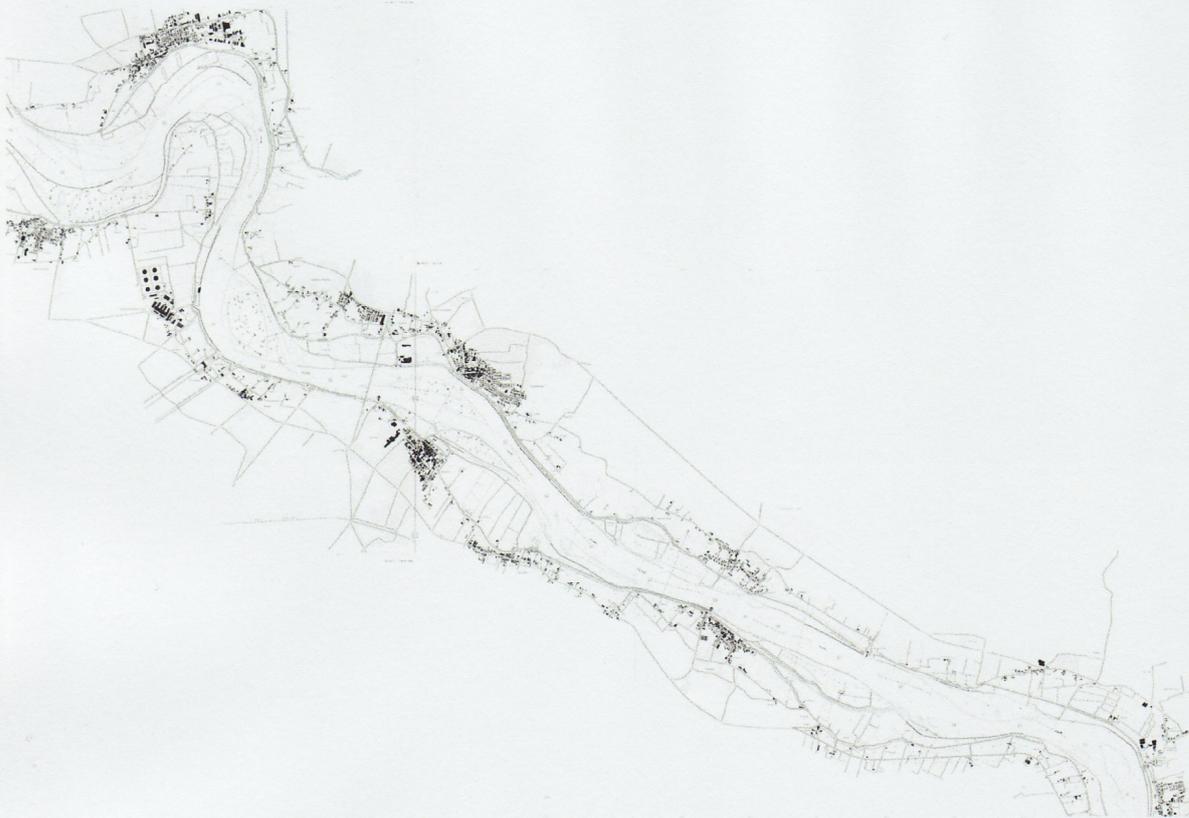


# PGT

# Piano di Governo del Territorio



COMUNE DI SERMIDE



Incaricati:

Arch. Vittorio Valponti  
Prof.ssa Maria Cristina Treu  
Arch. Mario Berni  
Arch. Carlo Peraboni

Gruppo di lavoro:

Arch. Erika Ghitti  
Arch. Chiara Lanzoni  
Dott.ssa Mariangela Gobbi  
Dott.ssa Sara Guernieri  
Dott. Diego Begnardi  
Dott. Luca Carbonieri

Contributi Specialistici:

Dott. Geol. Francesco Gabrielli  
Dott. Geol. Alberto Baracca



*Vittorio Valponti*

## DOCUMENTO DI PIANO

Argomento Disposizioni Attuative del Documento di Piano

Versione Novembre 2011

Documento modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri presentati

# DA

DP



<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>1</b>
CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI .....	1
<i>articolo 1 - Principi e norme generali.....</i>	<i>1</i>
<i>articolo 2 - Elaborati costitutivi del Documento di Piano .....</i>	<i>1</i>
<i>articolo 3 - Discordanza tra elaborati e varianti del Documento di Piano.....</i>	<i>2</i>
CAPO II - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO .....	2
<i>articolo 4 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo .....</i>	<i>2</i>
<i>articolo 5 - La Valutazione Ambientale Strategica .....</i>	<i>3</i>
<i>articolo 6 - Il Monitoraggio.....</i>	<i>3</i>
<i>articolo 7 - Sistema Informativo Territoriale .....</i>	<i>3</i>
<b>TITOLO 2- STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>4</b>
CAPO I - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE .....	4
<i>articolo 8 - Perequazione urbanistica e compensazione.....</i>	<i>4</i>
CAPO II – PREMIALITÀ .....	4
<i>articolo 9 - Premialità .....</i>	<i>4</i>
<b>TITOLO III - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>5</b>
CAPO I - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI D’INTERVENTO .....	5
<i>articolo 10 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.- .....</i>	<i>5</i>
<i>articolo 11 - Disciplina degli ambiti di trasformazione.-.....</i>	<i>5</i>
<i>articolo 12 - Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.....</i>	<i>6</i>
CAPO II – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	6
<i>articolo 13 - ATP 1.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione produttiva.....</i>	<i>6</i>
<i>articolo 14 - ATP 2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione produttiva.....</i>	<i>7</i>
<i>articolo 15 - ATR 1.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale.....</i>	<i>8</i>
<i>articolo 16 - ATR 2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale.....</i>	<i>8</i>



## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

#### **articolo 1 - Principi e norme generali**

1.1. Il Documento di Piano definisce le strategie di sviluppo del comune ed è redatto ai sensi dell'art.8 della L.r. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.

In particolare il Documento di Piano assume come principi e obiettivi:

- la minimizzazione del consumo di suolo privilegiando le azioni di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica;
- il contenimento delle quantità insediative, comprensive delle quantità pregresse ex PRG vigente e delle nuove quantità insediabili;
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso la riduzione del consumo delle risorse;
- la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi manufatti e segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati da tempo.

#### **articolo 2 - Elaborati costitutivi del Documento di Piano**

2.1. Il Documento di Piano (DdP) è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dalla Relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p):

**DPRI            Relazione Illustrativa del DdP**

**DPDA            Disposizioni Attuative del DdP**

allegato A    Estratto del Rapporto Ambientale VAS - schede di valutazione degli Ambiti di trasformazione

**Tavole**

DP1	Quadro delle iniziative di rilevanza sovralocale (r/i)
DP2	Mosaico degli strumenti urbanistici comunali e progettualità d'ambito (r/i)
DP3	Vincoli paesistico-ambientali e vincoli territoriali (r/i)
DP4	Suggerimenti e proposte (r/i)
DP5	Evoluzione storica del costruito (r/i)
DP6	Rilievo dei tessuti urbani (r/i)
DP7	Dotazioni e caratterizzazioni urbane (r/i)
DP8	Stato di attuazione delle previsioni insediative del PRG vigente (r/i)
DP9	Sistema degli spazi aperti, dei valori paesistici diffusi, dei beni monumentali ed

	architettonici e delle caratteristiche agricole (r/i)
DP10a	Carta del paesaggio e delle sensibilità paesaggistiche (p)
DP10b	Carta eco- paesistica (r/i)
DP11	Carta di sintesi (r/i)
DP12	Tavola delle strategie e delle previsioni di piano (p)

### **articolo 3 - *Discordanza tra elaborati e varianti del Documento di Piano***

3.1. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche della tavola DP12 aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli *ambiti di trasformazione* all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

3.2. Le varianti al documento di piano sono assoggettate alla procedure di cui all'art.13 della L.R.n. 12/2005 e s.m.i.

Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti di trasformazione proposte in sede di piano attuativo per effetto delle rilevazioni topografiche e catastali e dei confini di proprietà, nonché le modifiche ai parametri edilizi, fermo restando gli obiettivi quantitativi insediabili negli stessi ambiti di trasformazione.

## **CAPO II - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO**

### **articolo 4 - *Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo***

4.1. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Sermide, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in:

- a) 1.320 abitanti, di cui:
  - 530 circa attraverso l'attuazione degli ATR
  - 671 circa attraverso l'attuazione degli AC
  - 119 circa attraverso l'attuazione dei PCC
  
- b) 230.700 mq circa di SIp di attività produttive del settore industriale ed artigianale da insediare negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di completamento;
  
- c) 9.198 mq di SIp di nuovi impianti commerciali/terziari, potenzialmente insediabili negli ambiti di completamento e nei PCC;

4.2. Vengono inoltre individuate aree per servizi e attrezzature pubbliche di progetto per 140.688 mq.

#### **articolo 5 - La Valutazione Ambientale Strategica**

5.1. Il Documento di Piano è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) così come gli effetti derivanti dall'attuazione delle sue scelte e da quanto previsto dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

La funzione della VAS è di evidenziare i parametri e gli indicatori rispetto ai quali misurare il raggiungimento degli obiettivi e dei criteri che hanno sostenuto le scelte adottate come il contenimento del consumo di suolo, il risparmio energetico, la salvaguardia ambientale e del paesaggio.

#### **articolo 6 - Il Monitoraggio**

6.1. Ogni ventiquattro mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art.4 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli *ambiti di trasformazione* e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.1 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

6.2. Ogni ventiquattro mesi l'Amministrazione provvede, altresì, ad accertare le eventuali modificazioni in positivo e/o in negativo dei fattori di impatto di cui alla Valutazione Ambientale Strategica e alle classi di sensibilità paesaggistica, nonché ad adottare le conseguenti misure necessarie.

#### **articolo 7 - Sistema Informativo Territoriale**

7.1. Il monitoraggio della sostenibilità delle scelte del Documento di Piano, nonché della loro attuazione tramite il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, verrà sostenuto dal Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con il SIT degli Enti sovraordinati, costituito da un sistema integrato di basi conoscitive numeriche e cartografiche.

Il SIT comunale sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente accessibili in quanto base necessaria per la conoscenza del territorio e per il migliore orientamento delle scelte progettuali.

## TITOLO 2- STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### CAPO I - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

#### **articolo 8 - *Perequazione urbanistica e compensazione***

- 8.1. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione o, se ammissibile, costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono, ove prevedano la realizzazione anche dei diritti edificatori di cui al successivo terzo comma, essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.
- 8.2. Ai fini della realizzazione delle quantità complessive assegnate dai presenti criteri del Documento di piano e dalle disposizioni attuative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui alle rispettive prescrizioni, i predetti strumenti urbanistici ed atti di programmazione individuano, le modalità secondo cui sono ammessi gli interventi, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al comune o da asservire ad uso convenzionato per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- Il mantenimento delle quantità esistenti, quando superiori all'indice di zona, negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa preferibilmente previa proposta di Piano attuativo come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.

### CAPO II – PREMIALITÀ

#### **articolo 9 - *Premialità***

- 9.1. Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della capacità edificatoria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzata: alla riqualificazione urbana, ad iniziative di edilizia residenziale pubblica, alla promozione dell'edilizia bioclimatica, al risparmio energetico, al recupero delle aree obsolete o dismesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici.

9.2. Tale incentivazione non è cumulabile con quanto previsto dalla legge 13/2009 (c.d. Piano Casa).

### TITOLO III - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

#### CAPO I - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI D'INTERVENTO

##### **articolo 10 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-**

10.1. Sulla tavola DP12, sono individuati gli *ambiti di trasformazione* entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nel successivo art.14. Gli indici urbanistico-edilizi indicati nel successivo art.14 sono definiti *in linea di massima* nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 15%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.4.

##### **articolo 11 - Disciplina degli ambiti di trasformazione.-**

11.1. Obiettivi specifici e criteri prescrittivi

I piani attuativi in esecuzione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

11.2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati dalle disposizioni che seguono. La Slp dell'eventuale edificio esistente che il piano o l'atto di programmazione individuino come da conservare è già considerata nella Slp complessiva attribuita all'ambito ed espressa in valore assoluto.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione di tutte le aree destinate alla quantità minima di servizi come previsto dal piano dei servizi.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, devono assicurare la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In luogo della cessione delle aree indicate come standard di qualità dovrà essere corrisposto, come previsto per i singoli Ambiti, un importo equivalente in opere pubbliche da realizzare, convenzionando con l'Amministrazione l'entità e la tipologia delle opere. Tale contributo verrà calcolato secondo le modalità previste dall'articolo 14 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

In sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra-ambito in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, non è possibile applicare la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi per gli edifici realizzati negli *ambiti di trasformazione*, se non previa variante del piano attuativo che adegui il suddetto equilibrio.

#### **articolo 12 - Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

12.1. Negli ambiti soggetti a trasformazione e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro dell'ambito, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione Comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo rispetto alle indicazioni fornite, potranno pervenire anche da parte degli interessati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione Comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

### **CAPO II – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

#### **articolo 13 - ATP 1.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione produttiva**

13.1. L'ambito, denominato ATP 1, è collocato a ridosso del confine con il Comune di Carbonara di Po e rappresenta la sostanziale riconferma di una parte non attuata delle previsioni insediative del PRG vigente. La superficie territoriale interessata è di circa 157.700 mq di aree già previste come aree edificabili dal PRG. L'ipotesi è che quest'ambito di trasformazione completi e razionalizzi le ipotesi insediative già contenute nel PRG.

13.2. I parametri insediativi individuati sono:

- vocazione insediativa prevalente: produttivo
- altre destinazioni compatibili con l'indirizzo produttivo
- slp insediabile: 120.000 mq
- abitanti teorici insediabili: -
- le aree per i servizi, calcolate in base destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute preferibilmente all'interno del comparto.

13.3. Attenzioni

L'intervento dovrà porre attenzione all'inserimento paesistico delle opere ed in particolare prevedere opportune opere di mitigazione lungo il lato sud est del comparto posto in continuità visuale con gli ambiti del PLIS e dei Canali di Bonifica.

In fase di stesura del piano attuativo l'amministrazione dovrà, in accordo coi soggetti attuatori, predisporre misure di sostenibilità ambientale tra quelle indicate negli Indirizzi Normativi del PTCP, comma 47.3. A maggior specificazione di tali indirizzi si prescrive che il 50% della Superficie Permeabile è da intendersi verificato sulla Superficie Territoriale del piano.

#### **articolo 14 - ATP 2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione produttiva**

14.1. L'ambito, denominato ATP 2, è collocato a sud della linea ferroviaria Suzzara - Poggio Rusco – Ferrara, a

ridosso dell'ampliamento programmato per le Grandi Officine FER e rappresenta una nuova individuazione, per altro anticipata nella richiesta di finanziamento per l'adeguamento viabilistico della provinciale Ferrarese. La superficie territoriale interessata è di circa 211.500 mq. L'ipotesi è che quest'ambito di trasformazione completi e razionalizzi l'insediamento produttivo delle Grandi Officine FER.

14.2. I parametri insediativi individuati sono:

- vocazione insediativa prevalente: produttivo
- altre destinazioni compatibili con l'indirizzo produttivo
- slp insediabile: 100.000 mq
  
- abitanti teorici insediabili: -
  
- altezza massima: 13 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici
- le aree per i servizi, calcolate in base destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute preferibilmente all'interno del comparto

14.3. Attenzioni

L'intervento dovrà porre attenzione alla sostenibilità. In fase di stesura del piano attuativo l'amministrazione dovrà, in accordo coi soggetti attuatori, predisporre le misure di sostenibilità ambientale tra quelle indicate negli Indirizzi Normativi del PTCP, comma 47.3, oltre a studiare ed eventualmente attuare, interventi di riqualificazione della viabilità esistente in rapporto alle previsioni già formalizzate nel PTCP. A maggior specificazione di tali indirizzi si prescrive che il 50% della Superficie Permeabile è da intendersi verificato sulla Superficie Territoriale del piano.

### **articolo 15 - ATR 1.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale**

15.1. L'ambito, denominato ATR 2, è collocato tra la via De Gasperi, v.le Rinascita e la Provinciale Ferrarese. Si sviluppa parallelamente a v.le Rinascita, alle spalle della Scuola Materna Statale. Rappresenta una nuova individuazione a completamento delle previsioni insediative del PRG vigente. La superficie territoriale interessata è di circa 35.670 mq. L'ipotesi è che quest'ambito di trasformazione completi e razionalizzi l'insediamento posto lungo v.le Rinascita completando la viabilità prevista dal PRG vigente.

15.2. I parametri insediativi individuati sono:

- vocazione insediativa prevalente: residenziale
- altre funzioni compatibili con la destinazione residenziale
- indice territoriale=1,2 mc/mq
- abitanti teorici insediabili: 285
- le aree per i servizi, calcolate in base alle destinazioni previste dal piano esecutivo, andranno preferibilmente cedute all'interno del comparto, fatta salva la cessione obbligatoria dell'area ubicata sul fronte della Scuola dell'infanzia destinata a completare i servizi del polo scolastico.

15.3. Attenzioni

Dovranno essere rispettati i principi di sostenibilità del progetto alla scala urbana, in particolare:

- assicurare che l'intervento costruisca spazi pubblici di qualità;
- promuovere l'efficienza energetica degli edifici;
- favorire interventi che migliorino l'ambiente fisico;
- promuovere la coesione sociale e la qualità della vita attraverso mix di funzioni complementari.

### **articolo 16 - ATR 2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale**

16.1. L'ambito, denominato ATR 2, è collocato a nord della linea ferroviaria Suzzara - Poggio Rusco – Ferrara, nelle

vicinanze della stazione ferroviaria. Rappresenta la sostanziale riconferma di una parte non attuata delle previsioni insediative del PRG vigente a cui si è aggiunta un'area di nuova individuazione di circa 15.000 mq. La superficie territoriale interessata è di circa 30.590 mq. L'ipotesi è che quest'ambito di trasformazione completi e razionalizzi l'insediamento posto lungo via Fratelli Bandiera in prossimità della stazione FER.

16.2. I parametri insediativi individuati sono:

- vocazione insediativa prevalente: residenziale
- altre funzioni compatibili con la destinazione residenziale
- indice territoriale=1,2 mc/mq
- abitanti teorici insediabili: 245

- le aree per i servizi, calcolate in base alle destinazioni previste dal piano esecutivo, andranno preferibilmente cedute all'interno del comparto.

### 16.3. Attenzioni

Dovranno essere rispettati i principi di sostenibilità del progetto alla scala urbana, in particolare:

- assicurare che l'intervento costruisca spazi pubblici di qualità;
- promuovere l'efficienza energetica degli edifici;
- favorire interventi che migliorino l'ambiente fisico;
- promuovere la coesione sociale e la qualità della vita attraverso mix di funzioni complementari.