



PIANO
URBANISTICO
GENERALE



NUOVO
CIRCONDARIO
IMOLESE

Disciplina del PUG Il territorio urbanizzato e rurale

Incontro tecnico di approfondimento con gli Ordini professionali
7 febbraio 2024 – Nuovo Circondario Imolese

Definizione del Territorio Urbanizzato all'1 gennaio 2018 (L.R. 24/2017 art. 32)

Il perimetro del territorio urbanizzato alla data del 01/01/2018 individuato in sede di prima formazione del PUG deve comprendere unicamente:

- **le aree edificate con continuità** a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le aree per le quali siano stati **rilasciati o presentati** titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state **stipulate** convenzioni urbanistiche attuative;
- **i singoli lotti di completamento** individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
- **i lotti residui non edificati**, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.



Definizione del Territorio Urbanizzato all'1 gennaio 2018 (L.R. 24/2017)

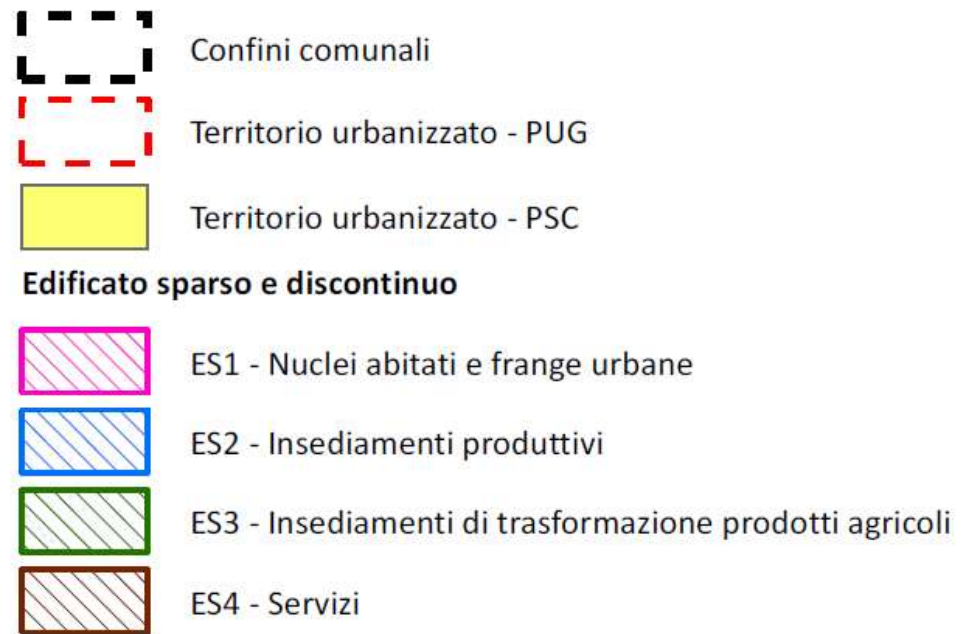
Pertanto sono **state escluse** dal perimetro urbanizzato le seguenti categorie di aree:

- le **aree rurali**, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
- l'**edificato sparso o discontinuo** collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le **aree inedificate al margine** per le quali al 01/01/2018 non sono stati rilasciati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni nè sono state stipulate convenzioni urbanistiche attuative



Definizione del Territorio Urbanizzato all'1 gennaio 2018 (L.R. 24/2017 art. 32)

Elaborato Q.C.SA R3.1



Definizione del Territorio Urbanizzato all'1 gennaio 2018 (L.R. 24/2017)

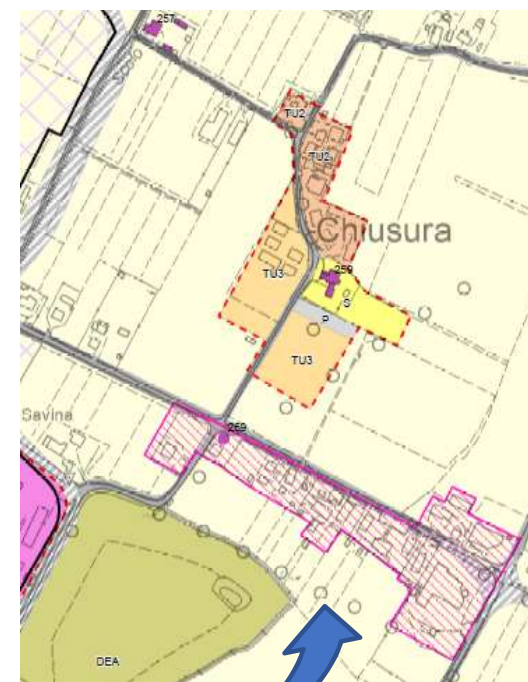
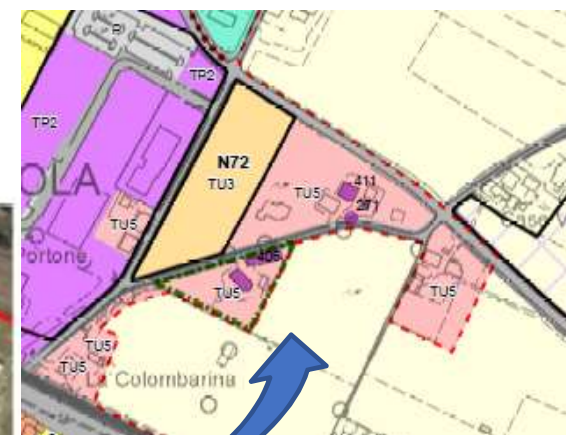
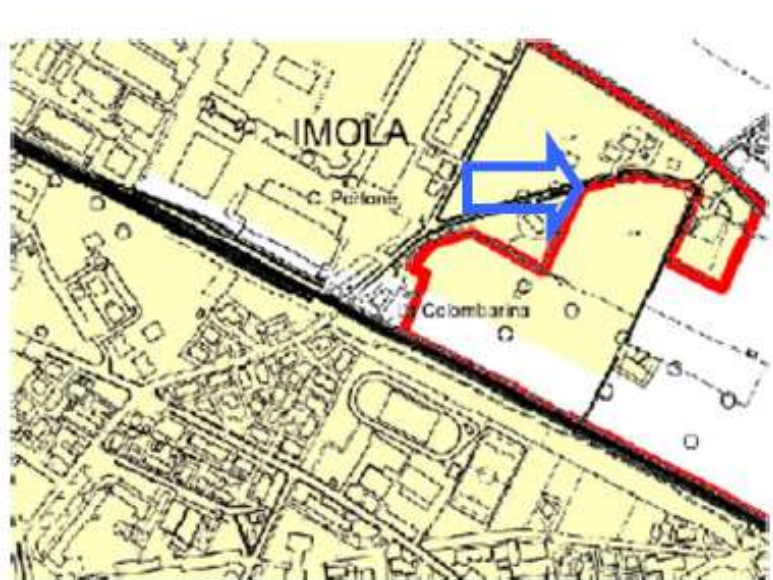


Tavola D3.IM0
Foglio 11
ES1

Definizione del Territorio Urbanizzato all'1 gennaio 2018 (L.R. 24/2017)



**Tavola D3.IM0
Foglio 11
Territorio
rurale**

Definizione del Territorio Urbanizzato all'1 gennaio 2018 (L.R. 24/2017)

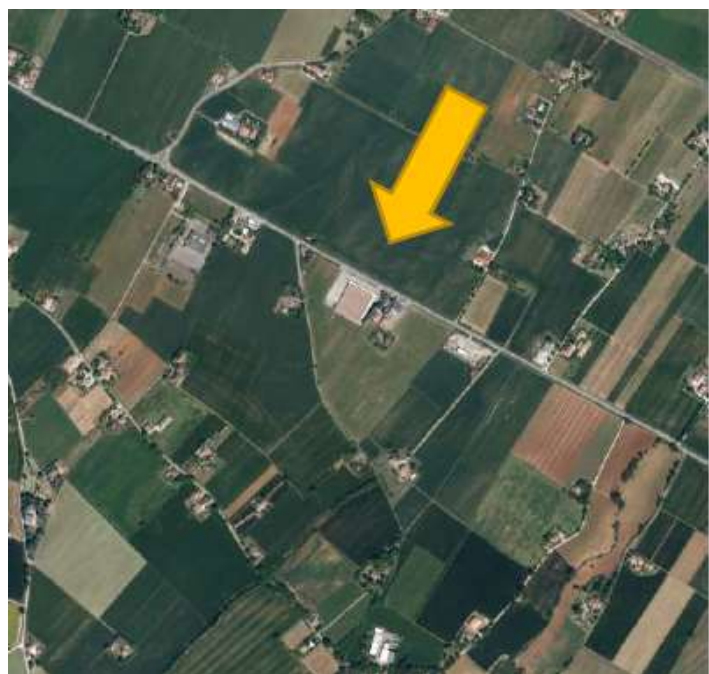
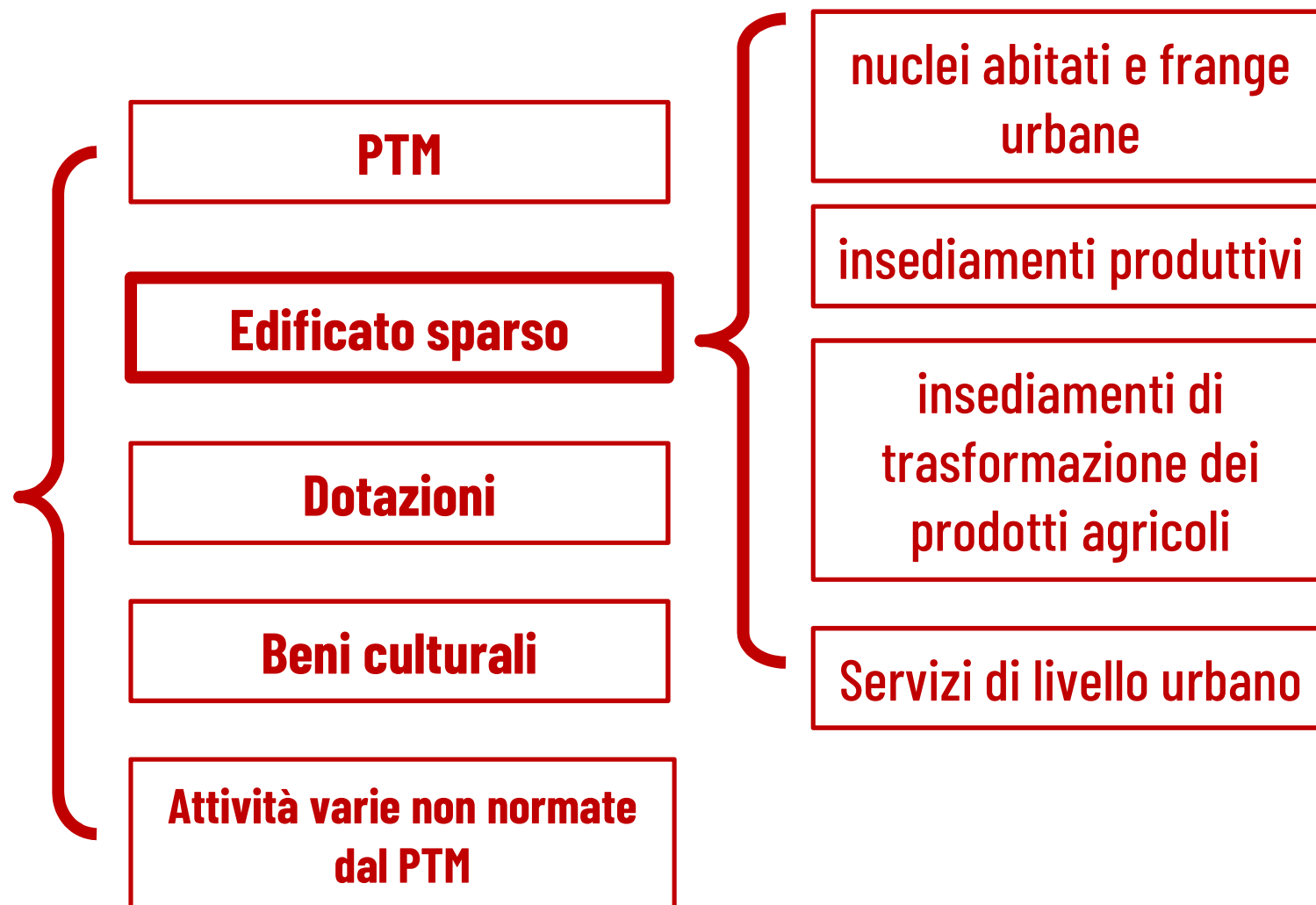


Tavola D3.CSP
Foglio 8
ES2

Territorio rurale



Dove si trovano le norme per il territorio rurale?

Elaborato D1 «Disciplina di Piano»

- **Parte IV - Edificato sparso e discontinuo**
- **Parte V - Ecosistemi agricoli e naturali (con richiamo al PTM)**
- **Parte VII Capo II - Riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificato**

Elaborati V «Vincoli»



Edificato sparso e discontinuo

ES1 - Nuclei abitati e frange urbane (D1 Art. 46)

INTERVENTI: MO, MS, RRC, RE

- ✓ mantenimento di una SA pari almeno al 20% della Su per U.I. di intervento
- ✓ 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 ai piani esistenti se superiore;

USI:

A – Residenziale

C – Commerciale limitato a c1 commercio di vicinato

F – Turistico – ricettiva

B – Direzionale, con esclusione di b13

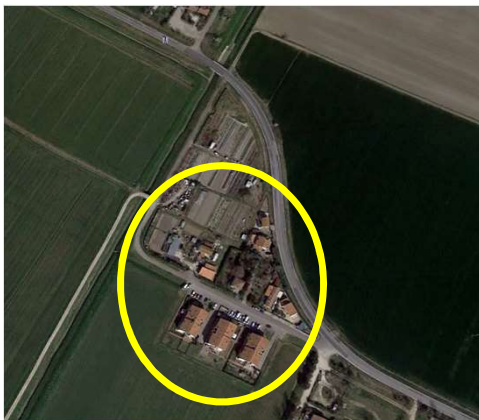
E - Rurale

G - Attrezzature e spazi collettivi



Nuclei abitati e frange urbane

Esempi



Edificato sparso e discontinuo

ES2 - Insediamenti produttivi (D1 Art. 47)

INTERVENTI: MO, MS, RRC, RE, NC funzionale al consolidamento e sviluppo dell'azienda

- ✓ interessare esclusivamente l'area di pertinenza e completamente individuata nella carta della struttura, senza consumo di suolo al suo esterno
- ✓ incremento massimo del volume pari al 20% dell'esistente. Incrementi di volume maggiori del 20% sono subordinati a A0
- ✓ 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.



Edificato sparso e discontinuo

ES2 - Insediamenti produttivi (D1 Art. 47)

- ☐ 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 ES2

Esempi



Edificato sparso e discontinuo

ES3 - Insediamenti di trasformazione prodotti agricoli (D1 Art. 48)

INTERVENTI: MO, MS, RRC, RE, NC funzionale al consolidamento e sviluppo dell'azienda insediata

- ✓ possibilità di ampliamento **fino al 30% del volume esistente**, purchè all'interno dell'area di pertinenza e di completamento individuata.
- ✓ **Ampliamenti di entità superiore o interventi all'esterno dell'area in immediata adiacenza** possono essere ammessi solo tramite AO.
- ✓ Gli immobili hanno esclusiva destinazione a servizio della trasformazione di prodotti agricoli. A seguito di una loro eventuale dismissione, sono recuperabili esclusivamente come annessi agricoli.



Insedimenti produttivi ES3

Esempi



grazie.

