



Servizio Ufficio di piano

## **PROCEDURA ESPLORATIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE URBANE DA RICLASSIFICARE NEL TERRITORIO RURALE O COME NON EDIFICABILI**

### **Premessa**

Il Comune di Ferrara ha recentemente completato il rinnovo dei propri strumenti urbanistici generali:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) è stato approvato con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stato approvato con delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013;
- il primo Piano Operativo Comunale (POC) è stato approvato con delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014.

E' inoltre in corso la formazione del 2° Piano Operativo Comunale, per il quale il Consiglio comunale ha approvato, con delibera consiliare P.G. 43125 del 15/06/2015, il Documento degli obiettivi ed è pubblicato, a far data dal 18/06/2015, l'avviso pubblico di selezione delle aree e degli immobili da inserire (vedi testo alla pagina web <http://servizi.comune.fe.it/index.phtml?id=7363> ).

Fatte salve le esenzioni per particolari categorie di proprietari, le aree individuate dai suddetti strumenti urbanistici come utilizzabili a scopo edificatorio sono assoggettate al pagamento dell'imposta IMU come aree fabbricabili. Secondo le norme vigenti e la consolidata giurisprudenza, l'assoggettamento a IMU non è legato all'effettiva e immediata edificabilità dell'area, ma è sufficiente una classifica anche del solo PSC che qualifica l'area come potenzialmente edificabile, come, ad esempio, le aree che il PSC indica come edificabili ma che demanda ai successivi POC per l'attuazione.

Il Consiglio comunale, nell'approvare il Documento degli obiettivi del prossimo 2° POC, che avrà durata quinquennale come previsto dalla Legge, ha stabilito che esso non accoglierà ulteriori previsioni residenziali che non siano il frutto di interventi di recupero o sostituzione, ove ammissibile, di alloggi esistenti, in quanto la potenzialità edificatoria residua dei piani attuativi e operativi vigenti risulta ampiamente sufficiente anche a fronte delle ipotesi di maggiore sviluppo demografico, peraltro improbabili nell'attuale congiuntura economica, e difficilmente assorbibile dall'attuale rarefatto mercato immobiliare. Per i settori terziario e produttivo, il Consiglio ha stabilito che il 2° POC non preveda ulteriori espansioni del territorio urbano che comportino consumo di suolo agricolo, oltre a quanto già previsto nella pianificazione operativa e attuativa vigente, ritenendo possibile e opportuno valutare al fine di un loro accoglimento eventuali proposte di insediamento terziario o produttivo che prevedano la trasformazione e il riutilizzo di insediamenti esistenti e/o di aree già urbanizzate o comunque intercluse nel territorio urbanizzato e facendo salva la sola possibilità di realizzare, al di fuori delle aree urbanizzate e delle aree in esse intercluse, impianti di distribuzione di carburanti, interventi di riqualificazione di immobili e aree rurali anche con l'insediamento di attività

economiche compatibili nel loro ambito, parchi urbani e interventi di forestazione o compensazione idraulica.

Considerato pertanto che nell'attuale congiuntura economica le aspettative di valorizzazione delle aree edificabili possano in alcuni casi essersi ridotte al punto da rendere meno sostenibile la relativa imposizione fiscale, l'Amministrazione comunale intende esplorare l'interesse delle proprietà ad una revisione degli strumenti urbanistici comunali che riclassifichi aree potenzialmente utilizzabili a scopo edificatorio come aree agricole o comunque non edificabili.

## 1. Destinatari

I soggetti abilitati a presentare proposte, in forma singola o associata, per le finalità di cui al successivo paragrafo sono i proprietari e i soggetti aventi la disponibilità delle aree non edificate del territorio urbanizzato o urbanizzabile potenzialmente utilizzabili a scopo edificatorio secondo quanto previsto dal PSC e/o dal RUE vigenti.

## 2. Finalità

La presente procedura esplorativa è rivolta alla valutazione di eventuali esigenze di modifica delle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti; le eventuali modifiche agli strumenti urbanistici vigenti saranno finalizzate alla riclassifica di aree potenzialmente utilizzabili a scopo edificatorio come aree agricole o comunque non edificabili.

## 3. Requisiti per la presentazione delle proposte

I soggetti di cui al precedente punto 1 possono presentare domanda di modifica del PSC e/o del RUE vigenti, indirizzata al Sindaco del Comune di Ferrara, consegnandola **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18/12/2015 all'Ufficio Protocollo del Servizio Ufficio di Piano, Comune di Ferrara, P.zza Municipale 2,** nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00.

Sul plico dovranno essere indicati:

- il/i nominativo/i del/i proponente/i
- l'oggetto : "Proposta di modifica del PSC e/o del RUE vigente per la riclassificazione di immobile come non edificabile".

La domanda, in carta semplice, dovrà essere corredata da:

- dati anagrafici dei soggetti proponenti (comprensivi di ragione sociale, telefono, e-mail, pec); nel caso di proposta con presenza di più titolari, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti e dovrà essere indicato il nominativo di un coordinatore per il periodo d'istruttoria della proposta;
- copia dei documenti di identità di tutti i sottoscrittori;
- stralcio della planimetria catastale, con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità dei proponenti e dei mappali oggetto della proposta;
- stralcio della tav. "RP4 - destinazioni d'uso" del POC vigente con evidenziate le aree oggetto della proposta;
- attestazione della titolarità delle aree oggetto della proposta;
- dichiarazione di avere preso attenta visione del presente avviso e di accettare incondizionatamente le previsioni in esso contenute.

Gli uffici del Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara sono a disposizione degli interessati per supportare la compilazione delle proposte fino al termine indicato nel presente avviso per la loro presentazione, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00, previo appuntamento (tel. Segreteria 0532419526).

**Si precisa che la presentazione dell'istanza non attribuisce alcun automatico diritto all'accoglimento delle varianti urbanistiche proposte, che resta**

**condizionato alle risultanze dell'istruttoria tecnica e alla successiva condivisione da parte del Consiglio Comunale, ciò al fine di salvaguardare la indispensabile motivata discrezionalità che la Legge assegna e riserva a tale Organo nella definizione e approvazione degli strumenti urbanistici.**

Ferrara, li 18/06/2015

il responsabile del Servizio Ufficio di piano

*ing. Antonio Barillari*

*(atto sottoscritto digitalmente  
secondo la normativa vigente)*