



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

ORIGINALE

ATTO DI CONSIGLIO

Seduta del 29/11/2016 n. 87

Oggetto : REVISIONE GENERALE DELLA INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DELLE MICROZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

L'anno duemilasedici il giorno ventinove del mese di novembre, alle ore 20:30, nella Sala Consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in Prima convocazione, in seduta Pubblica, in sessione Ordinaria.

Risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri Comunali:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PARMA ALICE	Consigliere	P
2	CECCARINI LAURA	Consigliere	P
3	RINALDI MIRKO	Consigliere	A
4	PAESINI FRANCESCA	Consigliere	P
5	MARTIGNONI ANDREA	Consigliere	P
6	FABBRI CRISTINA	Consigliere	P
7	COVERI STEFANO	Presidente	P
8	CAPRIOTTI LOUIS	Consigliere	P
9	RENZI ARIANNA	Consigliere	P
10	TUMBARELLO PATRIZIA	Consigliere	P
11	BERLATI LUIGI	Consigliere	P
12	VICARIO WALTER	Consigliere	P
13	ANDREAZZOLI SARA	Consigliere	P
14	MUSSONI MARCO	Consigliere	P
15	NOVELLI ANDREA	Consigliere	P
16	MONTEVECCHI MATTEO	Consigliere	P
17	ZAGHINI ROBERTO	Consigliere	P

Presenti n. 16

Assenti n. 1

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale **Alessandro Petrillo**.

Stefano Coveri nella sua qualità di **Presidente**, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri a discutere sull'argomento in oggetto.

Scrutatori: CECCARINI LAURA, MARTIGNONI ANDREA, NOVELLI ANDREA



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

(Sono presenti i seguenti Assessori: Zangoli Emanuele, Donini Paola, Rinaldi Danilo, Fussi Pamela e Sacchetti Filippo)

(Esce la Cons. Fabbri: si dà atto che in aula risultano n. 15 presenti)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che è volontà dell'amministrazione comunale:

- definire i nuovi valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini del calcolo IMU,
- aggiornare i valori per la monetizzazione degli standard pubblici che ad oggi tiene conto del valore medio del terreno urbanizzato secondo il valore delle aree edificabili ai fini IMU;

Evidenziato che tale volontà è stata esplicitata con Delibera di Giunta Comunale n. 68 del 21/06/2016, esecutiva ai sensi di legge, e, precisamente, in un apposito programma di lavoro affidato alla realizzazione della struttura comunale;

Considerato che detti valori vengono definiti sulla base delle microzone del territorio comunale la cui perimetrazione è stata definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05/06/1999 secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/98 e smi, che risultano così individuate:

MICROZONA N. 1: Centro Storico e Centro Commerciale;

MICROZONA N. 2: Capoluogo;

MICROZONA N. 3: San Michele - Bornaccino;

MICROZONA N. 4: Sant'Agata – Spinalbeto;

MICROZONA N. 5: Canonica – San Bartolo;

MICROZONA N. 6: Montalbano – Stradone;

MICROZONA N. 7: San Vito – la Giola - Casale;

MICROZONA N. 8: Montalaccio;

MICROZONA N. 9: San Martino

MICROZONA N. 10: Sant'Ermite;

Richiamato l'articolo 2 del D.P.R. 138/98 e smi, in particolare il comma 1 che definisce le microzone come porzioni di territorio che presentano omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane, ed indica che le stesse individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari;

Valutata necessaria una revisione dell'attuale perimetrazione delle microzone sulla base della diversa destinazione urbanistica assegnata a ciascuna parte del territorio a seguito della nuova strumentazione urbanistica comunale predisposta secondo la Legge Regionale n. 20/2000 e smi (PSC, RUE e POC);

Considerato che non sono intervenute significative variazioni nel tessuto edilizio urbanistico



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

o nella dotazione di servizi ed infrastrutture, non risulta necessario richiedere parere all'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, dando atto comunque che la revisione di cui al presente atto tiene conto delle indicazioni espresse dalla stessa in sede di redazione dell'attuale perimetrazione, nonché della perimetrazione delle microzone predisposta dell'Agenzia del Territorio per la definizione dei valori immobiliari – OMI;

Tenuto conto delle valutazioni sopra riportate si è ritenuto di apportare lievi modifiche alle perimetrazioni delle singole microzone ed in altri casi di accorparle riducendone in questo modo il numero, da 10 a 8;

Stabilito di conseguenza di determinare le seguenti n. 8 microzone, secondo l'elaborato grafico allegato alla presente deliberazione al sub. a):

- MICROZONA N. 1: Centro Storico e Centro Commerciale;
- MICROZONA N. 2: Capoluogo;
- MICROZONA N. 3: San Michele - Bornaccino;
- MICROZONA N. 4: Sant'Agata – Spinalbeto;
- MICROZONA N. 5: Canonica – San Bartolo - Montalbano – Stradone;
- MICROZONA N. 6: San Vito – la Giola - Casale;
- MICROZONA N. 7: Montalaccio;
- MICROZONA N. 8: San Martino - Sant'Ermite

Fatto presente comunque che nei sotto riportati casi non è stato possibile evitare il frazionamento dei fogli per la presenza di barriere naturali o artificiali nonché tenuto conto della vigente classificazione urbanistica del territorio secondo il PSC, il RUE e i POC intervenuti, ovvero di condizioni particolari che ne giustificano la separazione:

- Foglio 9 , Microzone 4 e 5 : Le zone comprese tra la Via San Bartolo e la Via Andrea Costa presenta le stesse caratteristiche tipologiche e la destinazione residenziale della Microzona 4 (Sant'Agata – Spinalbeto).
- Foglio 10, Microzone 1, 2 e 4: La zona compresa tra le vie Ugo Braschi, Andrea Costa e Federico Monteverocchi presenta immobili con caratteristiche principalmente commerciali omogenee a quelle della Microzona 1 (centro storico e centro commerciale). Allo stesso modo l'area compresa tra le Vie Ugo Braschi, Federico Monteverocchi e San Vito è totalmente edificata e destinata a residenza e quindi presenta le stesse caratteristiche della Microzona 2 (Capoluogo).
- Foglio 11, Microzone 1, 2, 6 e 7: La zona compresa tra la Via Ugo Braschi e il Centro Storico presenta caratteristiche tipologiche identiche a quelle della Microzona 1 (centro storico e centro commerciale). La zona compresa tra la Via Pasquale Tosi e la futura viabilità in progetto di collegamento tra la via Emilia e la Via Tosi (zona Stazione) ha una destinazione prevalentemente produttiva come



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

la Microzona 7 (Montalaccio). La zona a mare della Ferrovia presenta le caratteristiche tipologiche della Microzona 6.

- Foglio 12, Microzone 2, 6 e 7: La zona a monte della Ferrovia fino alla Via Pedrizzo è edificata a scopo produttivo mentre la restante porzione è edificata esclusivamente a scopo residenziale ed in gran parte agricolo.
- Foglio 16, Microzone 4 e 5: le aree residenziali comprese in Territorio Urbanizzato Consolidato lungo la Via San Bartolo presentano le stesse caratteristiche della Microzona 4 (Sant'Agata – Spinalbeto).
- Foglio 18, Microzone 1, 2 e 4: La zona compresa tra le vie Santarcangelese, Cupa, Alessandro Manzoni e Contea e la Fossa Mulini è totalmente edificata a scopo residenziale con le stesse caratteristiche tipologiche della Microzona 2 (Capoluogo). La zona lungo la Via Cupa e la Via Pozzolungo è annessa alla Microzona 1 (centro storico e centro commerciale), in quanto compresa nell'ambito del Centro Storico.
- Foglio 20, Microzone 1, 2 e 3: La zona compresa tra le vie Giovanni Pascoli e Pedrignone, la zona storica lungo la Via Piave, l'area del parco Campo della Fiera, la zona di Via Cupa e Via Pio Massani presentano le stesse caratteristiche nonché sono comprese nel perimetro del Centro Storico. L'ex sede ferroviaria Santarcangelo/Urbino costituisce barriera artificiale che delimita ambiti diversi e pertanto microzone diverse: Microzona 2 (Capoluogo) e Microzona 3 (San Michele – Bornaccino).
- Foglio 21, Microzone 2 , 3 e 7: La zona compresa tra la Via Emilia, la Via Bornaccino, lo Scolo Consorziale Budriolo e la Via Patrignani per le sue caratteristiche costruttive (fabbricati residenziali) è omogenea con la Microzona 2 (capoluogo). L'ex sede ferroviaria Santarcangelo/Urbino costituisce barriera artificiale che delimita ambiti diversi e pertanto microzone diverse: Microzona 2 (Capoluogo) e Microzona 3 (San Michele – Bornaccino).
- Foglio 22, Microzone 2 e 3: Le piccole porzioni lungo la Via Vecchia Marecchia vengono accorpate alla Microzona 2 (Capoluogo) in quanto comprese nel Territorio Urbanizzato Consolidato e non in Territorio Agricolo.
- Foglio 29, Microzone 2 e 3: La zona compresa tra le Vie Santarcangelese e Celletta dell'Olio, la zona interessata dalle Vie Giovanni Paolo II, Via Della Gioventù e Via dei Popoli, sono omogenee con la Microzona 2 (Capoluogo), in quanto presentano destinazione residenziale e il tessuto è quello caratteristico dell'Ambito Consolidato.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

- Foglio 30, Microzone 2 e 3: La zona compresa tra le Vie Celletta dell'Olio, Berlinguer e Scalone e l'ex sede ferroviaria Santarcangelo/Urbino, nonché la zona compresa tra le Vie Scalone e Vecchia Marecchia con la Fossa Viserba Mulini sono comprese nel Territorio Urbanizzato e pertanto vengono ricomprese nella Microzona 2 (Capoluogo).

Vista il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Visto il DPR 23 marzo 1998, n. 138;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Visti i relativi pareri di regolarità tecnica e contabile: **favorevoli**, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, allegati al presente atto;

Visto il verbale n. 8 in data 25/11/2016, con il quale la 1^a Commissione Consiliare esprime il proprio parere favorevole in merito alla presente proposta di delibera;

Effettuano interventi il Presidente, l'Assessore Sacchetti ed i Consiglieri Novelli e Ceccarini, i cui contenuti risultano testualmente riportati nel documento audio conservato nel sistema informatico dell'ente quale allegato alla presente delibera;

Con n. 9 voti favorevoli e n. 6 astenuti (Conss. Berlati, Vicario, Andreazzoli, Mussoni, Novelli e Montevecchi), espressi per alzata di mano dai n. 15 presenti,

DELIBERA

- 1) di modificare la delimitazione delle microzone del territorio comunale approvate con delibera consigliere n. 53 del 05/06/1999,
- 2) di dare atto della nuova individuazione e perimetrazione delle 8 microzone del territorio comunale in:

MICROZONA N. 1: Centro Storico e Centro Commerciale;

MICROZONA N. 2: Capoluogo;

MICROZONA N. 3: San Michele - Bornaccino;

MICROZONA N. 4: Sant'Agata – Spinalbeto;

MICROZONA N. 5: Canonica – San Bartolo - Montalbano – Stradone;

MICROZONA N. 6: San Vito – la Giola - Casale;

MICROZONA N. 7: Montalaccio;

MICROZONA N. 8: San Martino - Sant'Ermite

secondo quanto riportato nell'elaborato cartografico allegato al presente atto con la lettera a);

- 3) di dare mandato agli uffici dei Servizi Urbanistici di inviare all'Ufficio competente dell'Agenzia del Territorio il presente atto e l'elaborato cartografico di cui alla lettera a);



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

- 4) di demandare alla Giunta Comunale la successiva approvazione dei nuovi valori medi del terreno urbanizzato per la monetizzazione delle dotazioni pubbliche (parcheggio e verde).



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

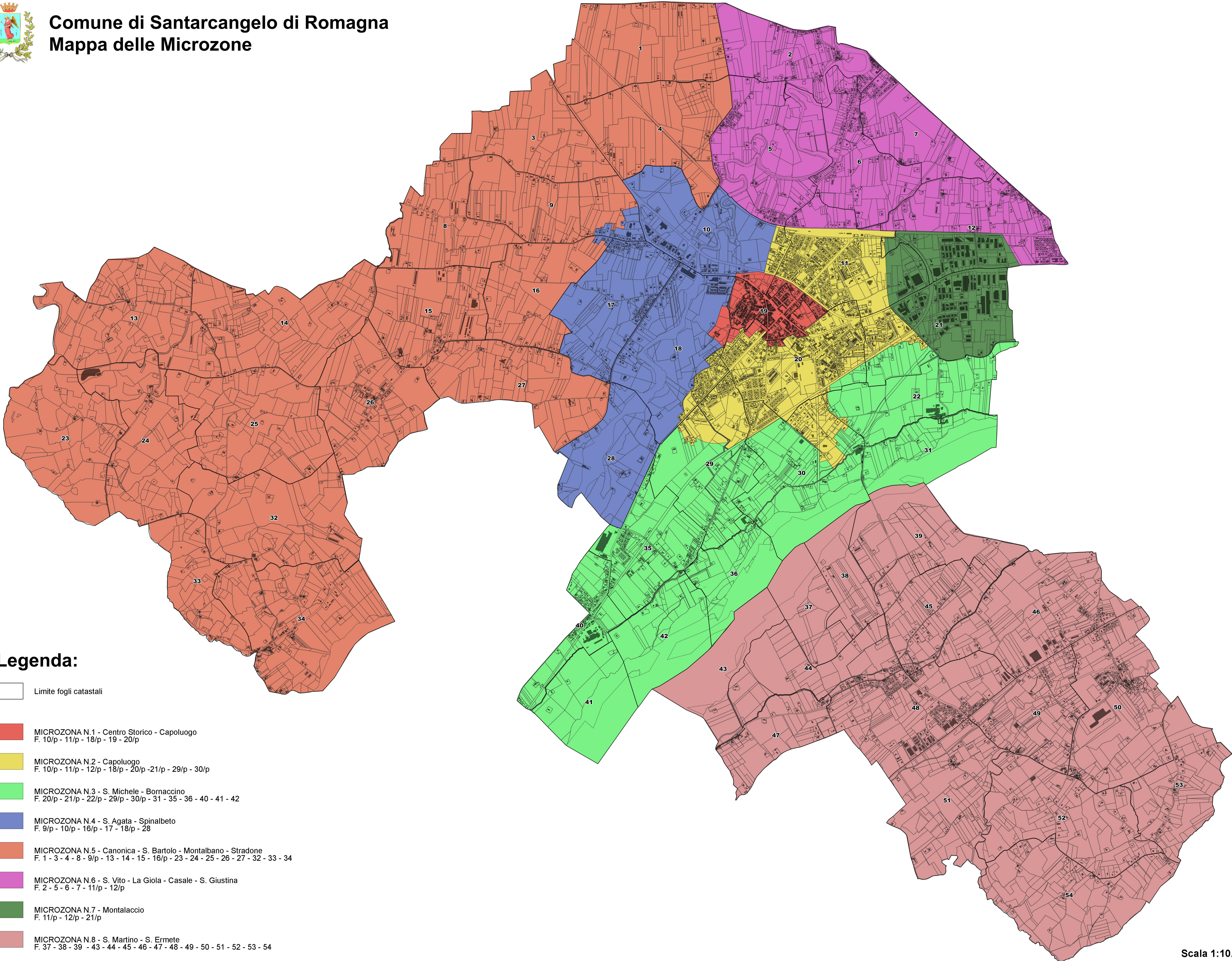
IL PRESIDENTE
Stefano Coveri

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Alessandro Petrillo



Comune di Santarcangelo di Romagna

Mappa delle Microzone



Legenda:

- Limite fogli catastali
- MICROZONA N.1 - Centro Storico - Capoluogo
F. 10/p - 11/p - 18/p - 19 - 20/p
- MICROZONA N.2 - Capoluogo
F. 10/p - 11/p - 12/p - 18/p - 20/p - 21/p - 29/p - 30/p
- MICROZONA N.3 - S. Michele - Bormaccino
F. 20/p - 21/p - 22/p - 29/p - 30/p - 31 - 35 - 36 - 40 - 41 - 42
- MICROZONA N.4 - S. Agata - Spinalbeto
F. 9/p - 10/p - 16/p - 17 - 18/p - 28
- MICROZONA N.5 - Canonica - S. Bartolo - Montalbano - Stradone
F. 1 - 3 - 4 - 8 - 9/p - 13 - 14 - 15 - 16/p - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32 - 33 - 34
- MICROZONA N.6 - S. Vito - La Giola - Casale - S. Giustina
F. 2 - 5 - 6 - 7 - 11/p - 12/p
- MICROZONA N.7 - Montalaccio
F. 11/p - 12/p - 21/p
- MICROZONA N.8 - S. Martino - S. Ermete
F. 37 - 38 - 39 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54