



PIANO
URBANISTICO
GENERALE



NUOVO
CIRCONDARIO
IMOLESE

Edificato sparso e discontinuo

Bozza di disciplina ordinaria

Ufficio di Piano Federato
Gruppo di lavoro PUG

Territorio rurale



Edificato sparso e discontinuo

Nuclei abitati e frange urbane

Raggruppamenti di edifici collocati lungo la viabilità di rango almeno comunale, con origine diversa da quella agricola, utilizzati per funzioni residenziali, produttive e di servizio, privi delle dotazioni minime necessarie per configurarli come territorio urbanizzato. Comprendono i nuclei nel territorio montano il cui mantenimento concorre al presidio territoriale e alla conservazione della struttura insediativa di matrice storica di carattere sparso

OBIETTIVI:

- ✓ riqualificazione del contesto, con eliminazione di edifici incongrui, sistemazione del verde, riduzione degli impatti ambientali;
- ✓ consolidamento delle attività di servizio per i residenti nelle case sparse, per il tempo libero, per la cura degli animali e il commercio dei prodotti agricoli, compatibili con il carattere "abitato" del territorio rurale

Nuclei abitati e frange urbane

REGOLE:

- mantenimento di una SA pari almeno al 20% della Su
- divieto di ricavare nuovi alloggi con Su < 80 mq
- Rapporto di copertura: non superiore al 50% o a quello esistente se superiore
- Altezza dell'edificio: non superiore a 2 piani fuori terra, o a quella esistente se superiore;
- Applicazione dei criteri di qualità per edifici e pertinenze
- Cambi d'uso: Residenziale

Direzionali, escluse video-lottery e attività ex art. 4 Lr 2/2015

Commerciale limitate a: pubblici esercizi e attività di ristorazione
commercio di vicinato

Turistico-ricettivo

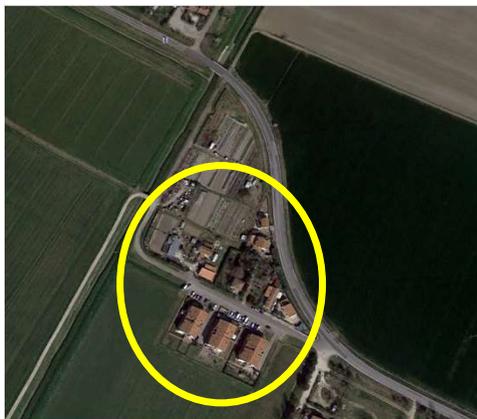
Dotazioni e infrastrutture pubbliche

Rurali



Nuclei abitati e frange urbane

Esempi



Edificato sparso e discontinuo

Insedimenti produttivi

Insedimenti artigianali, commerciali, depositi automezzi, classificati dai piani previgenti in territorio urbano o in "ambiti speciali" (e perciò non assimilabili ai fabbricati isolati nel territorio rurale, di cui all'art. 5, c. 7, lett. B del PTM) e collocati lungo la viabilità in genere sovracomunale (livello minimo di adeguatezza per il traffico merci).

OBIETTIVI:

- ✓ mantenere e adeguare le attività artigianali, attraverso interventi di qualificazione con un limitato ampliamento volumetrico anche non adiacente purchè all'interno dell'area di pertinenza e di completamento individuata;
- ✓ riqualificare le aree: - recuperando parte della SU in loco per funzioni maggiormente compatibili con il contesto ... oppure...
- trasferendo parte della SU in adiacenza o all'interno del TU anche con conversione a usi residenziali, purchè il sito sia interamente rinaturalizzato

Insedimenti produttivi

REGOLE:

- ❑ Per le attività produttive di beni e servizi esistenti, interventi di qualificazione edilizia e nuova costruzione funzionale al mantenimento dell'azienda insediata con limitazioni:
 - 1) interessare esclusivamente l'area di pertinenza e completamento individuata nella carta della struttura, senza consumo di suolo al suo esterno
 - 2) incremento massimo del volume pari al 20% dell'esistente. Incrementi di volume maggiori del 20% sono subordinati a verifica di sostenibilità ambientale specifica
- ❑ Sugli edifici adibiti ad altri usi sono ammessi esclusivamente interventi di qualificazione edilizia senza incremento di volume e di SU.
- ❑ Nel caso di ristrutturazione edilizia con Demolizione e ricostruzione deve essere prevista:
 - la contestuale sistemazione di una fascia verde con siepe complessa, lungo il confine con il territorio rurale
 - la riqualificazione delle aree di parcheggio con alberature e interventi di desigillazione.

Insedimenti produttivi

- ❑ Gli interventi sono soggetti ai criteri di qualità graduati in rapporto all'intervento
- ❑ Tramite Accordo Operativo è possibile il trasferimento di SU in ambiti adiacenti o interni al TU, secondo quanto previsto dalla Strategia, con le seguenti condizioni:
 - trasferimento fino al 100% della Su esistente per attivare usi produttivi
 - trasferimento fino al 30% della Su per attivare usi residenziali
 - riduzione della superficie fondiaria di atterraggio rispetto a quella di partenza per ridurre il consumo di suolo
 - totale demolizione degli immobili esistenti, bonifica e ripristino del suolo agricolo.



Insedimenti produttivi

Esempi



Edificato sparso e discontinuo

Insedimenti di trasformazione prodotti agricoli

Insedimenti di trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici, consolidati nel TR attraverso interventi autorizzati dal PRG e dai precedenti RUE, che per dimensione e caratteri eccedono le quantità correlate alla capacità produttive dei fondi connessi a una singola azienda agricola.

OBIETTIVI:

- ✓ mantenere e adeguare le attività esistenti, attraverso interventi di qualificazione comprensivi della possibilità di ampliamento fino al **30% del volume esistente**, purchè all'interno dell'area di pertinenza e di completamento individuata.
- ✓ **Ampliamenti di entità superiore** potranno essere ammessi solo tramite apposita procedura art. 53 L.R. 24/2017 che potrà definire la soglia al di sopra della quale gli impianti di trasformazione assumono un carattere industriale/commerciale di rilevanza sovra-locale, incoerente con la collocazione al di fuori dal TU.



Edificato sparso e discontinuo

Servizi di livello urbano

OBIETTIVI:

- ✓ Valorizzazione e potenziamento dei servizi (Ippocampus, Montecatone, ...)
- ✓ Adattamento e riqualificazione edilizia e ambientale

REGOLE:

- All'interno delle aree individuate nella Carta della Struttura come servizi di livello urbano, sono ammessi interventi di adeguamento e sviluppo dei servizi ivi presenti, compresi ampliamenti e nuove costruzioni, sulla base delle disposizioni specifiche contenute nella scheda relativa a ciascun servizio.
- In caso di dismissione, gli interventi e le modifiche dell'uso sono subordinate ad Accordo Operativo o Accordo di Programma

grazie.

