



COMUNE DI  
**FORMIGINE**



Città verde, sostenibile, accogliente.

**Formigine**  
**2030**

**PUG**

**Piano Urbanistico Generale**

**PROPOSTA DI DECISIONE DELLE  
OSSERVAZIONI**

(art.45, c.9, LR24/2017)

## COMUNE DI FORMIGINE

Il Sindaco Maria Costi

### UFFICIO DI PIANO

#### Responsabile Ufficio di Piano

Dirigente dell'Area Programmazione e Gestione del Territorio

Arch. Alessandro Malavolti

#### Garante comunicazione partecipazione

Capo di Gabinetto del Sindaco

Dott. Raffaele Candini

### GRUPPO DI LAVORO INTERNO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

#### Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

Responsabile del Servizio

Arch. Patrizia Caselli

Geom. Davide Cremaschi

Arch. Chiara Italiani

Arch. Roberta Palumbo

Arch. Pasqualia Piccolo

#### Servizio Verde e Mobilità

Arch. Silvia Simonini

#### Servizio Ambiente e Diritti Animali

Ing. Roberto Manicardi

### GRUPPO DI LAVORO ESTERNO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

#### Disciplina, Quadro Conoscitivo Diagnostico, Cartografia

Coordinatore Generale

Esperto in materia urbanistica – pianificazione territoriale

Ing. Roberto Farina

con

Pianif. Terr. Diego Pellattiero

Geom. Antonio Conticello

Ing. Maria Gabriella D'Orsi



#### Strategia, Paesaggio e Patrimonio Storico-Culturale, Rigenerazione Urbana

Esperto in rigenerazione urbana ed

Esperto in materia paesaggistica

Arch. Filippo Boschi

con

Arch. Anna Trazzi

Arch. Giovanni Bazzani

Arch. Mattia Zannoni



#### Esperto in materia ambientale

Dott. Salvatore Franco Giordano

#### Responsabile redazione VAS/VALSAT

#### Esperto in materia giuridica

Avv. Federico Gualandi

#### Esperto in valutazioni di sostenibilità economico-finanziaria

Dott. Franco De Paolis

#### Esperto in discipline geologiche

Dott. geol. Samuel Sangiorgi

## PROPOSTA DI DECISIONE DELLE OSSERVAZIONI

### *Premessa*

A seguito dell'Assunzione del PUG di Formigine (del. GC n. n. 77 del 26/05/2023, a norma dell'art. 45 comma 2 della l.r. 24/2017, la proposta di Piano è stata depositata, per la libera consultazione, fino al 19/10/2023, presso la sede comunale e pubblicata sul sito istituzionale del Comune.

Al termine del deposito degli elaborati del Piano sono pervenuti:

- n° 140 protocolli di OSSERVAZIONI, di cui n° 2 OSSERVAZIONI a sostituzione di quanto precedentemente inoltrato e n° 2 OSSERVAZIONI fuori termine.

Secondo quanto disposto dall'art 45 della LR 24/2017, è fatto divieto di prevedere termini di deposito più lunghi e di esaminare osservazioni o altri contributi presentati tardivamente: per tale motivo le osservazioni pervenute fuori termine non sono state esaminate; pertanto, le **osservazioni da controdedurre sono n° 136 in totale**, alcune di esse contenenti più richieste.

Ogni singola osservazione è stata esaminata e valutata dall'Ufficio di Piano e dai suoi consulenti e per ognuna è stata redatta un'istruttoria ed espresso un giudizio secondo le seguenti diciture:

<b><i>“accoglibile”</i></b>	<i>è un'osservazione che viene accolta nella sua interezza in quanto coerente con obiettivi e strategie e implica una modifica agli elaborati di Piano.</i>
<b><i>“implicitamente accolta”</i></b>	<i>è un'osservazione il cui contenuto risulta già integrato nel Piano e che può diventare occasione di maggiore chiarimento o approfondimento dei contenuti</i>
<b><i>“parzialmente accoglibile”</i></b>	<i>è un'osservazione che viene accolta in parte e implica una modifica agli elaborati di piano; nel “parzialmente accolto” rientrano anche quegli aspetti già in parte contenuti nel PUG che ne sostengono obiettivi, politiche e azioni, contribuendo con indicazioni coerenti, ma che trovano rispondenza in scelte e proposte differenti da quelle che si configurano nel quesito.</i>
<b><i>“non accoglibile”</i></b>	<i>è un'osservazione respinta nel merito in quanto afferisce a contenuti non coerenti con principi, obiettivi e strategie del PUG;</i>
<b><i>“non pertinente”</i></b>	<i>è un'osservazione avente un oggetto che non fa parte della sfera di competenza del PUG, in quanto risulta completamente estraneo ai contenuti propri del piano.</i>
<b><i>“non valutabile”</i></b>	<i>è un'osservazione il cui richiedente è privo dei requisiti soggettivi.</i>

Al fine di semplificare la lettura delle singole risposte alle osservazioni sono state predisposti 2 documenti di controdeduzione riferiti a:

- *osservazioni formulate da enti, ordini professionali, associazioni di categoria o associazioni di cittadini portatori di interessi diffusi (cd. “Osservazioni complesse”; n° 5), riportate nell'Allegato A del presente documento,*
- *osservazioni che provengono da cittadini, società a tutela degli interessi generali, proprietari di immobili (cd. “Osservazioni da privati”; n° 131) riportate nell'Allegato B.*

## CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

La valutazione delle osservazioni è stata condotta assumendo come criteri generali:

- la conformità con la LR24/2017 ed in generale con il quadro normativo vigente nazionale e regionale,
- la coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG di Formigine;
- la coerenza con i precedenti atti di pianificazione che l'Amministrazione ha approvato negli ultimi anni (in particolare con le precedenti Varianti RUE).

## TEMATICHE PREVALENTI

Le osservazioni pervenute sono riferite a 9 tematiche prevalenti, come di seguito esemplificato:

Categ.	n. oss.	Descrizione
A.	40	<b>Modifica Aggregato in TR (Territorio Rurale): riclassificazione di fabbricati tutelati e correzione di errori presenti nelle schede di censimento</b>
B.	4	<b>Opportunità di sviluppo aziende agricole in TR (Territorio Rurale)</b>
C.	3	<b>Modifica alla categoria di intervento di edifici classificati di interesse storico nel Territorio Urbanizzato / errori materiali</b>
D.	6	<b>Modifica perimetro TU (Territorio Urbanizzato)</b>
E.	4	<b>Modifica della classificazione del tessuto in TU (Territorio Urbanizzato)</b>
F.	35	<b>Modifica Normativa alla Disciplina</b>
G.	19	<b>Modifica alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale: riperimetrazione margini privilegiati per l'utilizzo della quota del 3% residenziale / produttivo</b>
H.	5	<b>Enti/Associazioni/Partiti politici/Ordini Professionali</b>
I.	20	<b>Modifica Cartografica/Errore Cartografico/Varie /Altri argomenti</b>

**A. Modifica Aggregato in TR (Territorio Rurale): riclassificazione di fabbricati tutelati e correzione di errori materiali presenti nelle schede di censimento**

Si tratta di modifiche che hanno comportato da un lato l'allineamento delle definizioni riportate nelle schede di censimento degli edifici di interesse storico (nel QCD) e le definizioni riportate all'art. 6.13 della Disciplina del PUG e dall'altro la modifica della categoria di intervento degli ES, supportata da una documentazione prodotta dai richiedenti e ritenuta adeguata dall'UdP.

**B. Opportunità di sviluppo aziende agricole in TR (Territorio Rurale)**

In base alla richiesta di modifica delle caratteristiche dei soggetti legittimati a realizzare nuovi fabbricati in Territorio Rurale e di agevolare le aziende agricole di nuova formazione (imprenditoria giovanile), nonché di favorire e incentivare il recupero ai fini residenziali dell'imprenditore agricolo, per i suoi familiari o per l'alloggio dei dipendenti dell'impresa agricola, si è provveduto ad estendere alcune possibilità anche all'IA; in sintesi la modifica normativa ha comportato le seguenti precisazioni:

- In territorio rurale la NC, nonché il CD, è consentita all'IAP;
- Il recupero di patrimonio non storico a fini abitativi è limitato per l'IA (non IAP) ad 1 alloggio in più, in edificio già destinato in prevalenza a residenza, e con PRA, e fino ad un max di tre alloggi per edificio.
- I fabbricati di servizio sono limitati per l'IA (assimilandoli a quelli per l'imprenditoria giovanile).

**C. Modifica alla categoria di intervento di edifici classificati di interesse storico nel Territorio Urbanizzato**

Rif. punto A

**D. Modifica della perimetrazione del Territorio Urbanizzato**

Sulla base della documentazione presentata dai richiedenti l'UdP, richiamando le disposizioni dell'art.32 della LR24/2017, ha provveduto a modificare la perimetrazione del territorio urbanizzato qualora conforme alla LR, in riferimento a situazioni adiacenti al TU; viceversa non sono state ritenute accoglibili situazioni localizzate in territorio rurale che la LR vieta espressamente di classificare in tale modo.

**E. Modifica della classificazione del tessuto in TU (Territorio Urbanizzato)**

In considerazione della documentazione presentata l'UdP ha esaminato le proposte di riclassificazione urbanistica accogliendo le richieste che presentano condizioni relative allo stato di fatto idonee alla modifica cartografica richiesta.

**F. Modifica Normativa alla Disciplina**

Le modifiche principali si riferiscono:

- all'introduzione di specificazioni relativamente alla disciplina degli interventi diretti nei tessuti consolidati T1- T5 (artt.51.15 – 5.21),

- alla richiesta di eliminazione dei alcuni dei parametri nei Tessuti insediativi (es. lotto minimo...) o addirittura alla richiesta di introduzione di un ulteriore tessuto TO con una propria disciplina; tale richiesta, anche rispetto agli orientamenti regionali, è stata ritenuta non accoglibile, in quanto la disciplina del nuovo PUG discende da un quadro normativo profondamente differente rispetto al passato in cui la qualità degli interventi non può prescindere da regole che favoriscono la qualità stessa (declinata per es. nella definizione di lotto minimo, distinto per funzione abitative e per altre funzioni, nella % min. di sup. permeabile o eventualmente nell'indice di riduzione di impatto edilizio – RIE che consente di definire con più precisione il tema della qualità ambientale rispetto alla sola definizione del minimo di superficie permeabile, perché tiene conto di una grande varietà tipologica di superfici. Inoltre nei casi in cui non è consigliabile richiedere una percentuale di aree verdi (ad esempio nelle aree industriali), può essere applicato rispettandone i valori assegnati anche attraverso soluzioni tecniche diverse.

#### **G. Modifica alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale: ripermetrazione margini privilegiati per l'utilizzo della quota del 3% residenziale / produttivo**

Le osservazioni pervenute si riferiscono in prevalenza all'individuazione di nuovi "margini urbani" intesi come "*Principali opportunità di ridisegno e riconfigurazione dei margini urbani*", quali luoghi preferenziali in cui prevedere nuove urbanizzazioni finalizzate anche al completamento e definizione del rapporto "città-campagna".

Rispetto alla documentazione presentata, tali osservazioni sono state esaminate dall'UdP secondo le valutazioni effettuate in sede di assunzione del PUG, in ordine alla localizzazione delle aree (in adiacenza o meno al TU), alla prossimità al sistema dei servizi presenti nonché alla presenza di particolari criticità o problematiche di carattere ambientale (desumibili dalla consultazione della tavola dei vincoli)

#### **H. Enti/Associazioni/Partiti politici/Ordini Professionali**

Le risposte a questo gruppo di osservazioni è stata trattata mediante la redazione di un documento ad hoc, al quale si rimanda per una trattazione più esaustiva.

Si precisa tuttavia che molte delle richieste di modifica agli elaborati di Piano, al fine di semplificare ed agevolare la lettura del PUG stesso, sono state recepite in apposita osservazione dell'Ufficio di Piano.

#### **I. Modifica Cartografica/Errore Cartografico/Varie /Altri argomenti**

Si tratta perlopiù di errori di carattere cartografico (allineamenti tra carta tecnica regionale e catasto, qualora possibile) e di carattere normativo in riferimento all'allineamento degli articoli del PUG che, in alcuni casi riportano riferimenti ad articoli e commi non corretti.