



Comune di Santarcangelo di Romagna  
Provincia di Rimini

---

# R.U.E.

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### VARIANTE AL R.U.E.

#### ELIMINAZIONE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI DI AREE EDIFICABILI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e degli artt. 29 e 33 della LR 20/2000

## REGOLAMENTO PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Sindaco:

**Alice Parma**

Assessore Pianificazione Urbanistica:

**Dott. Filippo Sacchetti**

Vicesegretario Generale:

**Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici**

Dirigente del Settore Territorio:

**Ing. Natascia Casadei**

Responsabile del procedimento:

**Arch. Silvia Battistini**

*Funzionari dei servizi urbanistici*

Incaricato redazione Variante:

**Arch. Marco Zaoli**

Collaboratrice:

**Arch. Laura Abbruzzese**

**Adozione:**

Del. C.C. n. 77 del 18/12/2019

**Approvazione:**

Del. C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_



**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"****RUE**

- STESURA ADOTTATA CON D.C.C. N° 39 DEL 12/10/2011 E APPROVATA CON D.C.C. N° 42 DEL 9/05/2012.

Redazione OIKOS Ricerche Srl – Bologna

- RECEPIMENTO DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONE EMILIA ROMAGNA PER LA SEMPLIFICAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ATTRAVERSO L'APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DI NON DUPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SOVRAORDINATA, CON D.C.C. N° 65 DEL 18/12/2014.

(Il testo "Requisiti tecnici degli edifici" è eliminato dalle disposizioni regionali).

Redazione Ufficio Tecnico Comunale- Santarcangelo di R.

- VARIANTE SPECIFICA n°1, ADOTTATA CON D.C.C. n° 95 del 22/05/2014, CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON D.C.C. n° 13 del 12 marzo 2015.

Redazione Arch. Teresa Chiauzzi – Rimini

- RUE VARIANTE 2, ADOTTATA CON D.C.C. n° 109 del 18/12/2015, CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON D.C.C. n° 94 del 22/12/2016.

Redazione Arch. Teresa Chiauzzi – Rimini

- VARIANTE SPECIFICA N. 2 ADOTTATA CON D.C.C. n. 73 del 25/10/2017, CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON D.C.C. n. 4 del 01/02/2019

Redazione a cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici - Comune di Santarcangelo di R.

- VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. A-14BIS ALLEGATO ALLA L.R. 20/2000 E S.M.I. PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO IN AMPLIAMENTO DELL'AMBITO PRODUTTIVO DELLA DITTA "EDILIMPIANTI 2 S.R.L." IN LOCALITÀ SAN BARTOLO APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 37 DEL 21/6/2017 E PUBBLICATO SUL BUR N. 216 DEL 26/7/2017

- VARIANTE SPECIFICA N. 3 ADOTTATA CON D.C.C. n. 77 del 18/12/2019, CONTRODEDOTTA E APPROVATA CON D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Redazione Arch. Marco Zaoli - Rimini

**R.U.E.**

Comune di Santarcangelo di Romagna

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi**

**Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

**INDICE**

NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	1
PREMESSA .....	1
CAPO I 1	
NORME MORFOLOGICHE ED INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU .....	1
EDIFICI TUTELATI .....	1
<i>Art. 1. Ambito di applicazione.....</i>	1
<i>Art. 2. Materiali ed elementi costruttivi .....</i>	2
<i>Art. 3. Strutture verticali.....</i>	2
<i>Art. 4. Strutture portanti orizzontali.....</i>	2
<i>Art. 5. Coperture.....</i>	3
<i>Art. 6. Collegamenti verticali.....</i>	3
<i>Art. 7. Aperture .....</i>	4
<i>Art. 8. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature .....</i>	5
<i>Art. 9. Infissi esterni.....</i>	6
<i>Art. 10. Pavimentazioni .....</i>	6
<i>Art. 11. Elementi decorativi.....</i>	7
<i>Art. 12. Spazi scoperti, aree a verde e relativo arredo .....</i>	7
<i>Art. 13. Apparecchi illuminanti sulle facciate e coperture.....</i>	8
CAPO II.....	8
NORME MORFOLOGICHE ED INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE .....	8
<i>Art. 14. Ambito di applicazione .....</i>	8
<i>Art. 15. Facciate degli edifici e tinteggiature .....</i>	8
<i>Art. 16. Coperture.....</i>	9
<i>Art. 17. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale .....</i>	10
<i>Art. 18. Altre Prescrizioni.....</i>	10
CAPO III.....	11
NORME MORFOLOGICHE ED INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	11
<i>Art. 19. Ambito di Applicazione.....</i>	11
<i>Art. 20. Norma generale.....</i>	11
<i>Art. 21. Pubblico decoro e sicurezza nelle costruzioni.....</i>	12
<i>Art. 22. Elementi aggettanti dalle facciate ed elementi esterni.....</i>	13
<i>Art. 23. Allineamenti .....</i>	13
<i>Art. 24. Ambito di conservazione storico-urbanistica.....</i>	13
<i>Art. 25. Coperture.....</i>	14
CAPO IV PRESCRIZIONI GENERALI.....	14
<i>Art. 26. Igiene di passaggi, spazi privati, cortili e pavimentazioni .....</i>	14
<i>Art. 27. Strade e marciapiedi.....</i>	15
<i>Art. 28. Percorsi ciclabili .....</i>	16
<i>Art. 29. Parcheggi.....</i>	17
<i>Art. 30. Recinzioni.....</i>	17
<i>Art. 31. Autorimesse.....</i>	19
<i>Art. 32. Passi carrai e uscite dalle autorimesse .....</i>	19
<i>Art. 33. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, ecc. ....</i>	20

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

<i>Art. 34. Apposizione di manufatti di pubblica utilità.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 35. Antenne radio e TV e parabole.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 36. Cassette per la posta e contatori.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 37. Tabelle stradali e numeri civici.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 38. Pergole e gazebi.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 39. Tende e verande.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 40. Manufatti per ricovero attrezzi da giardino.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 41. Tettoie.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 42. Depositi di materiali.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 43. Attrezzature sportive, ricreative e piscine.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 44. Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica.....</i>	<i>25</i>

**NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI****PREMESSA**

I criteri e gli indirizzi che seguono sono volti ad incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale.

In tale ottica si propone una visione del progetto edilizio che parte dall'analisi delle potenzialità offerte dal territorio e dagli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia per raggiungere la condizione di benessere psicofisico dei fruitori ed il rispetto dell'ambiente, attraverso la scelta consapevole di tecnologie, materiali e stili non alteranti.

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.

**Capo I****NORME MORFOLOGICHE ED INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU****EDIFICI TUTELATI****Art. 1. Ambito di applicazione**

1. Le norme prestazionali di cui al presente capo si applicano all'ambiente urbano dei Centri Storici AS, agli edifici tutelati, inclusi nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES dal PSC e dal RUE.
2. Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.
3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.
5. Sono definiti gli edifici di origine storica quelli classificati in conformità agli articoli 11 e 12 delle Norme di RUE.

**Art. 2. Materiali ed elementi costruttivi**

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Si richiama l'osservazione del DPCM 9 febbraio 2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 14/01/2008".

**Art. 3. Strutture verticali**

1. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali originarie.
2. Le murature faccia a vista in laterizi, pietra naturale, miste, ecc devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali. Il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio). Nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.
3. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci".

**Art. 4. Strutture portanti orizzontali**

1. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.
2. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in classe 1 e 2A, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici classificati nelle altre

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

classi è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

3. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

**Art. 5. Coperture**

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
2. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i materiali edilizi esistenti sostituendo solamente quelli ammalorati con altri del tutto simili.
3. Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione e il ripristino delle coperture originarie coerenti con il contesto per forma e materiale, utilizzando per le integrazioni materiali dello stesso tipo e colore. Per il manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non ammalorato, preferendo comunque coppi in laterizio e con colori tradizionali, possibilmente di recupero. Non sono ammessi altri materiali e tipologie.
4. Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.
5. I comignoli dovranno essere realizzati preferibilmente in mattoni, del tipo fatti a mano se a vista, oppure in muratura con intonaco. E' ammessa la copertura in cotto o in lamiera di rame.
6. E' vietata l'installazione di canne fumarie sui fronti principali. E' comunque ammessa la loro installazione, esclusivamente in rame, sui fronti secondari o interni.
7. I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati. Quando ciò non sia possibile per ragioni statiche, essi dovranno essere ricostruiti con caratteristiche conformi all'originale.
8. Gronde e pluviali nonché tutte le lattonerie dovranno essere in rame.

**Art. 6. Collegamenti verticali**

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

2. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
4. Negli interventi di risanamento conservativo, l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (ad esempio vani con soffitto a volte o cassettoni).
5. In tutti i casi, il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda.  
Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

**Art. 7. Aperture**

1. Nei fronti principali delle unità assoggettate a classe 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli edifici di altre classi, l'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
  - dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
  - salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto;
  - rispetto della posizione dei solai.
2. Le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
  - sono esclusi gli abbaini e i terrazzi in falda;
  - sono ammessi lucernai sul piano di falda per tutti i fabbricati, con esclusione di quelli sottoposti a restauro scientifico, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, nella misura strettamente necessaria per l'illuminazione dei sottotetti e comunque in misura non superiore a 1/10 della superficie della copertura.

**Art. 8. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme. Qualunque intervento venga effettuato sull'esterno del fabbricato, dovrà essere completato con la tinteggiatura di tutti i fronti in maniera omogenea, salvo il rispetto delle diverse prescrizioni previste da ulteriori zone d'ambito.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta a base di calce idraulica, non tirata a staggia e tinteggiata con colori naturali tradizionali;
3. Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
4. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere riferito:
  - alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente;
  - le tinteggiature dovranno essere realizzate a base di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.
5. In tutti gli interventi, quando siano riconoscibili i colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.
6. I bancali delle finestre e porte finestre, se di pregio, dovranno essere restaurati. Nel caso in cui le condizioni di conservazione non ne consentano il recupero, essi dovranno essere realizzati nelle forme e nelle dimensioni di quelli originari.
7. L'impianto di adduzione del gas non dovrà essere visibile dalla pubblica via. Dovrà pertanto essere realizzato in traccia ovvero opportunamente occultato. Le ante dei quadri degli impianti posti sui muri prospicienti la pubblica via dovranno avere la medesima finitura della facciata. Dovranno essere rimossi e occultati i cavi elettrici, telefonici, ecc., nella misura in cui ciò sia possibile.

**Art. 9. Infissi esterni**

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
3. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale. I colori dovranno essere opportunamente concordati con l'ufficio edilizia del comune se non precedentemente definito in sede di approvazione da parte della commissione. Per infissi esterni aventi dimensioni superiori a mq. 3.50 è ammesso l'uso di profili in alluminio verniciato. Non sono comunque ammessi infissi in alluminio naturale o anodizzato, PVC, ecc...
4. Non sono ammesse tapparelle scorrevoli e, ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, nel caso di interventi che superano la manutenzione straordinaria, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con infissi di tipo tradizionale.
5. I portoni di pregio dovranno essere opportunamente restaurati e ricollocati in sito; lo stesso dicasi per inferriate o qualsiasi altro elemento di valore.

**Art. 10. Pavimentazioni**

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
2. In tutti gli interventi, le pavimentazioni degli spazi comuni dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido.
3. È da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

**Art. 11. Elementi decorativi**

1. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;
2. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale o con materiali moderni se compatibili.
3. E' di norma vietata ogni contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.
4. E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici classificati 1 e 2.

**Art. 12. Spazi scoperti, aree a verde e relativo arredo**

1. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaiaturo o l'acciottolato). Contestualmente al recupero degli edifici tutelati, dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, e simili.
2. Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione, salvo i manufatti di arredo definiti nel glossario delle norme. Devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie.
3. In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.
4. Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:
  - non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato ombreggiante;
  - non turbino l'ordine dei prospetti interni.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

5. I gazebo sono ammessi solo negli spazi verdi al piano terra. I pergolati ombreggianti possono essere realizzati anche in terrazzi posti ai piani superiori.

**Art. 13. Apparecchi illuminanti sulle facciate e coperture**

1. Per l'illuminazione privata sono ammessi sulle pareti solo apparecchi illuminanti per arredo esterno di dimensioni non superiori ai 15 cm di profondità, 10 cm di larghezza, 20 cm di altezza e con lampade a luce fissa.
2. L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei, nelle facciate secondarie.
3. L'installazione di terminali di condizionamento è ammessa solo sui prospetti interni, ovvero sulla copertura purché non visibili dalla pubblica via e su altri prospetti purché coperti da elementi aventi finiture simili ai prospetti.

**CAPO II****NORME MORFOLOGICHE ED INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE****Art. 14. Ambito di applicazione**

1. Le norme prestazionali di cui al presente Capo si applicano agli interventi del territorio rurale ubicate nei seguenti ambiti: AVN, ARP, AVP, AAP, così come classificati dal PSC e RUE.
2. Gli interventi in tali ambiti devono garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico e l'utilizzo delle caratteristiche tipologico-costruttive tradizionali della zona.

**Art. 15. Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate o rivestite in modo omogeneo.
3. I colori delle facciate degli edifici devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale romagnola, evitando di creare contrasti con il contesto.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"****4. *Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale***

Le facciate degli edifici dovranno essere realizzate in pietra e/o laterizio a vista, e/o in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc.

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente (oscuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

5. Negli interventi di nuova costruzione di abitazione e negli interventi di ristrutturazione di abitazioni non è ammessa la realizzazione di scale esterne per accedere ai piani superiori al primo.

**Art. 16. Coperture**

1. Gli edifici dovranno avere una copertura a falde, con forma semplice e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde e pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio. Fanno eccezione gli edifici di forma e/o dimensioni particolari od aventi funzioni specialistiche (es. stalle, silos, edifici di grandi dimensioni), per i quali è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature.
2. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda, di terrazzi incassati nella falda o balconi a sbalzo, salvo il mantenimento di quelli esistenti. Sono valutabili logge all'interno della sagoma dell'edificio.
3. È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda. La superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie della copertura e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.
4. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 cm.).

**Art. 17. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale**

1. Per gli interventi di nuova edificazione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Lo studio consiste in:
  - analisi della situazione attuale, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica;
  - analisi della situazione proposta attraverso rappresentazioni grafiche con la scelta dei materiali, colori, forme e volumi;
  - valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (rendering) da più punti di vista.
3. Il progetto dovrà contenere idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

**Art. 18. Altre Prescrizioni**

1. Gli spostamenti di attività in altre aree più idonee richiedono la rinaturalizzazione del terreno.
2. Nelle strade panoramiche i nuovi interventi devono essere situati in posizione tale da non compromettere il paesaggio e il cono visuale del panorama.
3. E' vietata la soppressione di fossati, alberature e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione e di scolo.
4. Per ogni intervento di NC, AM, RE deve essere prevista la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone.
5. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di pergolati a sostegno di piante rampicanti. Nel caso in cui i pergolati costituiscano il sostegno di pannelli fotovoltaici per autoconsumo, la percentuale di copertura non potrà essere superiore al 50%.

**CAPO III****NORME MORFOLOGICHE ED INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO****URBANIZZATO****Art. 19. Ambito di Applicazione**

Le norme prestazionali di cui al presente Capo si applicano agli interventi del territorio urbanizzato ed urbanizzabile negli ambiti di cui al Capo 2.b delle Norme.

**Art. 20. Norma generale**

1. Tutti gli interventi tesi alla modifica del territorio dovranno seguire i seguenti indirizzi progettuali:
  - a) contribuire al miglioramento della qualità urbanistica, architettonica ed ambientale anche in rapporto alla possibilità di fruizione degli spazi urbani pubblici e privati;
  - b) verificare che il progetto dell'opera sia coerente con le caratteristiche insediative e morfologiche ed i contesti ambientali in cui verrà inserita;
  - c) verificare le proporzioni dimensionali dell'opera, anche in rapporto al lotto su cui insiste. Verrà inoltre valutato che il progetto non persegua una semplice aggregazione di unità edilizie, ma la definizione di luoghi urbani le cui parti siano legate funzionalmente e formalmente, fra di loro e con le zone circostanti.
  - d) valorizzare il territorio ponendo attenzione ai progetti che si intersecano in un'ottica di pianificazione ambientale, contribuendo ad un'efficace tutela paesistica ed ecologica;
  - e) salvaguardare i valori ed i significati storici, morfologici e tipologici consolidati del centro e degli agglomerati periferici, conservando e valorizzando le principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale, formale, architettonico, storico ed archeologico, componenti l'ambiente antropizzato (nuclei storici, immobili di pregio, contesti ambientali peculiari, aree collinari), per contribuire alla trasformazione ed alla riqualificazione della città contemporanea ed al superamento delle differenze di qualità tra centro e periferia;
  - f) valutare l'inserimento dell'opera nel contesto urbano ed ambientale per evitare frammentazione e disordine urbano e visivo;
  - g) per le zone di completamento, ricercare soluzioni architettoniche che possano riconfigurare e migliorare la qualità di parte dell'esistente, anche sperimentando soluzioni

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

innovative ivi compresa la riscoperta di un approccio che valorizzi la naturalità dei materiali al fine di raccordare tali zone al disegno urbano più consolidato;

- h) valutare la localizzazione dei manufatti, ai fini della salvaguardia ambientale, della tutela delle vedute panoramiche, nel rispetto di edifici rilevanti sotto il profilo architettonico e della storia locale, nonché del tessuto circostante, di carattere storico ambientale (centro e nuclei storici), in modo che gli interventi edilizi non si pongano in contrasto con il tessuto edilizio circostante e siano state previste misure di coordinamento (allineamenti, altezze, scansioni delle aperture, tipologia di copertura, ecc.).

**Art. 21. Pubblico decoro e sicurezza nelle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni di pubblico decoro e di sicurezza vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di prescritti titoli abilitativi. In particolare può costituire assenza delle condizioni di pubblico decoro anche la non rispondenza degli elementi di arredo quali insegne, tende, illuminazione esterna, alle particolari normative che l'Amministrazione Comunale emana in proposito con appositi regolamenti.  
Qualora non provvedano, i Servizi Urbanistici potranno ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nel termine stabilito, verrà disposta l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie con addebito delle spese a carico degli interessati.
3. Nel caso di lavori parziali sul fabbricato, si dovrà, per quanto possibile, porre in armonia la parte nuova con la vecchia.
4. Un edificio, con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi ed interessano proprietà diverse.
5. E' vietato colorare o dipingere soltanto una porzione di fabbricato prospiciente vie o piazze pubbliche.
6. E' consentita la realizzazione di interventi parziali di natura artistica, anche di tipo permanente che interessino l'edificio, fermo restando l'acquisizione del parere della CQAP ove richiesto per legge.

**Art. 22. Elementi aggettanti dalle facciate ed elementi esterni**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a 0,10 m. fino ad un'altezza da terra di 6,00 m. Ad altezze superiori l'aggetto non può eccedere 1,20 m.
3. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
  - a) aggetti inferiori a 0,30 m. (quali cornici, bancali, inferriate) fino all'altezza di 2,50 m. dal suolo;
  - b) aggetti fino a 1,50 m. (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a 2,50 m. dal piano del marciapiede e a 4,50 m. dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti del marciapiede e a 4,50 m. dal piano stradale.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
5. Non sono ammesse scale esterne a servizio di unità immobiliari collocate oltre il primo piano, a meno che non costituiscano adempimento di normative di sicurezza (es. scale di sicurezza antincendio).

**Art. 23. Allineamenti**

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. I Servizi Urbanistici potranno consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

**Art. 24. Ambito di conservazione storico-urbanistica**

Le tavole del RUE riportano l'indicazione di ambiti urbani - definiti di conservazione storico-urbanistica - lungo viale G. Mazzini e viale G. Marini, caratterizzati dalla presenza di tratti di passeggiata pedonale e da un'edificazione perlopiù costituita da edifici isolati con giardino.

Nei lotti edificati interessati dalla perimetrazione, qualunque intervento deve mantenere le caratteristiche planovolumetriche esistenti, vale a dire:

- mantenimento degli allineamenti preesistenti lungo viale Mazzini e viale G. Marini;
- mantenimento delle altezze preesistenti del fronte su viale Mazzini, salvo adeguamenti non sostanziali (differenze nell'altezza  $\leq 0,50$  m.);

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

- mantenimento dei distacchi esistenti tra gli edifici.

L'Amministrazione comunale prevede la sistemazione degli spazi pubblici con la finalità di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici e urbanistico-ambientali.

**Art. 25. Coperture**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (cornicioni, comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture potranno essere piane ovvero a falde inclinate.  
In quest'ultimo caso l'inclinazione delle falde deve essere obbligatoriamente compresa fra il 30% e il 40%.

**CAPO IV      PRESCRIZIONI GENERALI****Art. 26. Igiene di passaggi, spazi privati, cortili e pavimentazioni**

1. Tutti gli edifici dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a 1 m. I marciapiedi devono essere costruiti con idonea pendenza verso l'esterno del fabbricato ed essere realizzati in modo da non favorire infiltrazioni verso i muri dell'edificio. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale antiscivolo.
2. I vicoli chiusi, i cortili, gli androni, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere le pertinenze esterne degli edifici dovranno essere tenuti costantemente tinteggiati, intonacati, spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposito che possa cagionare, umidità, cattive esalazioni o menomare la aerazione naturale.  
Alla pulizia di detti spazi di ragione privata come di tutte le parti in comune, sono tenuti solidariamente i proprietari, gli inquilini e coloro che per qualsiasi titolo ne abbiano l'uso.  
Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria da locali nei quali vengono esercitate attività che, possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.  
I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta area pavimentata larga almeno 1 m lungo i muri dei fabbricati.
3. Per salvaguardare gli spazi scoperti, si dovrà avere particolare attenzione alla conservazione del patrimonio arboreo esistente ed il suo eventuale incremento, in particolare:

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

- la scelta delle piante deve privilegiare le specie autoctone ed in subordine quelle a valenza ecologica compatibili con le caratteristiche pedologiche e climatiche della zona ove verranno impiantate;
  - nelle aree di particolare importanza naturalistica quali quelle fluviali, umide, ecc. le sistemazioni devono essere coerenti con gli aspetti floristici tipici di dette zone;
  - le sistemazioni arboree e in particolare le siepi a delimitazione e/o arredo dei confini di proprietà sulle strade devono essere di norma realizzate con specie autoctone;
4. La sistemazione del verde potrà essere utilmente impiegata in funzione di schermo visivo nei casi nei quali non sia altrimenti possibile un soddisfacente inserimento ambientale delle opere edilizie, come nel caso delle recinzioni, dei manufatti e degli edifici di carattere produttivo e tecnologico nelle zone agricole o di interesse ambientale.
  5. Ogni intervento edilizio dovrà rispettare quanto disciplinato nel Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.
  6. Negli interventi, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale, e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno sia come materiali.
  7. E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

**Art. 27. Strade e marciapiedi**

1. Salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, le strade nelle zone di nuova edificazione dovranno avere la seguente larghezza minima della carreggiata:
  - a) 5,50 m. per strada locale urbana di distribuzione interna al comparto ad unico senso di marcia;
  - b) 6,50 m. per strada locale urbana di distribuzione interna al comparto residenziale a doppio senso di marcia (larghezza della corsia di 2,75 m. con banchine laterali di 0,50 m.);
  - c) 9,00 m. per strada locale urbana di distribuzione interna al comparto produttivo o di collegamento alle strade esterne al comparto a doppio senso di marcia (larghezza della corsia di 3,75 m. con banchine laterali di 0,75 m.).

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

2. Le suddette strade dovranno essere dotate di marciapiede, pavimentato con materiale antisdrucchiolevole, e di dimensione minima di 1,50 m. su entrambi i lati. Se lungo i marciapiedi vengono previste alberature, esse dovranno essere poste all'interno di idonee aiuole. In tal caso, la larghezza minima di 1,50 m. del marciapiede verrà calcolato nel punto più stretto. I marciapiedi dovranno inoltre essere dotati di pavimentazione tattile e terminare, in corrispondenza delle intersezioni stradali, con una rampa, avente pendenza massima dell'8%, per consentire il superamento delle barriere architettoniche.
3. Le strade a fondo cieco dovranno prevedere idoneo spazio di manovra per l'inversione agevole dei veicoli.
4. Le strade dovranno essere complete di segnaletica verticale ed orizzontale, idonei spazi per le isole ecologiche e plance pubblicitarie (una per ogni 50 abitanti insediabili).
5. I lavori di costruzione delle strade di cui al punto 1 dovranno comprendere anche gli impianti di rete di luce, acqua, fognatura, metano e telecomunicazioni. Tali impianti dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dei relativi gestori di rete.
6. I Servizi Urbanistici potranno prescrivere ulteriori soluzioni tecniche finalizzate alla sicurezza della mobilità pedonale, ciclabile e veicolare.
7. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a 4,00 m. salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di 4,00 m., salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
8. In territorio rurale sono ammessi la costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili.
9. Non sono ammesse nuove strade se non quelle previste negli strumenti urbanistici e quelle indispensabili per collegare gli edifici alle strade preesistenti.

**Art. 28. Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili nelle zone di nuova edificazione dovranno avere la larghezza minima di 2,50 m. se ad uso esclusivo dei cicli, e di 3,00 m. se ad uso promiscuo (cicli e pedoni).
2. Le piste dovranno essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole e separate dalla carreggiata per autoveicoli da cordoli e/o aiuole aventi larghezza definita dalla normativa vigente per la realizzazione delle reti ciclabili.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

3. In tutte le aree di espansione dovranno essere realizzati i percorsi ciclopedonali previsti dagli strumenti urbanistici.

**Art. 29. Parcheggi**

1. I parcheggi possono essere pubblici o di pertinenza delle costruzioni. Il posto auto netto deve avere le seguenti dimensioni minime:
  - 5,00 m. x 2,50 (nei parcheggi disposti a pettine o a spina);
  - 6,00 m. x 2,20 m. ( nei parcheggi disposti in linea).La superficie di un posto auto si calcola pari a 12,50 mq.
2. La corretta progettazione dei parcheggi pubblici, in funzione della massima utilizzabilità e accessibilità è valutata dagli uffici comunali. Qualora le superfici delle aree di manovra siano maggiori rispetto a quelle degli stalli, ai fini del rispetto del calcolo degli standards dei parcheggi pubblici dovuti, non potranno essere considerate superfici maggiori destinate ad aree di manovra e corselli rispetto alle superfici destinate ai posti auto.
3. Il corsello nel parcheggio a pettine dovrà avere una larghezza minima di 6,00 m.  
  
Il corsello nel parcheggio a spina, con posti-auto disposti a 45°, dovrà avere una larghezza minima di 3,80 m.
4. I parcheggi di urbanizzazione dovranno essere previsti, salvo situazioni che effettivamente non lo permettano, in posizione separata rispetto alla strada, con interposizione di marciapiede.
5. I posti moto dovranno avere le dimensioni minime di 2,50 m. x 1,25 m.
6. L'eventuale aiuola alberata nel parcheggio pubblico avrà dimensioni minime di 2,50 m. x 2,50 m.
7. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli funzionali all'attività agricola in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica. La pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

**Art. 30. Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. In tutte la zone le eventuali recinzioni ammesse dovranno osservare le distanze previste dal Codice della Strada. I Servizi Urbanistici, in relazione a particolari condizioni locali

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

che possano determinare problemi per la sicurezza stradale, potranno stabilire condizioni più restrittive o arretramenti dal confine a cui si dovrà uniformare la recinzione.

3. L'istanza per la realizzazione della recinzione deve essere corredata da disegno in scala adeguata, con indicazioni dei materiali da utilizzare, e corredata di documentazione fotografica relativa al fabbricato cui la recinzione è pertinente e delle recinzioni confinanti.
4. Le norme relative alle recinzioni si applicano indistintamente su tutti i confini delle aree da recintare. L'esecuzione di recinzioni tra fondi privati è soggetta alla presentazione di titolo abilitativo previsto dalle normative vigenti.
5. Le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate.
6. Non sono ammesse pensiline o tettoie.
7. In nessun caso le recinzioni possono costituire opere di sostegno del terreno.
8. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
9. Negli ambiti storici è consentito il ripristino dei muri di recinzioni esistenti di qualunque altezza, mentre sono vietate tutte le recinzioni realizzate con materiali non tradizionali.
10. Fatte salve specifiche norme di sicurezza, le recinzioni interne e i muri di cinta non devono superare l'altezza di 2.00 m. dal marciapiede.
11. Nelle aree tutelate, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, possono essere consentite o prescritte altezze diverse per assicurare l'allineamento con recinzioni preesistenti contigue.
12. Nel territorio posto fuori dal perimetro dei centri abitati, la recinzione potrà essere realizzata unicamente con pali e rete (non ombreggiante) e con uno spazio libero da terra minimo di cm. 15. Elementi in muratura non potranno emergere dal livello naturale del terreno. Sono ammessi, sul fronte o sui fronti strada di affaccio dell'edificio, muretti di altezza non superiore a cm. 70, nonché altri elementi in muratura di diverse dimensioni nella stretta misura necessaria ad ospitare eventuali contatori dei servizi da realizzarsi a fianco dei cancelli di ingresso.
13. Nel territorio urbanizzato, le recinzioni potranno avere muretti di altezza non superiori a cm. 70, nonché altri elementi in muratura di diversa dimensione nella stretta misura necessaria ad ospitare eventuali contatori dei servizi da realizzarsi a fianco dei cancelli di ingresso.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

14. I lotti e le aree libere prive di costruzioni, ovunque siano localizzate, potranno essere recintate solamente con le modalità previste ai precedenti commi.

**Art. 31. Autorimesse**

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

**Art. 32. Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore per ciascuna categoria stradale ed è soggetta al Codice della Strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico.
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico, essere in contrasto con gli strumenti urbanistici, oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Tutti i passi carrai, pedonali o qualsiasi punto di collegamento tra la sede stradale e la proprietà privata edificata dovranno prevedere adeguate modalità e pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche e comunque presentare una quota minima di cm 10 superiore al più alto punto della sezione della sede stradale .
5. In caso di presenza di rampa inclinata, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un idoneo tratto in piano di dimensione comunque non inferiore a m. 3,50. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
6. Le rampe di accesso alle autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva. Tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti, in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

La pendenza non deve essere superiore al 18%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. A tal proposito si richiama il rispetto delle norme vigenti in materia.

7. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5,00, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita. Tale distanza è derogabile previa installazione di cancello azionato elettronicamente con comando a distanza. I Servizi Urbanistici potranno comunque ordinare il succitato arretramento al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza della viabilità.
8. I cancelli non potranno in nessun modo essere realizzati con l'apertura delle ante sull'area pubblica o comunque verso l'esterno della recinzione da realizzare.

**Art. 33. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, ecc.**

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. Tali manufatti sono soggetti alle prescrizioni di cui all'apposito regolamento vigente.

**Art. 34. Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La realizzazione e l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni delle norme vigenti in materia.

**Art. 35. Antenne radio e TV e parabole**

1. Su tutti gli edifici, su quelli assoggettati a ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione per le case a schiera, dovrà essere installata un'unica antenna radio -TV e/o un'unica antenna parabolica centralizzata, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, e dovrà essere obbligatoriamente posta sulla copertura.
2. Nel centro storico le antenne sono ammesse solo sulla copertura e posizionate sulla falda meno visibile dalla pubblica via.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"****Art. 36. Cassette per la posta e contatori**

1. Tutti gli edifici devono essere dotati in prossimità dell'ingresso di cassette per il recapito della corrispondenza, accessibili direttamente dalla pubblica via o da spazi pubblici.
2. I contatori per l'erogazione dei pubblici servizi, (Enel, Gas, Acqua) devono essere collocati in appositi vani accessibili direttamente dalla pubblica via o da spazi pubblici e realizzati secondo le disposizioni degli enti erogatori.

**Art. 37. Tabelle stradali e numeri civici**

Le tabelle stradali, i numeri civici, i lampioni ed altre attrezzature di pubblico interesse, sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

**Art. 38. Pergole e gazebi**

1. Con i termini "pergola" e "gazebo" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 279/2010.
2. Entrambi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - costituiti da struttura leggera, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
  - h max esterna = 3,00 m.;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - può essere ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli permeabili di colore bianco, grigliati, e simili;
  - la struttura sovrastante non deve sporgere più di 0,30 m. rispetto agli elementi verticali.
3. Le pergole e i gazebo sono realizzabili esclusivamente nelle sotto riportate situazioni a) e b).
  - a) Il gazebo è ammesso uno per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva o comune di un edificio. Si prescrive che:

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

- il manufatto disti non meno di 1,50 m. dai confini;
  - il manufatto può essere posto anche sul confine qualora risulti addossato ad altro edificio preesistente posto sul lotto confinante, fatti salvi i diritti di terzi. In assenza di edifici posti in confine è necessario l'assenso scritto del confinante;
  - la superficie interessata dal manufatto non superi il 10% della superficie scoperta del lotto nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile;
  - negli ambiti AS, IS ed ES la superficie del gazebo non può superare i 16 mq.;
  - nel territorio rurale la superficie del gazebo non può superare i 50 mq.;
- b) sulle terrazze degli edifici, è ammessa la pergola ombreggiante. Si prescrive che:
- il manufatto non sporga dai piani delle facciate;
  - la sua superficie non superi il 20% della superficie dell'unità immobiliare di cui è pertinenza, e comunque fino a massimo di 50 mq. complessivi in territorio urbanizzato e rurale;
  - negli ambiti AS, IS ed ES la superficie della pergola non può superare i 16 mq.

Per i gazebo che costituiscono dehors, si rimanda all'apposito regolamento comunale in materia.

**Art. 39. Tende e verande**

1. Con il termine "tenda" si intendono elementi mobili (avvolgibili o retrattili) per produrre ombreggiamento, applicati a sbalzo all'esterno degli edifici, oppure tesi su supporti indipendenti o in forma di tensostrutture.  
Non possono essere realizzate di materiali impermeabili, atti a fornire protezione dalle intemperie.
2. Le tende tese su supporti indipendenti dall'edificio o in forma di tensostrutture sono assimilate alle pergole e gazebo e per esse si applicano quindi i medesimi limiti di cui all'art. 38.
3. In particolare le tende parasole poste nei fabbricati plurifamiliari, devono essere tutte uguali dal punto di vista dei colori e dei decori della tela. (ad esclusione di quelle poste al piano terra a servizio di attività commerciali).
4. Possono essere liberamente collocate sui prospetti dei fabbricati le tende parasole ritraibili che rispondano ai seguenti requisiti:

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

- a) non interessino fabbricati vincolati ai sensi dell'art. 10 del .D.Lgs 42/2004;
  - b) non interessino fabbricati compresi all'interno del perimetro di ambiti storici;
  - c) non interessino fabbricati sottoposti a vincolo di restauro scientifico;
  - d) non occupino spazi pubblici o di uso pubblico;
  - e) non eccedano complessivamente 1,00 m. in larghezza rispetto all'apertura cui sottendono;
  - f) sporgano dal muro al massimo 1,50 m. o in misura pari ai balconi soprastanti;
  - g) siano realizzati con materiali omogenei senza inserti;
  - h) rispettino il comma 3 precedente.
5. Le verande sono definite dalla Dal 279/2010, e sono ammesse nel rispetto dei parametri d'ambito e della distanza dai confini di proprietà e da pareti finestrate.

Non possono essere realizzate chiusure dei lati con tende impermeabili avvolgibili o retrattili.

**Art. 40. Manufatti per ricovero attrezzi da giardino**

Negli edifici esistenti, possono essere realizzati manufatti per ricovero attrezzi o annessi da giardino in legno in numero massimo di uno per ogni unità immobiliare dotata di giardino privato di superficie superiore a 500 mq. (con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino), nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima non superiore a m. 2,10 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
- b) superficie coperta non superiore a mq. 4;
- c) le strutture devono inserirsi in forma decorosa nel contesto paesaggistico;
- d) i manufatti devono rispettare una distanza di almeno 3,00 m. da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti.
- e) i manufatti devono rispettare la distanza di almeno 1,50 m. dai confini delle proprietà private.

Manufatti con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

**Art. 41. Tettoie**

1. Con il termine "tettoia" si intendono i manufatti di deposito e ricovero di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 279/2010.

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

2. Le tettoie sono ammesse negli ambiti produttivi a servizio delle attività produttive, ovvero in altri ambiti se sono a servizio di attività alberghiere, nel rispetto del rapporto di copertura Q ammesso.
3. Non sono invece ammesse negli altri ambiti, ovvero negli ambiti produttivi a servizio di eventuali edifici con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra riportate.

**Art. 42. Depositi di materiali**

I depositi di materiali, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono ammessi solo negli ambiti produttivi, e sempre che non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

**Art. 43. Attrezzature sportive, ricreative e piscine**

1. Negli ambiti consolidati, di nuovo insediamento, produttivi e rurali, possono essere realizzate le seguenti attrezzature private sportive – ricreative: piscine scoperte, campi per attività sportive e giochi in genere comunque scoperti con le seguenti modalità:
  - a) possono essere posti nello spazio ancora libero del lotto ad una distanza di 3,00 m. dalle strade o altra viabilità e ad una distanza di 1,50 m. dagli altri confini;
  - b) nel territorio rurale tali strutture sono ammesse nella corte di pertinenza dei fabbricati esistenti e comunque a non meno di 5 m. dai confini di proprietà.
  - c) l'attrezzatura sportiva potrà essere realizzata nei succitati ambiti nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui alle Norme di tutela.
2. Tali opere non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile o del volume, non dovranno modificare le quote del terreno e dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme vigenti in tema di dotazione minima di verde privato e superfici permeabili
3. Le attrezzature sportive non possono avere una recinzione autonoma, se non di siepe, non superiore a 180 cm e devono essere finite a prato.
4. Per tutte le attrezzature sportive e piscine, è esclusa la possibilità di copertura di ogni tipo.
5. Qualsiasi corpo fuori terra connesso al funzionamento della piscina e delle attrezzature sportive rientra nell'indice di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria dell'ambito, qualora superi la superficie di 15 mq.
6. Le piscine sono sempre ammesse fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e al PTCP e dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) su terreno con pendenza superficiale media non superiore al 15%, e comunque tale che la collocazione della vasca e la realizzazione del "volume" circostante non comporti la costruzione di muri di sostegno di altezza superiore a 1,50 m. dal piano di

**Regolamento per la qualità degli interventi edilizi****Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

- campagna;
- b) almeno un lato del perimetro della vasca deve distare mediamente non più di 20,00 m. dall'edificio residenziale di pertinenza;
  - c) superficie della vasca non superiore a 150 mq.;
  - d) volume della vasca non superiore a 300 mc.;
  - e) larghezza media massima del "solarium" circostante con pavimentazione di 1,80 m.;
7. Le piscine private, annesse ai fabbricati abitativi di non più di due appartamenti devono essere dotate dei seguenti requisiti minimi:
- a) le pareti ed il fondo della vasca devono essere perpendicolari e rivestite di materiale liscio ed impermeabile;
  - b) il bordo perimetrale antisdrucchiolo che circonda la vasca deve avere larghezza non inferiore a 1,5 m.
  - c) presenza nei pressi della vasca di doccia con lavapiedi munita di proprio piatto per la raccolta del flusso delle acque.
  - d) le acque di alimentazione della vasca devono avere le caratteristiche di potabilità.
  - e) l'impianto di trattamento dell'acqua della vasca deve assicurare parametri chimici e batteriologici fissati dalla normativa vigente per le vasche ad uso pubblico;
  - f) le piscine devono essere manufatti organicamente inseriti nel contesto, con finiture esterne in materiali naturali.
8. Sono inoltre ammesse in tutto il territorio rurale senza esclusioni, bio-piscine e bio-laghi, previo parere dell'autorità idraulica ove previsto dalla legge. L'utilizzo a fini ricreativi di tali attrezzature dovrà essere associato a parere ASL.
9. La realizzazione di pertinenze quali piscine è subordinata alla presentazione di relazione geologica, di progetto esteso alla sistemazione esterna compresa la previsione di interventi arborei e vegetali.

**Art. 44. Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica**

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;

## **R.U.E.**

Comune di Santarcangelo di Romagna

### **Regolamento per la qualità degli interventi edilizi**

#### **Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

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.