



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

SERVIZIO PATRIMONIO, PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

8 GENNAIO 2021

Frequently Asked Questions (FAQ) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) TOMO III

Nota bene: le parti in grigio riguardano norme specifiche del Comune di Imola

	Parole chiave	Art. di riferimento	Domanda	Risposta
1	Gazebo	3.2.2	Per la copertura dei gazebo si possono utilizzare elementi rigidi in plastica?	No. La copertura dei gazebo deve essere in tessuto (anche impermeabile) NON in elementi rigidi (lastre di qualsiasi materiale) altrimenti si configura come tettoia e non rientra negli elementi di arredo delle aree pertinenziali normate dall'art. 3.2.2.
1a	Gazebo	3.2.2	A quali condizioni posso realizzare liberamente un gazebo?	<ol style="list-style-type: none">1) Deve rientrare nella definizione di cui all'art. 2.4.4 del Tomo I2) Deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 3.2.2 del Tomo III del RUE3) La copertura deve rientrare nelle tipologie di cui alla faq n.14) L'area non deve ricadere in zona vincolate (ad es. vincolo paesaggistico, fascia di rispetto ferrovia, fascia di pertinenza canali...); in caso di esistenza di vincoli devono essere verificate puntualmente la necessità di specifiche autorizzazioni o pareri5) Deve rientrare nella tipologia L0 di cui alla DGR 2272/2016, in caso contrario è sottoposto agli adempimenti ivi previsti6) Si può realizzare nelle aree di pertinenza delle UI che costituiscono superficie utile (non autorimesse, magazzini e altri locali di servizio). Le pertinenze comprendono i lastrici solari a qualunque livello purchè di proprietà esclusiva.

COMUNE DI IMOLA

Via Mazzini 4 - 40026 Imola (BO)

PEC comune.imola@cert.provincia.bo.it

Tel. 0542 602111 – Fax 0542 602289

C.F. 00794470377 - P.I. 00523381200



1b	Pergotenda		A quali condizioni posso realizzare liberamente una pergotenda?	<ol style="list-style-type: none">1) Deve rientrare nella definizione di cui all'art. 2.4.5 del Tomo I2) Deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 3.2.2 del Tomo III del RUE3) La copertura deve essere in tessuto (anche impermeabile) NON in elementi rigidi, ancorchè orientabili.4) L'area non deve ricadere in zona vincolate (ad es. vincolo paesaggistico, fascia di rispetto ferrovia, fascia di pertinenza canali...); in caso di esistenza di vincoli devono essere verificate puntualmente la necessità di specifiche autorizzazioni o pareri5) Deve rientrare nella tipologia L0 di cui alla DGR 2272/2016, in caso contrario è sottoposto agli adempimenti ivi previsti.6) Si può realizzare nelle aree di pertinenza delle UI che costituiscono superficie utile (non autorimesse, magazzini e altri locali di servizio). Le pertinenze comprendono i lastrici solari a qualunque livello purchè di proprietà esclusiva.
2	Attrezzature pertinenziali	3.2.2	La limitazione di superficie per gazebo, pergotende, pergolati è da intendersi complessiva anche realizzando più elementi?	Sì, è possibile realizzare più elementi nel limite complessivo indicato per <u>ciascun tipo</u> di manufatto all'art. 3.2.2.
3	Pergolato		E' possibile realizzare pergolati di dimensioni superiori a 36 mq?	Sì, previo apposito titolo edilizio, in quanto la superficie del pergolato non costituisce Sa, né Su ai sensi delle definizioni tecniche uniformi regionali. Tale possibilità non è applicabile a gazebo/pergotende e cassette, che per dimensioni superiori a quelle indicate all'art. 3.2.2 devono essere conteggiate nell'indice edificatorio e rispettare tutti i parametri della nuova costruzione.
3a	Pergolato		E' possibile realizzare pergolati <u>in zona agricola</u> a corredo di superfici accessorie e/o a servizio agricolo presentando titolo edilizio?	No, in quanto nell'art. 3.2.2 non sono ammessi per i magazzini, ai quali si intendono assimilati anche i servizi agricoli e altre superfici accessorie. (vedere anche punto 4).
3b	Pergolato	3.2.2	A quali condizioni posso realizzare liberamente un pergolato?	<ol style="list-style-type: none">1) Deve rientrare nella definizione di cui alla DGR n.922/2017 voce 54.I2) Deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 3.2.2 del Tomo III del RUE3) L'area non deve ricadere in zona vincolate (ad es. vincolo paesaggistico, fascia di rispetto ferrovia, fascia di pertinenza canali...); in caso di esistenza di vincoli deve essere verificata



				<p>puntualmente la necessità di specifiche autorizzazioni o pareri</p> <p>4) Deve rientrare nella tipologia L0 di cui alla DGR 2272/2016, in caso contrario è sottoposto agli adempimenti ivi previsti</p> <p>5) Si può realizzare nelle aree di pertinenza delle UI che costituiscono superficie utile (non autorimesse, magazzini e altri locali di servizio). Le pertinenze comprendono i lastrici solari a qualunque livello purchè di proprietà esclusiva.</p>
4	Zona agricola Attrezzature pertinenziali	4.3.6	Esistono limitazioni alla realizzazione delle attrezzature pertinenziali (di cui all'art. 3.2.2 -interventi liberi) in zona agricola?	Sì, possono essere realizzate solo in un'area identificabile come corte rurale/colonica di una abitazione. La sola presenza di un edificio di servizio su un fondo agricolo non costituisce condizione sufficiente.
5	IAP Servizi agricoli	4.4.5	In aziende agricole con Sau maggiore di 1 ha ma minore di 3 ha che dispongono già di servizi agricoli è possibile realizzare 80 mq di servizi agricoli (comma 4, 5 ^a alinea)?	No. Tale possibilità è applicabile solo per le aziende agricole sprovviste di fabbricati, con SAU tra 1 ha e 3 ha, una sola volta. Non è applicabile per aziende con SAU>3ha per le quali si applicano gli indici edificatori di cui al comma 3.
6	Zona agricola Cambi d'uso	4.5.3 4.5.4	E' possibile attivare un noleggio macchine agricole tramite cambio d'uso di un capannone agricolo esistente e/o di un'area scoperta?	No. L'uso si inquadra come <i>d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.</i> Tale uso non è ammesso in zona agricola (vedere artt. 4.5.3, 4.5.4). L'uso descritto non può inquadarsi come <i>e4)</i> in quanto non si tratta di contoterzista o deposito mezzi della propria azienda agricola, bensì di una attività di noleggio automezzi (che siano agricoli o no, non rileva).
7	Zona agricola Autorimesse	4.5.1	Quando è possibile la realizzazione di una autorimessa separata dall'edificio residenziale esistente?	La realizzazione di una nuova autorimessa separata dall'edificio residenziale esistente è ammessa SE ci sono fabbricati precari da eliminare e in assenza di altre superfici a servizi in edifici di servizio o promiscui in proprietà. Questa possibilità è data unicamente per incentivare l'eliminazione di capanne e baracche esistenti. In mancanza di queste condizioni è ammessa unicamente la costruzione accorpata all'edificio esistente (vedere comma 3).
8	Zona agricola Edifici residenziali	4.5.1	In un edificio residenziale esistente il soggetto non IAP, IA o CD può aumentare la Su abitativa mediante il passaggio di Sa in Su?	Sì, purchè all'interno del volume esistente. Tale intervento non riporta limitazioni di Su complessiva. E' fatto salvo il rispetto delle prescrizioni sulla dimensione minima degli alloggi, del Regolamento di igiene e degli eventuali vincoli presenti sull'immobile.



9	Zona agricola Edifici residenziali	4.5.1	In un edificio residenziale esistente il soggetto non IAP, IA o CD può aumentare la Su abitativa mediante spostamento o inserimento di solai all'interno di volumi esistenti?	Sì, purchè all'interno del volume esistente. E' fatto salvo il rispetto delle prescrizioni sulla dimensione minima degli alloggi, del Regolamento di igiene e degli eventuali vincoli presenti sull'immobile.
10	Zona agricola Edifici residenziali	4.5.1	In un edificio residenziale unifamiliare recentemente ristrutturato si può fare l'ampliamento del 20% senza miglioramento di classe energetica?	NO, il miglioramento di due classi energetiche è sempre condizione necessaria per l'ammissibilità dell'ampliamento.
11	Zona agricola Edifici di servizio	4.5.3 4.5.4	Gli edifici di servizio agricolo possono essere trasformati in Su residenziale per non IAP, IA o CD?	No, l'uso a1) è ammesso solo per Sa di servizio alla residenza, senza limite dimensionale, cioè l'intero edificio può essere trasformato in cantina, autorimessa, etc... Solo per gli edifici di servizio agricolo classificati beni culturali con scheda Nar, di cui all'allegato 3 al Tomo III del RUE, è ammessa la trasformazione in Su residenziale, con dimensione minima degli alloggi ricavati di 95 mq di Su.
12	Zona agricola Casette per attrezzi	4.5.5	Cosa può realizzare un soggetto non IAP, IA o CD in un fondo agricolo minore di 3 ha privo di fabbricati?	Può realizzare esclusivamente una casetta per attrezzi della dimensione massima di 8 mq a servizio della coltivazione del fondo, qualora questo sia esistente alla data di adozione del RUE (27.3.2013 per il Comune di Imola) e misuri almeno 2000 mq (per le caratteristiche complete vedere art. 3.2.2).
13	Zona agricola Beni culturali		Per il Comune di Imola quali norme devo applicare per interventi su edifici classificati beni culturali in zona agricola?	Per gli interventi su edifici classificati Beni culturali in zona agricola (numero identificativo in Tavola 1a del RUE, schede contenute nell'Allegato 3 al Tomo III) si applicano le norme di dettaglio dell'Allegato 3 al Tomo III del RUE. Non si applicano gli artt. 4.3.2, 4.3.3 e gli artt. del Capo 4.4 e 4.5, salvo specifici rimandi contenuti nell'Allegato 3.
14	Tavernetta	6.1.3	E' possibile trasformare una cantina o garage in "tavernetta" (altezza <2.70)?	Sì, purchè si configuri come superficie accessoria, complementare all'abitazione e sia garantita la permanenza della superficie minima a autorimessa o siano ricavati i corrispondenti posti auto nell'area pertinenziale dell'edificio (vedere art. 6.1.3 comma 11).



15	Chiusura logge	14.1.2	Si possono chiudere con vetrate i balconi in loggia di qualsiasi dimensione?	Per balconi in loggia, a sbalzo e/o su pilastro con luce oltre 2 m o superiori a 10 mq è ammessa la chiusura parziale fino a 2 m di luce e fino a 10 mq. Tale intervento è libero. Chiusure di superfici maggiori purchè già interamente coperte sono ammesse previo apposito titolo edilizio.
16	AUC_A3	15.2.4	L'ampliamento ammesso sugli edifici esistenti alla data di adozione del PRG previgente (29.4.1999), pari al 20%, su quale superficie esistente si applica?	Si applica alla Su esistente alla data di adozione del PRG previgente, in quanto costituisce una possibilità al di fuori dell'indice, per cui non è reiterabile. Se l'ampliamento è già stato sfruttato totalmente con la norma di PRG che lo ammetteva, non può essere nuovamente applicato. Se resta una quota non sfruttata invece si può ampliare fino al massimo ammesso (20% con massimo 150 mq di Su di ampliamento).
17	Copertura terrazzi		E' possibile coprire terrazzi scoperti o lastrici solari, creando nuovi ambienti chiusi, stante che in base alle definizioni tecniche uniformi regionali non si configura un aumento di superficie accessoria?	E' possibile farlo solo se le norme dell'ambito in cui ricade l'edificio consentono la nuova costruzione o l'ampliamento, nel rispetto degli altri parametri edilizi e del Regolamento di igiene, in quanto l'intervento comporta la creazione di un nuovo volume. In particolare si segnala che tale intervento non è ammesso negli ambiti AUC_A4 in quanto la nuova costruzione è ammessa solo per autorimesse interrato, né negli ambiti ASP_A, ASP_C e ASP_COM in quanto la nuova costruzione è ammessa solo per edifici specialistici.
18	Superamento limite Sa		E' possibile realizzare Sa oltre i limiti fissati in rapporto alla Su?	Sì, è possibile rinunciando a una corrispondente quota di Su realizzabile.