile trasformazione dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,*
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,*
- la monetizzazione dove consentita ai sensi dell'ART. 12,*
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e agli ambiti di possibile trasformazione.*

2.4. Recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Regionale del Montenetto

La variante è finalizzata a recepire i contenuti della variante al Piano Territoriale di Coordinamento pubblicata sul BURL S.O. n. 9 del 28.01.2019, ai sensi dell'art.18, comma 5, della LR 86/83, il quale dispone che i comuni apportano al proprio strumento urbanistico generale le correzioni conseguenti all'entrata in vigore del PTC relativamente alle aree comprese nel parco.

L'atto di PGT interessato è il Piano delle Regole ed in particolare le Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali vengono introdotte le disposizioni di portata generale derivanti dal nuovo PTC ed eliminati i testi della normativa comunale con esse contrastanti.

I testi della normativa proposta in variante sono consultabili nel documento *Norme Tecniche di Attuazione*, nel quale si possono comparare i testi stralciati ed i testi aggiunti.

2.5. Dati dimensionali di variante

Le varianti descritte non comportano consumo di nuovo suolo, né incrementi delle potenzialità edificatorie né variazioni della dotazione di servizi pubblici comunali o sovracomunali.