



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 29 - 33 - 34

rue

Variante 2

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Segretario Generale

Dott.ssa Lia Piraccini

Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Battistini

Variante specifica n. 2

A cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici

ELABORATO N. 1 RELAZIONE DI VARIANTE – testo coordinato

Adozione	Del. C.C. n. 109	del 18/12/2015
Approvazione	Del. C.C. n. 94	del 22/12/2016

Stesura a seguito di variante specifica n. 2

Adozione	Del. C.C. n. 73	del 25/10/2017
Approvazione	Del. C.C. n. 4	del 01/02/2019



La città cambia. Il Rue si aggiorna



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

VARIANTE SPECIFICA N. 2

artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

RELAZIONE DI VARIANTE

Premessa

L'Amministrazione Comunale, in forza del proprio Regolamento delle Alienazioni Immobiliari Comunali, approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 24/02/2016, ha avviato su istanza di soggetti privati interessati, le procedure per verificare ed individuare porzioni di terreno di proprietà comunale non più funzionali e strategici per la collettività e pertanto non utilizzati o comunque difficilmente fruibili ed utilizzabili per fini pubblici.

Per alcuni di tali beni, individuati dal RUE vigente come "Aree per attrezzature e gli spazi collettivi" COLL-L, sono state, inoltre, già avviate positivamente le procedure di aggiudicazione ed individuati i rispettivi futuri acquirenti.

Rilevato che:

- l'art. 76 delle Norme di PSC stabilisce che *"le dotazioni territoriali sono di proprietà pubblica, ad eccezione:*
 - *degli spazi e attrezzature per il culto e per attività complementari,*
 - *di spazi e attrezzature privati convenzionati con usi pubblici;*
 - *delle dotazioni ecologiche di proprietà privata che concorrono alla qualificazione e tutela del territorio"*
- l'art. 53 delle Norme di RUE stabilisce che le "Aree per attrezzature e gli spazi collettivi" sono definiti come spazi collettivi di carattere comunale al servizio dell'interesse collettivo e che insieme agli altri COLL, *"costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato ed insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree...sono destinate a far parte del demanio comunale..."*

La presente variante specifica al RUE vigente, di cui all'ultima variante 2 al RUE approvata con Delibera di C.C. n. 94 del 22/12/2016, è principalmente finalizzata a provvedere alla modifica cartografica della destinazione urbanistica di tali aree, al fine di procedere con la loro regolare alienazione.

La presente variante recepisce inoltre le modifiche cartografiche ai sensi dell'art. 7 comma 6 delle Norme di RUE, il quale stabilisce che *"eventuali trasformazioni di aree pubbliche (COLL-L) per la cessione a terzi, fino ad una dimensione di 200 mq, non richiede la variante agli strumenti urbanistici in quanto non incide sulla perimetrazione degli ambiti. Le eventuali modifiche di classificazione verranno recepite con la successiva variante di aggiornamento al RUE"*.

Gli elaborati della presente variante, adottata con D. di C.C. n. 73 del 25/10/2017, vengono adeguati con le modifiche intervenute in accoglimento delle osservazioni, con:

- **modifiche cartografiche per correzione di errori materiali;**
- **modifiche normative per rettifiche di errori materiali nonché con lievi aggiustamenti rispetto al testo normativo per specificare meglio, senza modificarne il contenuto e le finalità, la disciplina attuativa degli interventi.**



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Modifiche cartografiche

Le modifiche cartografiche in variante riguardano le seguenti aree:

1. Area adibita a verde pubblico non attrezzato situata in Via dei Mestieri, nei pressi di zona artigianale, individuata dal RUE vigente come area per attrezzature e spazi collettivi di livello locale, classificato come "Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive", COLL-L (gia) parchi e giardini di quartiere, disciplinata dall'art. 53 delle Norme di RUE. Catastralmente è individuata al Foglio 21, mappale 880, per una superficie di mq 1441.

La variante propone di modificarne la destinazione vigente in Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L, come spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale, propriamente localizzate all'interno di ambiti specializzati per attività produttive, come in questo caso, o ad ambiti urbani consolidati, che solitamente si riferiscono a proprietà private. Tali aree non rientrano comunque nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono specificatamente destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti e pertanto non comportano aumento della capacità edificatoria. Tali aree sono disciplinate dall'art. 77 delle Norme di RUE.

L'Area concorre al sistema delle Dotazioni territoriali di livello Locale, quale spazio e attrezzatura di livello locale, la cui offerta, sia esistente che potenziale, viene considerata nel contesto del settore urbano di competenza.

Sia il PSC all'art. 78, che il RUE all'art. 58 stabiliscono le quantità minime dovute stabilite per gli interventi da realizzare.

Non trovandoci di fronte ad un intervento di trasformazione risulta difficilmente valutabile il rispetto di una quantità minima di verde pubblico dovuta in relazione al contesto urbano.

E' stato valutato e verificato, pertanto, il rispetto della quantità minima di standards di verde pubblico, prevista dalla disciplina urbanistica comunale vigente al momento della realizzazione del comparto ed alla sua acquisizione al patrimonio comunale.

L'area è stata realizzata ed acquisita nell'ambito della lottizzazione della zona artigianale D3 zona Montalaccio, autorizzata con i seguenti atti:

- Delibera di C.C. n. 113 dello 08/04/1983 di approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti produttivi predisposti dal Consorzio Artigiani di Santarcangelo di R. per zona artigianale in località Montalaccio
- Delibera di C.C. n. 224 del 31/5/1983 di approvazione della convenzione con il CO.AR.S. per la realizzazione della zona artigianale in località Montalaccio
- convenzione urbanistica rep. n. 2461 del 10/01/1984
- concessione urbanistica n. 83/bis del 17/06/1983 del 17/06/1983 per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione dell'area artigianale.

Al momento dell'approvazione del piano, le aree erano classificate, ai sensi della Variante al PRG per le zone produttive del 28/05/1981 (approvata con Delibera di C.C. n. 35 del 15/01/1982) come "Zone per insediamenti industriali ed artigianali di espansione" zona DE.

L'art. 38b delle NTA del PRG, prevedeva al punto h) la realizzazione di verde pubblico e spazi per attività collettive in misura non inferiore allo 0,10 della Sf.

Agli atti risulta:

Sf = 41.987 mq (0.65% della Superficie Territoriale),

quantità minima di standards per verde pubblico dovuto = 4.198,70 mq

verde pubblico realizzato e ceduto = 7.085,00 mq,



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

pertanto con un esubero di 2.886,30 mq.

2. Modifiche della perimetrazione degli Ambiti individuati come COLL-L (gia), area per attrezzature e spazi collettivi di livello locale, classificato come “Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive”, (art. 53 delle Norme di RUE) e l'ambito urbano consolidato AUC.8 , di cui all'art. 20 comma 6 delle Norme di RUE) adiacente, nei pressi di via Alessandrini e via Trasversale Marecchia.

Catastalmente le aree sono individuate al Foglio 20 mappali nn. 2567/parte, 227/parte e 1080/parte per mq.276 di superficie complessiva.

La superficie di COLL-L che viene annessa all'ambito AUC.8 non incide sul dimensionamento e sulla localizzazione degli insediamenti, in quanto la norma vigente prevede per tali ambiti: Sumax = Su esistente.

La nuova perimetrazione riduce la quantità di area individuata come COLL-L (gia), a favore di un aumento della superficie dell'ambito AUC.8 di circa 300 mq.

Anche in questo caso, l'area destinata a COLL-L concorre al sistema delle Dotazioni territoriali di livello Locale, quale spazio e attrezzatura di livello locale, la cui offerta, sia esistente che potenziale, viene considerata nel contesto del settore urbano di competenza.

Sia il PSC all'art. 78, che il RUE all'art. 58 stabiliscono le quantità minime dovute stabilite per gli interventi da realizzare.

Non trovandoci di fronte ad un intervento di trasformazione risulta difficilmente valutabile il rispetto di una quantità minima di verde pubblico dovuta in relazione al contesto urbano.

Anche in questo caso, al fine di poter predisporre la variante è stato verificato il rispetto della quantità minima di standards di verde pubblico prevista dalla disciplina urbanistica comunale vigente al momento della realizzazione del comparto ed alla sua acquisizione al patrimonio comunale.

L'area è stata realizzata all'interno dell'attuazione del 2° peep del Capoluogo approvato con Delibera di C.C. n. 169 del 08/06/1978, modificato con successive varianti non sostanziali.

Il PRG previgente individuava l'area come zona C1/2 zone per nuovi insediamenti residenziali in atto soggette a piano per l'edilizia economica e popolare, disciplinata ai sensi dell'art.6.4 e 6.4.1 delle nta, per le quali erano dovuti gli standards di cui all'art. 3.2 delle nta, nonché della L.R. 47/78:

Le quantità minime di standards pubblici dovuti erano stabiliti in 30 mq/ab. insediabili (1 ab. = 30 mq di SUE), di cui indicativamente per il verde pubblico erano dovuti 16 mq.

Rispetto al comparto si ha:

SUE totale residenziale = 12.033 mq

quantità minima di verde pubblico dovuta, calcolata sugli abitanti da insediare = 6.432 mq,

Verde pubblico di progetto = 13.648 mq

con un esubero di oltre 6.000 mq.

In accoglimento alle osservazioni:

3. Eliminazione area destinata a strada MOB.VC – Rete di base comunale di progetto (disciplinato dal CAPO 3C di RUE), dalla Via SS: Emilia interna all'Ambito APC.E, a confine con l'ambito APC.N2.2, in adeguamento all'elaborato n. 5 di POC 1.
Catastalmente l'area è individuata al Foglio 10 mappale n. 280 .



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

La modifica prevede per tale area l'annessione alla destinazione d' Ambito APC.E, Ambito specializzato per attività produttiva di rilievo comunale esistente.

4. Correzione errore materiale di cui alla presente variante adottata con D. di C.C. n. 73 del 25/10/2017 con l'inserimento del retino per l'individuazione della fascia di rispetto stradale e ferroviario (Art. 62 delle Norme di RUE), come individuato alle tavole vigenti di cui alla variante 2 RUE, approvata con D. di C.C. n. 64 del 22/12/2016.
5. Correzione di errore materiale nell'area localizzata in Via Portici Torlonia, n. 16, con eliminazione della previsione di attuazione dell'area attraverso Intervento Diretto Convenzionato come indicato da Rue vigente (disciplinata ai sensi dell'art. 21 delle Norme di RUE).

Nelle Norme di RUE, infatti, all'art. 21 Interventi Diretti Convenzionati la specifica norma relativa all'IC.28 non esiste.

Catastalmente l'area è individuata al Foglio 19, particella 3087.

L'area è stata oggetto di PUA disciplinato da Convenzione urbanistica Rep. 35.358 Racc.ta 3.824 del 10/11/2004. Il Piano Attuativo è stato completamente attuato e le opere di urbanizzazione sono state realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale. Viene assegnata all'area la classificazione più opportuna di AUC.8, ai sensi dell'art. 19, comma 1 che individua i sub-ambiti in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, con AUC.8 per le parti di territorio interessate da PUA recenti ed attuati. La disciplina d'ambito fa riferimento all'art. 20 comma 6.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Vengono invece unicamente recepite, le seguenti modifiche cartografiche, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di RUE, che pertanto non costituiscono variante:

- 36.** Area adibita a verde pubblico non attrezzato situata lungo la via S.P. Santarcangiolo in località San Michele, individuata dal RUE vigente come area per attrezzature e spazi collettivi di livello locale, classificato come “Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive”, COLL-L (gia) parchi e giardini di quartiere, disciplinata dall’art. 53 delle Norme di RUE.

Catastalmente è individuata al Foglio 35 mappale n.1038 per una superficie di mq. 195.

La modifica prevede per tale area la destinazione in Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L, spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale.

Viene inoltre modificata la classificazione e la perimetrazione tra COLL-L (gia) a COLL-L (p), ai sensi dell’ art. 53 comma 4 delle Norme di RUE.

- 47.** Area adibita a verde pubblico non attrezzato, sita in via Bottone in località San Vito, nei pressi di ambiti urbani consolidati, individuata dal RUE vigente come area per attrezzature e spazi collettivi di livello locale, classificato come “Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive”, COLL-L (gia) parchi e giardini di quartiere, disciplinata dall’art. 53 delle Norme di RUE.

Catastalmente è individuata al Foglio 2 mappale n.327/parte, per una superficie pari a mq 200.

La modifica prevede per tale area la destinazione in Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L, spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Modifiche normative

Si coglie occasione, inoltre, per intervenire con rettifiche di errori materiali nonché con lievi aggiustamenti rispetto al testo normativo per specificare meglio, senza modificarne il contenuto e le finalità, la disciplina attuativa degli interventi.

Si adegua, inoltre, il RUE in recepimento dello “schema di regolamento edilizio tipo”, attraverso la predisposizione di una Tavola di corrispondenza che riproduca l'indice generale del Regolamento Edilizio Tipo e riporta, per ognuna delle Parti, dei Titoli e dei Capi previsti dal medesimo schema, le corrispondenti sezioni e articoli dell'attuale Regolamento, secondo quanto disciplinato dall'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, di cui alla DGR n. 922 del 28/06/2017.

Le specifiche normative in variante riguardano:

RUE - Norme

Premessa:

Caratteristiche e requisiti dei locali

Disposizioni generali:

Art. 9. Distanze

Art. 9c. Distanze dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds)

Sistema Insediativo Storico:

Art. 14, comma 11.

Ambiti Urbani Consolidati:

Art. 21, comma 5, IC 31

Ambiti Specializzati per Attività Produttive:

Art. 26, comma 5

Art. 26, comma 9

Art. 29, comma 4

Territorio rurale:

Art. 38 bis, comma 14, comma 17.2, comma 20

Art. 47, comma 2.1 terzo alinea,

Art. 49, comma 1 lettera b), lettera c)

Art. 49, comma 5

Dotazione degli Insediamenti:

Art. 53, comma 9

Art. 57, comma 3

Art. 59, comma 1, comma 2, comma 5.3

Art. 63, comma 5

Competenze, procedure e adempimenti:

Art. 73, comma 9.1

Art. 74, comma 1.2



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Verifiche e sospensioni:
introduzione Art. 86

RUE – Regolamento per la qualità degli interventi edilizi
Premessa
Art. 44

La variante è coerente e pienamente rispondente alle previsioni di PSC ed alle indicazioni e prescrizioni del PTCP, oltre a quelle generali di RUE. Inoltre non incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in quanto le modifiche normative introdotte non comportano incrementi delle previsioni insediative.

Pur intervenendo, a modificare la classificazione delle dotazioni territoriali in dotazioni ecologiche e ambientali, non si interviene a diminuirne il dimensionamento complessivo e comunque viene sempre garantito il rispetto delle dotazioni minime dovute verificate per ciascun singolo comparto attuativo di riferimento.

Rilevato che il RUE di Santarcangelo di R. assume oltre ai contenuti di regolamento, quelli di strumento di pianificazione ai sensi del comma 4 bis dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i. la presente variante, pur intervenendo con modifiche puntuali che non incidono sulla disciplina normativa vigente, viene adottata ai sensi dell'art.34 della medesima legge.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

MODIFICHE CARTOGRAFICHE



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

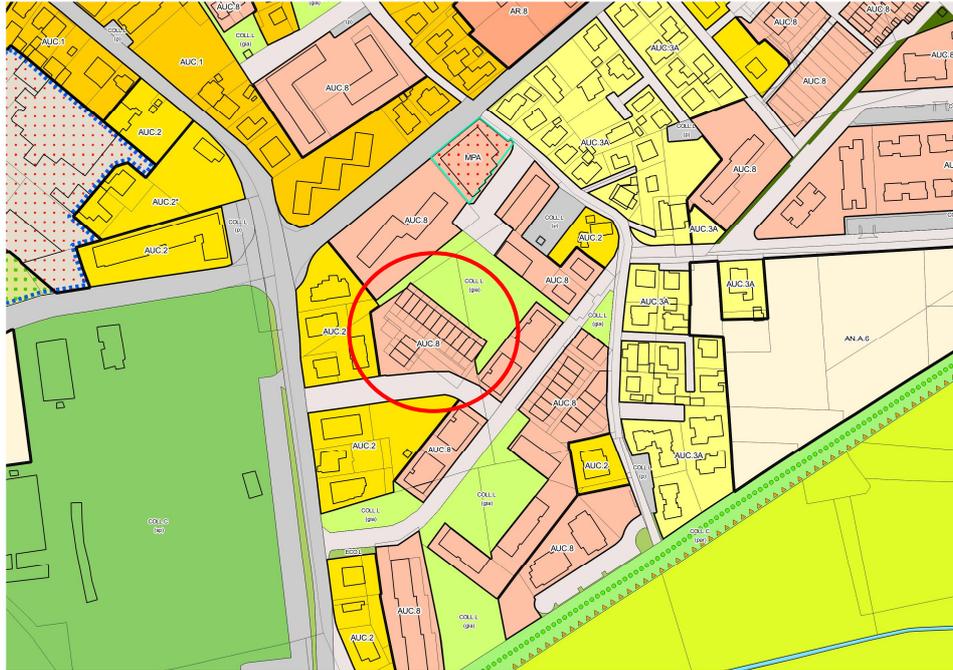
2. Area verde nei pressi di via Alessandrini e via Trasversale Marecchia.

RUE in variante: diversa perimetrazione degli Ambiti per attrezzature e spazi collettivi con classificazione parchi e giardini di quartiere COLL-L (gia) e Ambito urbano consolidato AUC.8.

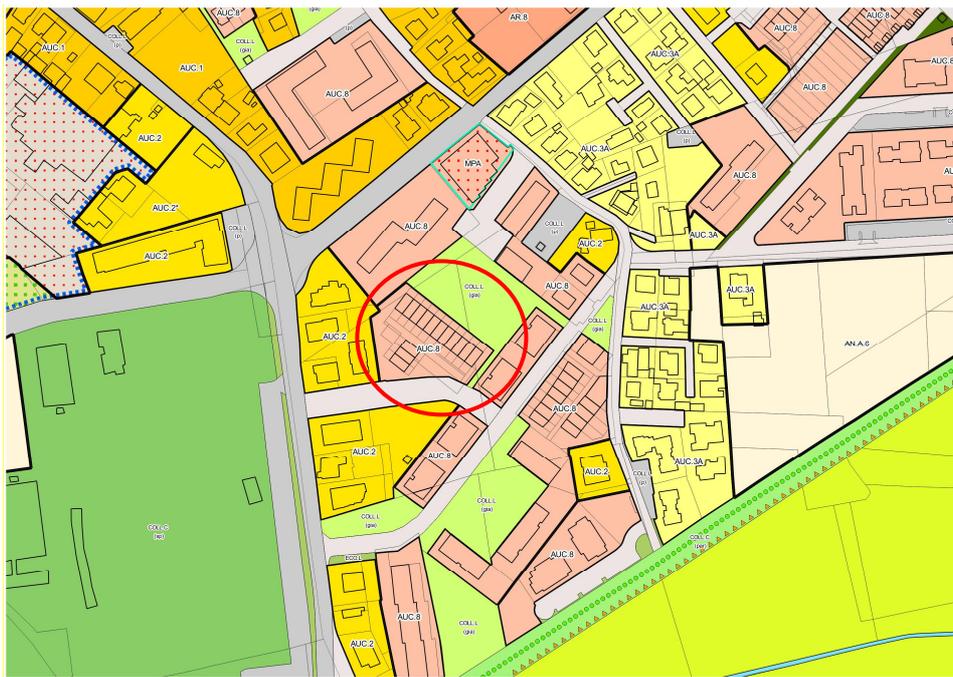
modifica cartografica:

Tav. 1r – Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:5000

Tav 1d – Capoluogo - Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:2000



Tav. 1r – Tav. 1d RUE vigente



Tav. 1r – Tav. 1d RUE in variante



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

3. Area destinata a strada nei pressi di San Bartolo, dalla Via SS: Emilia interna all'Ambito APC.E, a confine con l'ambito APC.N2.2.

Rue in variante: si elimina la previsione di strada in MOB.VC – Rete di base comunale di progetto, in adeguamento all'elaborato n. 5 di POC 1, e si annette alla destinazione d'Ambito specializzato per attività produttiva di rilievo comunale esistente APC.E

modifica cartografica:

Tav. 1r – Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:5000

Tav. 1b – Capoluogo – (Nord-Ovest) – Sant'Agata - Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:2000





CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

4. **Correzione errore materiale di cui alla presente variante adottata con D. di C.C. n. 73 del 25/10/2017 con l'inserimento del retino per l'individuazione della fascia di rispetto stradale e ferroviario (Art. 62 delle Norme di RUE), come individuato alle tavole vigenti di cui alla variante 2 RUE, approvata con D. di C.C. n. 64 del 22/12/2016.**

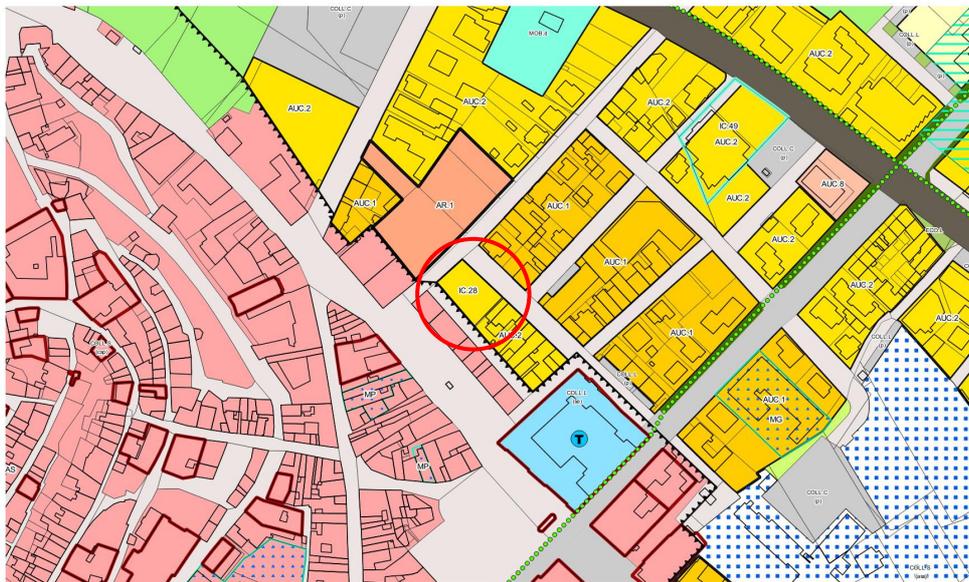
Rue in variante: tavole complessive_Ambiti e trasformazioni territoriali

5. **Area localizzata in Via Portici Torlonia, n. 16,**

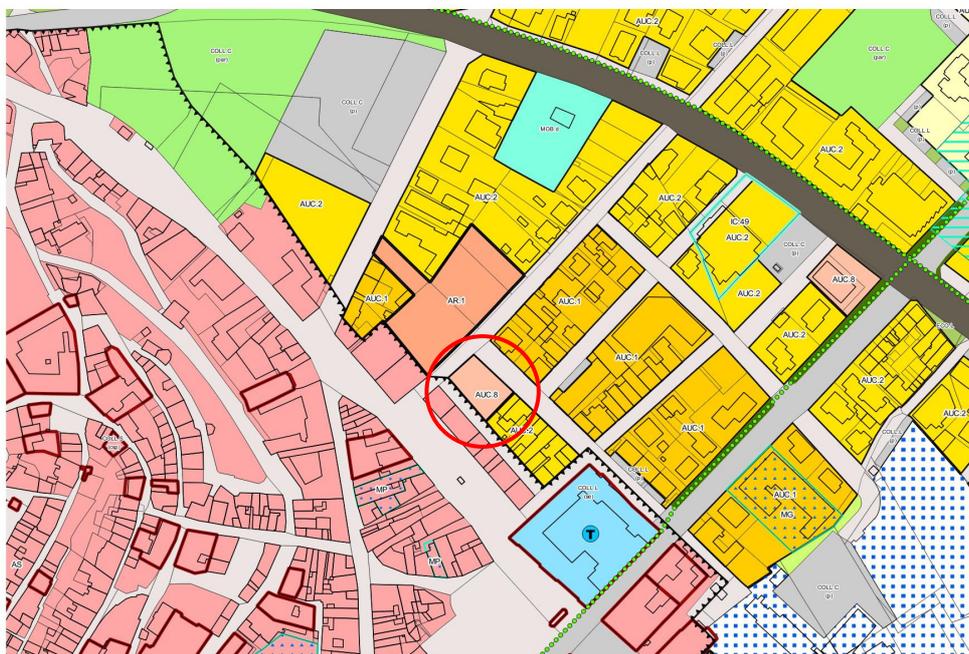
RUE in variante: Correzione di errore materiale con eliminazione della previsione di Intervento Diretto Convenzionato IC.28, in adeguamento alle Norme di RUE art. 21 e inserimento di destinazione a sub-ambito AUC.8 quale parti di territorio interessate da PUA recenti ed attuati.

Tav. 1r – Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:5000

Tav. 1b – Capoluogo – (Nord-Ovest) – Sant'Agata - Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:2000



Tav. 1r – Tav 1d Rue vigente



Tav. 1r – Tav 1d Rue in variante



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

6. Area verde lungo la Via S.P. Santarcangiolese in località San Michele
RUE vigente: Dotazioni Territoriali: Attrezzature e spazi collettivi, classificazione parchi e giardini di quartiere Coll-L (gia)

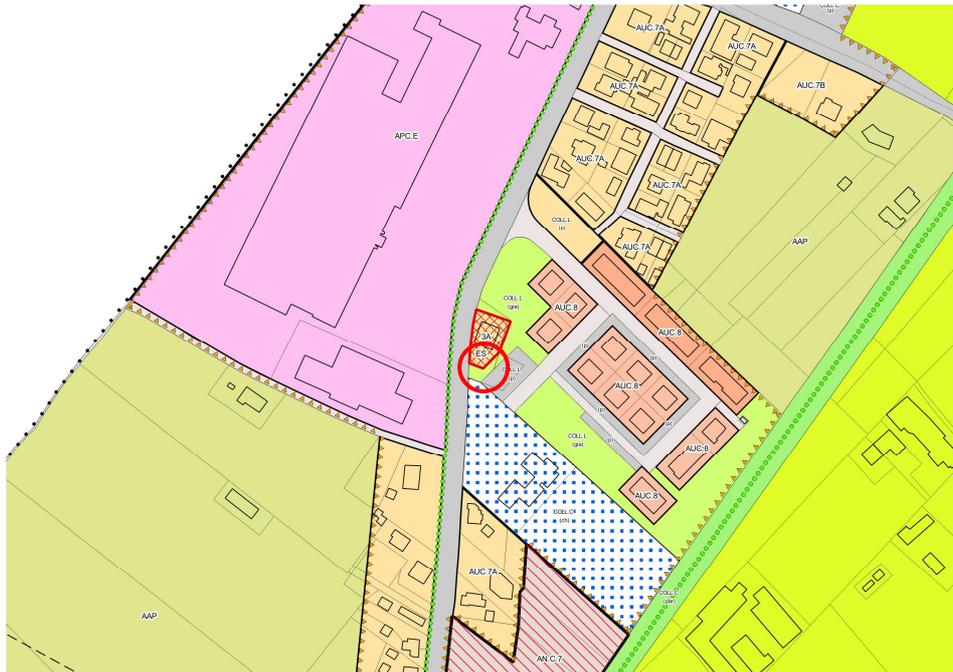
RUE in variante: Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L

Recepimento ai sensi dell' art. 7 comma 6 delle Norme di RUE

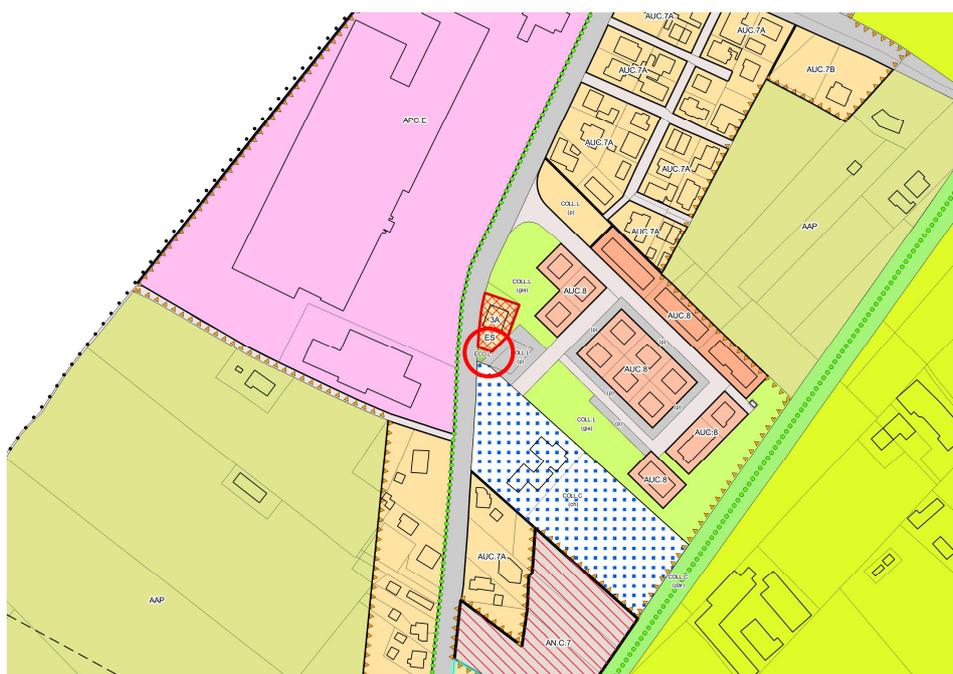
modifica cartografica:

Tav. 1s – Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:5000

Tav 1i – San Michele - Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:2000



Tav. 1s – Tav. 1i RUE vigente



Tav. 1s – Tav 1i RUE in variante



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

7. Area verde in Via Bottone località San Vito.

RUE vigente: Dotazioni Territoriali: Attrezzature e spazi collettivi, classificazione parchi e giardini di quartiere Coll-L (gia)

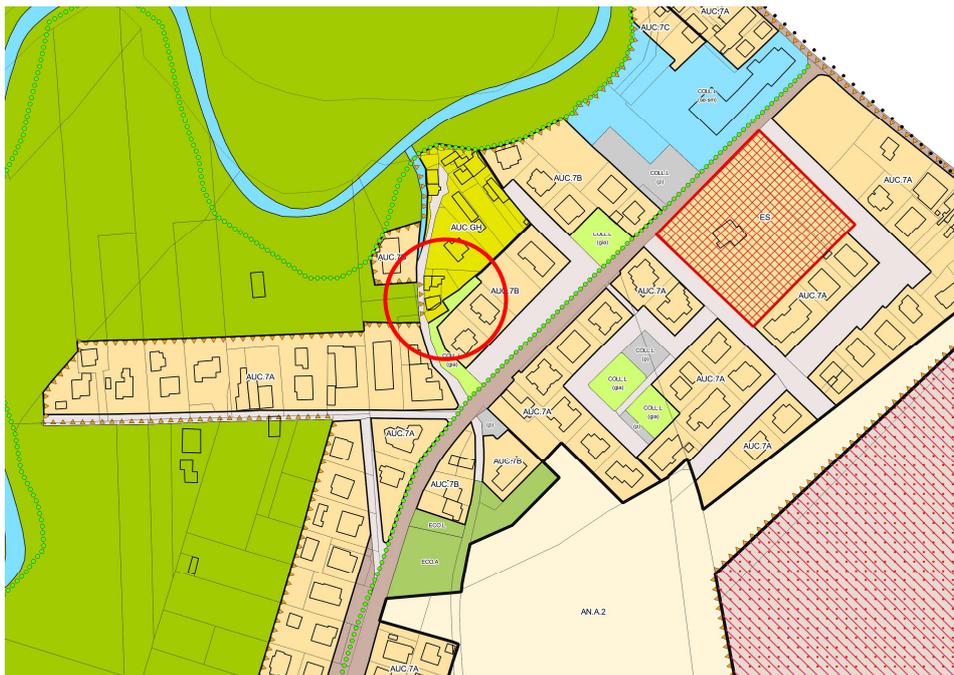
RUE in variante: Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L

Recepimento ai sensi dell' art. 7 comma 6 delle Norme di RUE

modifica cartografica:

Tav. 1r – Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:5000

Tav 1a – San Vito - Ambiti e trasformazioni territoriali scala 1:2000



Tav. 1r – Tav. 1a RUE vigente



Tav. 1r – Tav. 1a RUE in variante



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

MODIFICHE NORMATIVE



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Norme di RUE in variante – testo comparato

premessa: caratteristiche e requisiti dei locali, comma 4, specifica normativa

" per i locali ad usi produttivi e terziari e commerciali si rinvia alla legislazione vigente e ai regolamenti igienico-sanitari settoriali, fatto salvo quanto disposto dall'art. 14, comma 14 per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo Storico"

Art. 9. Distanze, adeguamento normativo

“ per le definizioni relative alle distanze si fa riferimento alla DAL 279/2010, ~~voce 41-42-43-44-45 dell'~~Allegato A e smi¹¹ ...)

Art. 9c . Distanze dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds), specifica normativa

1. Il confine di ambito che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa. Il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, dovrà avere almeno una distanza di 1,50 ml.
2. Per le distanze di edificazione dalle strade fuori dal perimetro del centro abitato si applicano le norme del Nuovo Codice della Strada con riferimento alla classificazione delle strade tenuto conto del DM 1444/68.
3. All'interno dei Centri Abitati, per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 del precedente art. 9.b; valori inferiori sono ammessi solo nel caso di allineamento ad edifici preesistenti o di sopraelevazione.

~~Nel caso di confine con ambito stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada¹ e dal suo Regolamento applicativo, con le modalità di cui all'art. 3 e al punto 10 del DLgs.~~

~~In assenza di diverse disposizioni, la distanza minima deve essere definita in relazione agli allineamenti agli edifici esistenti, nuovi fili edilizi da individuare e alla sicurezza della circolazione; in assenza di tali condizionamenti la distanza minima è di m. 5 (per strade inferiori a m. 7), 7,50 (per strade comprese fra m. 7-15), m. 10 (per strade superiori a m. 15).~~

4. Ogni qualvolta si preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima dalla strada deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni del progetto e/o del POC.

Art. 14 comma 11, specifica normativa

“I locali destinati al commercio al dettaglio (b5 – b6) e ai pubblici esercizi (b.11) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; ~~l'attività commerciale~~ al piano primo e ai piani superiori:

- l'attività commerciale è ammessa anche come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad essa collegata direttamente e fermo restando la compatibilità dell'uso da estendere;



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

-
- i pubblici esercizi sono ammessi qualora accessibili da spazi/aree anche privati, previo atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento di tali spazi al pubblico passaggio.

Art. 21, comma 5, IC 31, specifica normativa

$Su = Su \text{ max } 560 \text{ mq}$

Usi ammessi : a1. residenza: fino al 30% di Su

e 40. ricettivo alberghiero, fino al 100% di Su

$H_{\text{max}} = H \text{ esistente}$

P1, V e Pr, Pc coma da normativa del RUE per gli usi ammessi.

Prescrizioni particolari:

1. Parcheggio pubblico da realizzare sull'area libera individuata al N.C.T. al Foglio 11 mappale 598, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.
2. l'area si attua tramite intervento diretto.
3. E' possibile ridurre la distanza dei confini fino a ml 4,00. La distanza minima dai confini deve comunque garantire il rispetto delle visuali libere previste dalla vigente

Art. 26, comma 5, correzione errore materiale

All'interno del volume esistente è ammesso l'aumento di Su_{f} (con solai, soppalchi, ecc.).

Art. 26, comma 9, specifica normativa

“la Superficie interrata contenuta all'interno della sagoma di progetto dell'edificio può essere sempre realizzata, mentre quella fuori sagoma è ammessa nel limite dell'applicazione di Q.

Art. 29, comma 4, correzione errore materiale

~~4. “Gli interventi edilizi che comportano incremento della Su sono inoltre soggetti:~~

~~— alla condizione della corresponsione del contributo D+S~~

~~— alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) nell'ambito del programma definito in sede di Accordo territoriale”~~

Art. 38 bis,

- comma 14, specifica normativa

“Per promuovere l'agricoltura..., la costruzione di piccoli fabbricati (proservizi entro un max di Superficie calpestabile di 30 mq e altezza max 2,40 m).....”

- comma 17 punto 2, specifica normativa

“La superficie accessoria massima è pari al 50% della Su **residenziale**

- comma 20, specifica normativa

“Nelle relative are di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali, per una superficie coperta totale massima di 200 mq, nonchè di recinti per animali, gabbie e simili,

Per attività sportive per equitazione, turistico-ricreative e maneggi è ammessa la realizzazione delle relative strutture connesse all'attività, consistenti in costruzioni amovibili per box, fabbricati leggeri e quant'altro necessità allo svolgimento dell'attività ippica una superficie coperta massima, di 500 mq. I due parametri non si sommano”

Art. 47 comma 2.1 terzo alinea, specifica normativa

- I porticati fino al 20% della Su (non residenziale), concorrono alla dimensione della Sa. Dimensioni maggiori concorrono alla Su

Art. 49, comma 1 lettera b) specifica normativa



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

“E’ ammesso l’aumento di Su nell’ambito del riutilizzo delle superfici esistenti, fatto salvo il mantenimento di una quantità di Sa pari al 50% della Su esistente....”

Art. 49, comma 1, lettera c), specifica normativa

“ escluso il caso a) di cui sopra, a condizione che siano già serviti delle necessarie dotazioni infrastrutturali e che sia soddisfatta la stessa quantità di parcheggi pertinenziali **prescritta di cui all’art. 58**, è ammesso l’incremento fino ad un massimo di tre unità immobiliari....”

Art. 49, comma 5, correzione errore materiale

“....ciò vale per i fabbricati che si trovano nelle stesse condizioni descritte all’art. 46 comma 5.”

Art. 53, comma 9

“Sono ammessi interventi pubblici e/o di interesse pubblico in deroga all’indice SP indicato dalla presente Norma, fatto salvo il rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 2.5, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 del PTCP. In relazione alle aree in eccedenza, il progetto dovrà valutare le opportune misure di compensazione idraulico-ambientali.

Art. 57 comma 3, specifica normativa

“ Negli interventi di Nuova Costruzione, negli Ampliamenti, nella Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione integrale, **nonché in ogni intervento che comporti un aumento della Superficie Utile**, i parcheggi di norma devono essere realizzati o reperiti”

Art. 59,

- comma 1, specifica normativa

“Negli interventi edilizia di Nuova Costruzione (NC), Ampliamento (AM), Ristrutturazione edilizia (RE) con demolizione e ricostruzione integrale, **nonché in ogni intervento che comporti un aumento della Superficie Utile**”

- comma 2, specifica normativa

“Negli ambiti APC.E, APS.E e AUC, al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, l’A. C. può concedere il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori dell’area di intervento.”

- comma 5.3, specifica normativa

“Negli interventi di Cambio d’uso **CD e cambio di funzione** è richiesta l’individuazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

Art. 63, comma 5, correzione errore materiale

“- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell’art. 1 del D.L. 11/2/1998 n. 32;
- pubblici esercizi (b11). “

Art. 73 comma 9.1, correzione errore materiale

“A seguito della presentazione della domanda, l’Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli **artt. 47 e 58** della legge 7/8/1990 n. 241”

Art. 74 comma 1.2, adeguamento normativo

“.....

a) al rilascio dei provvedimenti comunali **e-progetti-ricadenti** in materia di beni paesaggistici, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all’art. 146, comma 9, del D.Lgs 42/2004 (Codice di beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio, n. 137)



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

b) sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e PdC ~~inerenti~~ negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'Articolo A-9, commi 1 e 2 dell'Allegato LR 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 (Codice di beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio, n. 137)
....”

Art. 86: manutenzione e sicurezza nelle costruzioni, correzione errore materiale

Si riporta l'art. 92 b commi 3, 4, 5, 6, 7 del RUE previgente, approvato con D. di C.C. n. 42 del 09/05/2012, erroneamente non introdotto nel testo delle Norme del RUE vigente, variante 2 RUE, approvata con D. di C.C. n. 64 del 22/12/2016

Regolamento per la qualità degli interventi edilizi di RUE in variante – testo comparato

Premessa, adeguamento regolamentare

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23/07/2018, è stato approvato il "Regolamento Comunale per la valorizzazione degli spazi pubblici e delle attività economiche in materia di decoro, dehors, pubblicità, arredo urbano ed accessibilità", le cui disposizioni si intendono prevalenti in caso di non conformità di indicazioni con quanto disciplinato nelle Norme che seguono.

Art. 44: adeguamento normativo

L'art. 44 del testo vigente viene interamente sostituito con:

“Ai sensi dell'art. 4 comma 1 ter, del DPR 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 257/2016, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio

- per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di integrale ristrutturazione edilizia;
- per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio coperto o scoperto e box auto, non inferiore al 20 per cento di quelli totali;

è obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Per ciascun parcheggio da realizzare e cedere all'Amministrazione quale dotazione pubblica dovuta è fatto obbligo l'installazione di almeno una infrastruttura elettrica per la ricarica dei veicoli con adeguata segnaletica orizzontale e verticale.