

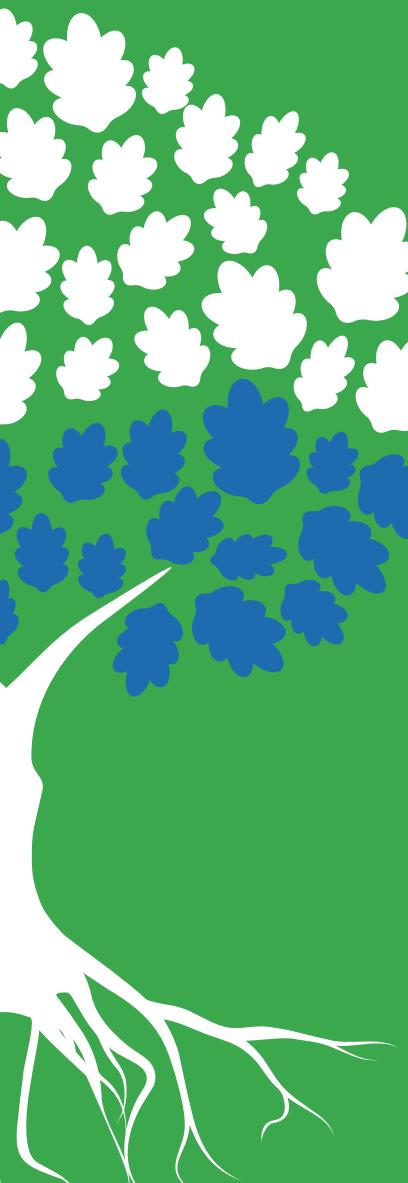


Città verde, sostenibile, accogliente.

Formigine
2030 Piano Urbanistico
Generale

LA CITTÀ CHE VORREI:
LABORATORIO DI PROGETTAZIONE PARTECIPATA
25/10/2021 e 13/11/2021

Cosa sta facendo il Comune di Formigine?



URBANISTICA ▶

MOBILITÀ ▶

ENERGIA ▶

- PUG**
Piano Urbanistico Generale
- PGTU**
Piano Generale del Traffico Urbano
- PAESC**
Piano d'azione per l'energia e il clima
- EPC**
Energy Performance Contract
per illuminazione ed edifici pubblici

2021 avviato il percorso del PUG

Piano Urbanistico Generale del Comune di Formigine

- Costituito l'**Ufficio di Piano**, composto da consulenti esterni, Studio Oikos con l'Ing. Roberto Farina e l'Arch. Filippo Boschi, e da personale interno all'Ente;
- Iniziato il **percorso partecipativo** di coinvolgimento dei cittadini;
- Terminata la campagna di **rilevamento fotografico con drone** degli edifici sparsi che si trovano nel territorio rurale;
- In corso la definizione del **“Quadro Conoscitivo Diagnostico”**, per l'acquisizione dei dati di conoscenza sul territorio con riferimento agli aspetti urbanistici, ambientali, sociali, economici, per delineare le strategie specifiche per il territorio e la città pubblica, in linea con gli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda ONU 2030.

PIANO URBANISTICO GENERALE

Cosa cambia con la nuova legge urbanistica L.R. 24 /2017

FINO AD OGGI

250 km² di previsioni
in espansione totali in
Regione Emilia Romagna

Consumo a saldo zero
su base volontaria

23% di dispersione
urbanistica

CON LA NUOVA LEGGE

Con il PUG, **LIMITE CONSUMO
DISUOLO AL 3% DEL TERRITORIO
URBANIZZATO AL 2017**
(70km² di previsioni d'espansione fino al 2050)

Esaurito il **3% del TERRITORIO
URBANIZZATO SCATTA IL SALDO
ZERO BEN PRIMA DEL 2050**

**POLITICHE DI ADDENSAMENTO
AL TERRITORIO URBANIZZATO**
Per aree produttive ed espansioni

PIANO URBANISTICO GENERALE

Consumo di suolo: diamoci un taglio!

Con la nuova legge nasce il nuovo
PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)



LIMITE DEL 3%
per le espansioni fuori dal territorio urbanizzato

FORMANO IL 3%

- Nuovi insediamenti produttivi
- Nuovi interventi residenziali solo se collegati a progetti di rigenerazione urbana o ERS (Edilizia Residenziale Sociale)

SONO ESCLUSI DAL 3%

- Opere pubbliche e parchi urbani
- Ampliamento di insediamenti produttivi (lotti di completamento adiacenti o in prossimità a quelli esistenti)
- Nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale e nazionale
- Fabbricati in territorio rurale per l'impresa agricola

PIANO URBANISTICO GENERALE

Al fianco di chi ha cura della città

INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ADEGUAMENTO SISMICO E EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

CONTRIBUTI REGIONALI

Per progetti di rigenerazione urbana

INCENTIVI FISCALI E VOLUMETRICI

Abolizione contributo costruzione

Riduzione contributo costruzione
Almeno il 20%

Incentivi volumetrici
Legati alla qualità del progetto

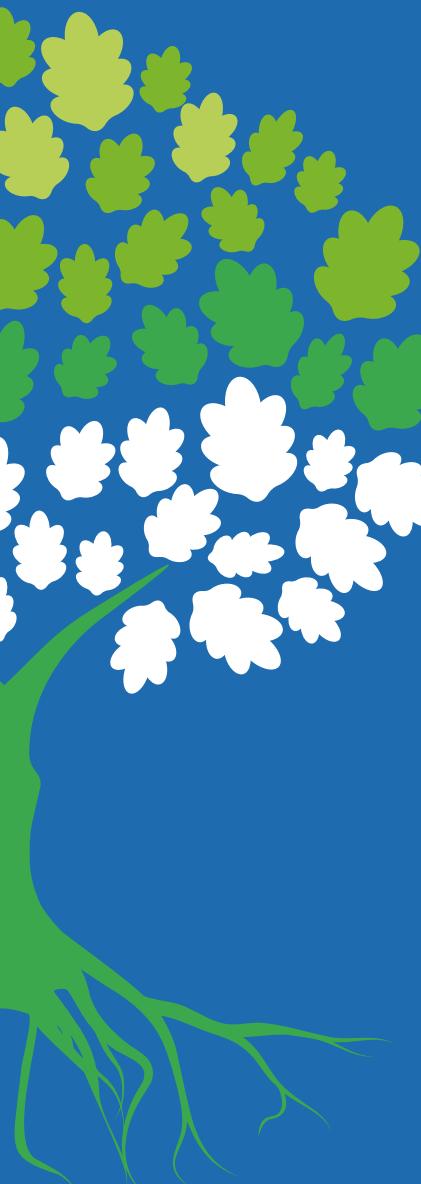
PROCEDURE SEMPLIFICATE

Demolizione e ricostruzione in deroga

Procedure semplificate per uso temporaneo nell'interesse pubblico

INTERESSE PUBBLICO ANTISISMICA

Il 50% dei proprietari di un edificio può imporre interventi per la messa in sicurezza degli edifici



PIANO URBANISTICO GENERALE

L'impresa agricola: bene comune

POSSIBILITÀ DI COSTRUIRE NUOVI FABBRICATI
se funzionali all'impresa agricola

**INCENTIVI PER LA DEMOLIZIONE DEI GRANDI
FABBRICATI DISMESSI O DEGRADATI NON PIÙ
FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

10% (o 20%) della superficie recuperabile nel territorio
urbanizzato o adiacente ad esso

50% SE EDIFICIO DEFINITO INCONGRUO NEL PUG

**POSSIBILITÀ DI COSTRUIRE NUOVI FABBRICATI
PRODUTTIVI** se inseriti in un piano di ammodernamento
dell'attività agricola

PIANO URBANISTICO GENERALE

Un'idea di città... in testa!

**Un unico piano comunale (PUG) che sostituisce
PSC, RUE e POC**

**CONTIENE LE NORME PER LA STRATEGIA URBANA
E QUALITÀ AMBIENTALE**

Vincolanti per gli accordi operativi

**DEFINISCE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE
ORDINARIE (ex RUE)**

**INDICA I CRITERI PER L'ESPANSIONE
URBANISTICA NEI LIMITI DEL 3% E PER LE
TRASFORMAZIONI RILEVANTI NEL TERRITORIO
URBANIZZATO (non conforma diritti)**

**SI ATTUA CON L'ACCORDO OPERATIVO ANCHE SU
INIZIATIVA PUBBLICA**



IL RUOLO DEL QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

Il quadro diagnostico costituisce la base conoscitiva per la definizione delle linee strategiche del PUG approfondendo i contenuti più rilevanti per le scelte e la gestione del PUG. Non si tratta più di fare Quadri Conoscitivi omnicomprensivi ma di sviluppare un **processo di conoscenze finalizzate, andando a integrare e aggiornare le analisi già esistenti ed elaborandole in forma diagnostica.**

La diagnosi degli aspetti più rilevanti del territorio si sta concentrando su:

- Definizione del perimetro del T.U e analisi dello stato di attuazione della pianificazione vigente;
- Lettura della struttura insediativa con:
 - Prima individuazione dei **tessuti** e degli elementi principali del paesaggio urbano;
 - Valutazione quali-quantitativa sulle **dotazioni territoriali**
 - Censimento di tutto il **patrimonio edilizio del territorio rurale**

Si tiene inoltre in considerazione quanto scaturito dai **processi di partecipazione** svolti o in corso di svolgimento come il questionario e le interviste agli stakeholders.



IL CONTRIBUTO DELLA PARTECIPAZIONE NELLA CONOSCENZA DELLE ISTANZE DEL TERRITORIO

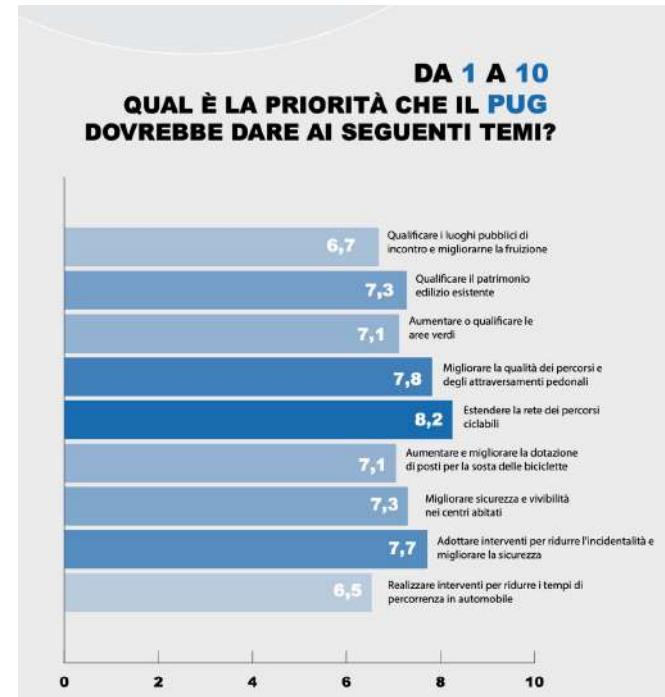
Il **questionario** rivolto alla cittadinanza è stato pubblicato sulle piattaforme ufficiali e sul giornale informativo del Comune di Formigine.

Composto di 28 domande, suddivise in diverse sezioni:

1. **ANAGRAFICA;**
2. **QUALE FORMIGINE VEDI OGGI E QUALE IMMAGINI NEL FUTURO**
 - LA TUA ESPERIENZA NELLA FRUIZIONE DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI
 - RAPPORTO FRAZIONI – CENTRO FORMIGINE
 - SECONDO TE COSA È PIÙ IMPORTANTE
 - IL TEMA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
3. **QUALI PENSI CHE SIANO LE PRIORITÀ**

SONO PERVENUTE OLTRE 580 RISPOSTE.

Alcuni degli esiti più rilevanti ai fini del PUG sono stati sintetizzati per i pannelli del Luglio Formiginese.





IL CONTRIBUTO DELLA PARTECIPAZIONE NELLA CONOSCENZA DELLE ISTANZE DEL TERRITORIO

Sono state organizzate **interviste agli stakeholders**, svoltesi nella prima metà di luglio 2021, con:

- **Associazioni di categoria economiche** : commercianti, CNA e altre associazioni del settore artigianato-industria;
- **Associazioni del settore agricoltura;**
- **Associazioni del 3° settore e ambientaliste;**
- **Sindacati**

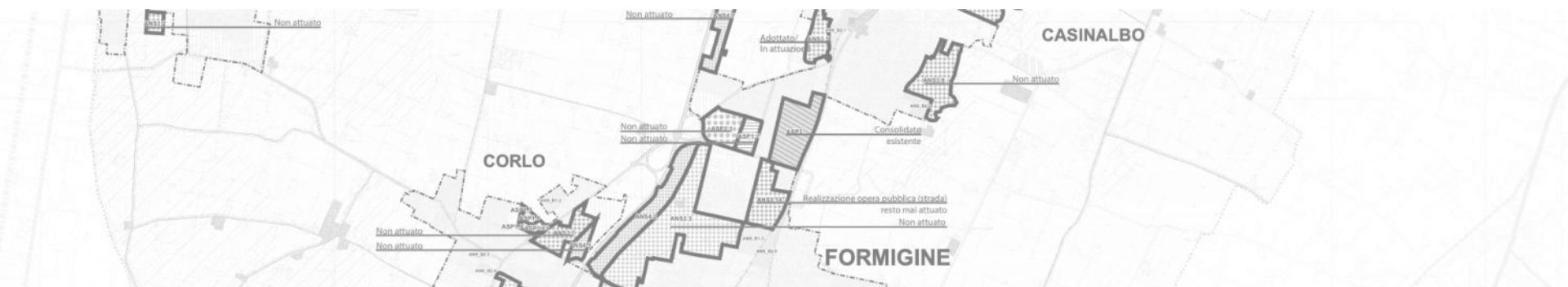


IL PERIMETRO DEL T.U.

La delimitazione del TU diventa atto fondamentale nella LR 24/2017 perché stabilisce **due regimi urbanistici** fondamentalmente diversi, in particolare per:

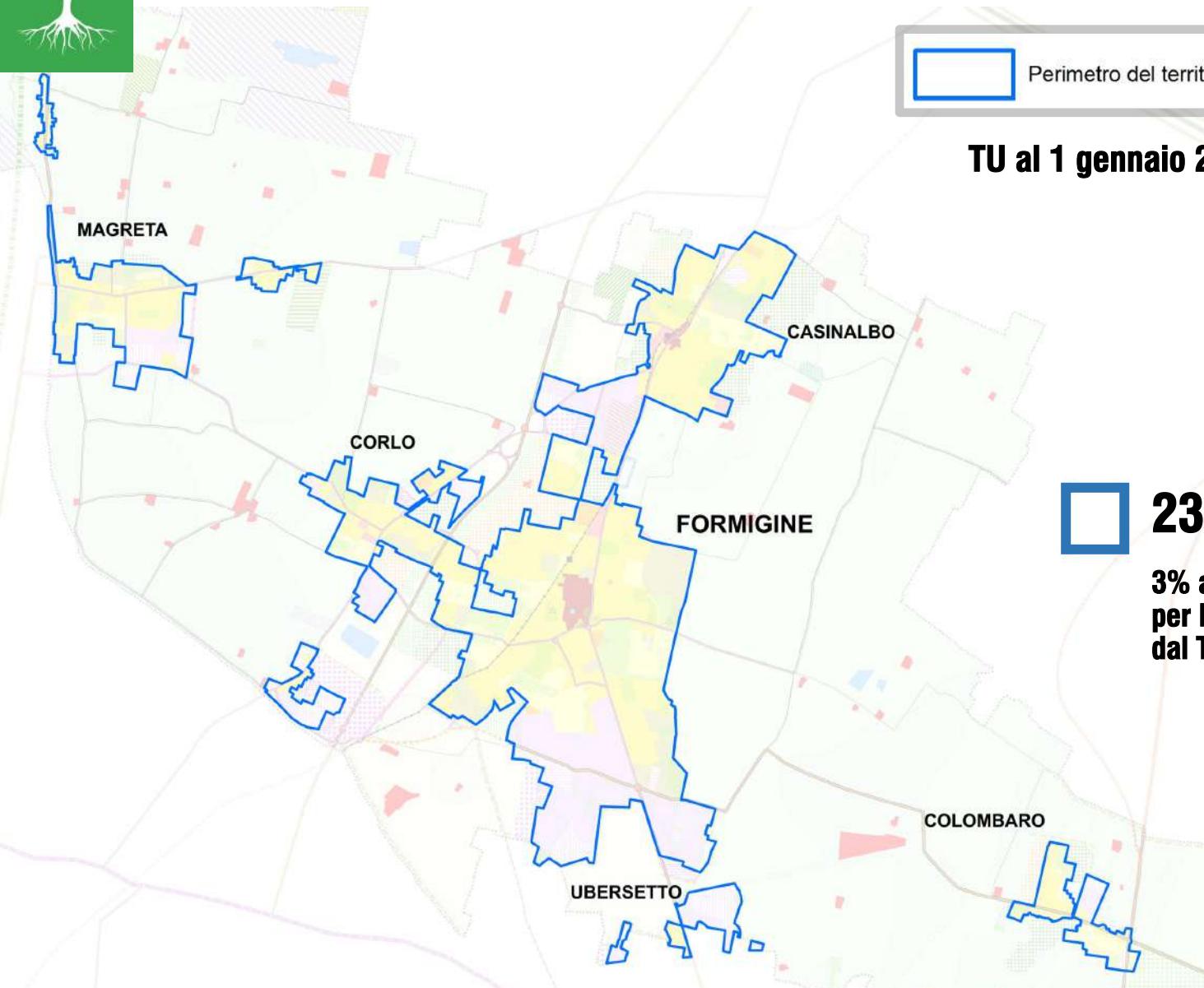
- Il calcolo del consumo di suolo;
- Le procedure di approvazione delle trasformazioni;
- La disciplina differenziata (oneri, contributo straordinario, diritti edificatori, altre forme di incentivi,...).

La LR infatti stabilisce che in sede di **prima formazione del PUG** sia individuato il perimetro del territorio urbanizzato (TU).





PERIMETRO DEL T.U. AL 1 GENNAIO 2018



TU al 1 gennaio 2018: 797,5 HA



23,9 HA

**3% a disposizione fino al 2050
per le nuove urbanizzazioni fuori
dal TU**



GOVERNARE LE ESPANSIONI: L'UTILIZZO DEL 3%

La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, individua nel **limite massimo del 3%** della superficie del territorio urbanizzato (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) il suolo consumabile fino al 2050, anno in cui scatterà il consumo di suolo a “saldo zero”.

Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede **la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato**, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede **interventi di desigillazione**, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

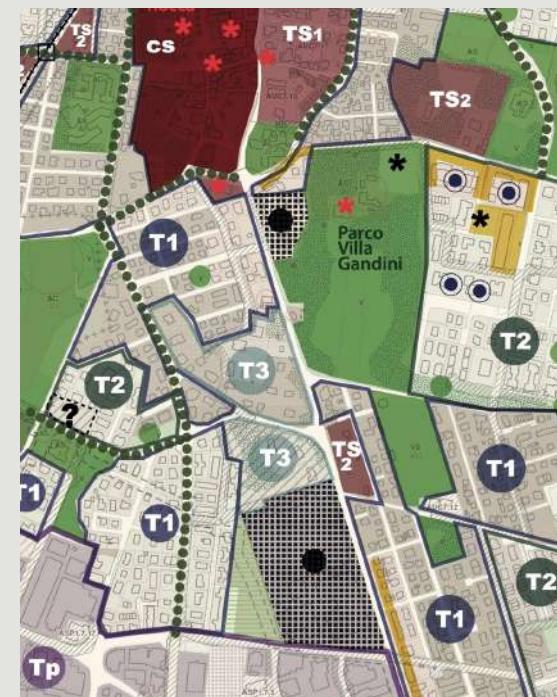


LA DISCIPLINA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE

Il PUG individua le principali occasioni di trasformazione negli elementi della «Città da riqualificare e rigenerare» dove si daranno indicazioni e criteri per il potenziamento della città pubblica e del miglioramento della qualità del paesaggio urbano. Tali interventi, in ragione della complessità di assetto, progettuale e realizzativa, si attuano attraverso Accordi Operativi.

Città da riqualificare e rigenerare

- Accesso urbano e margini strada da riqualificare
- Fronte urbano da qualificare/mitigare
- Situazioni incongrue
- Tessuto suscettibile di trasformazione profonda / disordine urbano / incompatibilità funzionale
- Principali occasioni di RIUSO/RIGENERAZIONE
- Centralità di vicinato da qualificare
- Spazio pubblico da qualificare
Situazioni in cui favorire il miglioramento della permeabilità e dell'inserimento paesaggistico
- Aree strategiche di ricucitura urbana
- Principali occasioni di qualificazione del margine produttivo





LA CITTA' PUBBLICA: IL CUORE DELLA STRATEGIA

Con città pubblica si intende sostanzialmente il **sistema delle dotazioni territoriali** previsto dalla LR 24/2017 che introduce significative novità rispetto alla legislazione precedente:

- oltre alle **infrastrutture per l'urbanizzazione** degli insediamenti
- e alle **attrezzature e spazi collettivi**;
- le **dotazioni ecologiche** e ambientali che concorrono a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.



LA CITTA' PUBBLICA: IL CUORE DELLA STRATEGIA

L'atto di indirizzo regionale definisce una serie di **criteri** da seguire nella individuazione, realizzazione e gestione delle dotazioni territoriali, che dovranno essere a **rete, multi-prestazionali** e improntate ad una **flessibilità** di utilizzi :

- accessibilità universale;
- semplicità di utilizzo e di gestione;
- sicurezza e adeguatezza tecnologica;
- comfort;
- riconoscibilità e comprensibilità;
- qualità dello spazio fisico e degli oggetti che lo compongono;
- minimizzazione dell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni e tendenza all'invarianza idraulica;
- qualificazione paesaggistica;
- sicurezza geologica, idraulica e sismica, con particolare attenzione alla corrievazione e alla riduzione della vulnerabilità;
- sostenibilità energetica ed ambientale.



LA CITTA' PUBBLICA: IL CUORE DELLA STRATEGIA

LA SCALA TERRITORIALE

Alla scala territoriale, lo schema di assetto definisce le principali opportunità, individuando gli elementi, i luoghi e i temi di maggior rilievo per il perseguitamento della strategia, fra cui:

- Il potenziamento e la creazione di NUOVE CENTRALITA' URBANE
- Il rafforzamento delle CONNESSIONI TERRITORIALI SOSTENIBILI (CICLAbILI)
- Il rafforzamento della FRUIZIONE DEL TERRITORIO con valorizzazione delle ASTE FLUVIALI
- l'incremento dell'ERS rivolta anche ai NUOVI ABITANTI e ai NUOVI BISOGNI
- Le opportunità offerte dalla LINEA FERROVIARIA MODENA-SASSUOLO
- l'inserimento territoriale della NUOVA BRETELLA AUTOSTRADALE CAMPOGALLIANO-SASSUOLO
- ...



LE LETTURE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

IL CENSIMENTO DEL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale riveste per il comune di Formigine una notevole importanza strategica. Considerando la complessità delle dinamiche in atto, riveste una particolare importanza la conoscenza approfondita delle problematiche per la definizione di politiche efficaci. E' stata quindi effettuata la scelta di censire tutto il patrimonio in territorio rurale e non solo quello storico.

Sono state predisposte DUE SCHEDE DI CENSIMENTO:

1. PER GLI AGGREGATI (nuclei, complessi, corti, ...)

Per i quali raccogliere informazioni nel complesso dell'insediamento, in termini storici, paesaggisti e funzionali.

2. PER GLI EDIFICI

Per raccogliere informazioni più dettagliate sul valore, integrità, conservazione e aspetti tipologico-funzionali degli edifici APPARTENTENTI A UN AGGREGATO DI IMPIANTO STORICO.

LA STRATEGIA PER IL TERRITORIO RURALE

L'art. 36 Territorio rurale della LR 24/2017 di fatto conferma alcuni capisaldi della LER 20/2000. Compete al PUG la disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, fra cui in estrema sintesi:

- La tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, attraverso:
 - il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - La costruzione di nuovi fabbricati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali qualora sia necessaria alla conduzione del fondo (con PRA nel caso di costruzioni di rilevante impatto).
- Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, come disciplinato dal PUG.
- Il recupero delle «superfici accessorie» con le destinazioni d'uso consentite dal piano, nel caso si operi un riordino «paesaggistico» del complesso rurale.
- **Incongrui.** Recupero di una quota della superficie coperta da collocare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o in aree contigue per incentivare la totale rimozione il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.

LA STRATEGIA PER IL TERRITORIO RURALE

QUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE ECONOMICA, PAESAGGISTICA, FRUITIVA

La conoscenza analitica delle situazioni insediative e dei caratteri morfologici e paesaggistici del territorio rurale e la consapevolezza puntuale rispetto alla **casistica** delle situazioni riscontrate sul territorio e alle loro **dimensioni**, consente al PUG di definire un **salto di qualità nella gestione del territorio rurale**, attraverso azioni coerenti e integrate di:

- Tutela e valorizzazione del patrimonio di interesse storico e paesaggistico;
- Promozione dello **sviluppo** di aziende esistenti e dell'insediamento di nuove aziende agricole con particolare riguardo alle **produzioni biologiche** e alle condizioni di sostenibilità ambientale;
- Promozione del **turismo e della fruizione** del territorio;
- Recupero del patrimonio edilizio dismesso per usi compatibili con l'ambiente rurale;
- **Gestione di situazioni di marginalità** insediativa costituite da porzioni di tessuti edificati sparsi e discontinui;
- Individuazione di **situazioni incongrue e di degrado** con introduzione di meccanismi di incentivazione per la loro eliminazione in coerenza con la strategia del PUG.



LA STRATEGIA PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

SOSTENIBILITA' DELL'AMBIENTE URBANO E DEL TERRITORIO RURALE

L'attenzione all'ambiente e al paesaggio sono elementi portanti della Strategia del PUG, che costituiscono la chiave di lettura e l'obiettivo di fondo delle azioni del Piano.

Il PUG, ai diversi livelli di sua competenza, promuove in particolare:

- Qualificazione dei **servizi ecosistemici**
- Politiche e azioni per il **miglioramento del microclima urbano**
- Integrazione e rafforzamento delle **reti ecologiche**
- Qualificazione della **fruizione del paesaggio rurale**
- Incentivazione a vari livelli di pratiche di **economia circolare**



GRUPPO DI LAVORO

ING. ROBERTO FARINA (*Oikos Ricerche S.r.l. – Direttore Tecnico*) *Esperto in materia urbanistica - pianificazione territoriale. Coordinatore gruppo di lavoro*

ARCH. FILIPPO BOSCHI

Esperto in rigenerazione urbana; Esperto in materia paesaggistica

DOTT. SALVATORE FRANCO GIORDANO

Esperto in materia ambientale - Responsabile redazione VAS/VALSAT

AVV. FEDERICO GUALANDI

Esperto in materia giuridica

DOTT. FRANCESCO DE PAOLIS

Esperto in valutazioni di sostenibilità economico finanziaria

STUDIO SAMUEL SANGIORGI

Esperto in discipline geologiche

ARCH. MARKELLA MATSIOULA (*Oikos Ricerche S.r.l. - Collaboratore*) *Giovane professionista - progettista*

Ulteriori figure professionali:

ARCH. DIEGO PELLATTIERO (*OIKOS RICERCHE S.R.L. - Collaboratore*) *Redazione Piani urbanistici, regolamenti Edilizi e VAS/VALSAT*

ARCH. ANNA TRAZZI

Redazione Piani urbanistici, regolamenti Edilizi e VAS/VALSAT

GEOM. ANTONIO CONTICELLO (*OIKOS RICERCHE S.R.L. - Collaboratore*) *Progettazione, gestione e restituzione cartografica G.I.S./S.I.T.*

ARCH. GIOVANNI BAZZANI

Analisi patrimonio edilizio territorio rurale

ARCH. FABIO MOLINARI (*OIKOS RICERCHE S.R.L. - Collaboratore*) *Analisi patrimonio edilizio esistente*

Con

Ufficio di Piano del Comune di Formigine



GRAZIE