



**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE ALLA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE RICOMPRESSE IN AMBITI URBANIZZABILI DEL PSC VIGENTE.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
E QUALITA' URBANA**

**Visti :**

- l'art.8 della L.R. 20/2000 avente a rubrica Partecipazione dei cittadini alla pianificazione;
- la L.R. 3/2010 e in particolare il suo articolo 2;

**Richiamata:**

la deliberazione di Giunta Comunale ID n. 14 del 05/02/2015, avente ad oggetto: **"APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE ALLA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE RICOMPRESSE IN AMBITI URBANIZZABILI DEL PSC VIGENTE"**,

**AVVISA**

**ART.1. FINALITA' DELL'AVVISO PUBBLICO**

Ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 20/2000, nel perseguimento degli obiettivi di cui alla L.R. 3/2010 e per le motivazioni esposte nella deliberazione di Giunta Comunale che ha approvato il presente avviso, è volontà dell'Amministrazione Comunale avviare un processo partecipativo preliminare all'avvio del procedimento per la adozione di variante al vigente Piano Strutturale Comunale, funzionale alla acquisizione di dichiarazioni di interesse per la riclassificazione urbanistica a territorio rurale di aree attualmente ricomprese in ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC.

Attraverso il presente avviso pubblico è volontà dell'Amministrazione Comunale raccogliere apporti partecipativi coerenti al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione della città definiti dal PSC e specificati nel Documento di Indirizzo del POC, in una prospettiva volta alla rifunzionalizzazione, riutilizzo e riqualificazione del territorio nelle sue valenze, storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, alla ridefinizione, all'adeguamento e alla implementazione dell'assetto dotazionale e dei servizi a rete in coerenza con gli usi da insediare, alla ottimizzazione della accessibilità e della mobilità urbana.

La procedura, pertanto, è di tipo aperto: ogni proposta verrà considerata ed i suoi contenuti saranno esplorati in un percorso di dialogo con l'Amministrazione che, muovendo dai contenuti del presente Documento, assume quale linea guida il perseguimento del pubblico interesse alla ridefinizione degli ambiti territoriali di riferimento e alla individuazione dei possibili interventi sull'assetto degli strumenti di pianificazione.

Le manifestazioni di interesse, ferma restando la loro natura di apporti partecipativi e l'assenza di qualsivoglia abdicazione da parte dell'Amministrazione al doveroso esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione delle scelte di pianificazione urbanistica e territoriale, costituiranno un importante elemento di conoscenza e un contributo significativo per la modifica degli strumenti urbanistici, con

principale anche se non esclusivo riguardo alla evidenziazione di aree dalle caratteristiche coerenti con gli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione e potenzialmente idonee ad essere oggetto di modifiche in un contesto condiviso con la proprietà.

Resta inteso che la formulazione della manifestazione di interesse non determinerà alcun automatismo nelle scelte dell'Amministrazione, scelte che saranno volte esclusivamente ad assicurare progettualmente una organica pianificazione e un regolato assetto del territorio, in raccordo con gli indirizzi del PSC.

## **ART.2. SOGGETTI**

Possono presentare manifestazione d'interesse, nel rispetto delle modalità e nei termini definiti dal presente avviso pubblico:

- i proprietari di aree per le quali il PSC delinea interventi di trasformazione in aree potenzialmente urbanizzabili (Ambiti per nuovi insediamenti urbani - ANS - e Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi - ASP-N);
- i proprietari di aree inedificate all'interno di ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC) o ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP) per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione;

che intendono attivare con il Comune un percorso di dialogo volto a verificare la sussistenza delle condizioni urbanistiche e operative per riclassificare a territorio rurale le suddette aree nell'ambito delle linee di assetto e sviluppo del territorio comunale del PSC.

Il dichiarante o i dichiaranti interesse dovranno essere proprietari (o comunque rappresentare, sulla base di idoneo mandato, i proprietari) della intera area interessata dalla manifestazione di interesse alla riclassificazione.

Gli elaborati a corredo della proposta dovranno evidenziare graficamente le proprietà interessate, con indicazione esplicita di eventuali porzioni intercluse nella proprietà di persone estranee alla proposta.

Le richieste pervenute a questa Amministrazione in periodo antecedente la pubblicazione del presente avviso, e aventi ad oggetto la riclassificazione a territorio rurale di aree ricomprese all'interno degli ambiti potenzialmente urbanizzabili "Ambiti per nuovi insediamenti urbani" (ANS) di cui all'art. 5.6 del PSC o "Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi" (ASP-N) di cui all'art.5.7 PSC, e di aree inedificate all'interno di ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC) o ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP) per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione, verranno istruite nell'ambito del procedimento avviato con il presente atto e nel rispetto delle disposizioni procedurali dallo stesso definite. All'uopo, nel caso in cui le richieste predette evidenziassero la carenza di uno o più tra gli elementi indicati come necessari con il presente avviso, l'Amministrazione provvederà a formulare nei confronti degli interessati apposita richiesta di integrazione.

## **ART. 3. AMBITI E RELATIVE TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

Per fornire elementi di riferimento più precisi ai soggetti interessati, si richiamano di seguito le principali disposizioni del PSC per gli ambiti urbanistici del territorio comunale soggetti a interventi di potenziale trasformazione, graficamente individuati nell'**allegato 1** al presente avviso: tav. P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" del vigente PSC.

### **4.a) Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) - art. 5.6 del PSC**

Ambiti per nuovi insediamenti urbani ovvero parti del territorio non urbanizzato che potenzialmente possono essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione ai fini dell'espansione del tessuto urbano, attraverso programmazione in POC.

Con riguardo agli ambiti ANS, è opportuno precisare che il PSC individua diverse tipologie

riferite essenzialmente ad aree già destinate ad usi urbani secondo il PRG 2001 e non ancora attuate, ossia:

- (ANS-1, 2, 3 e 4): aree definite nella precedente programmazione del PRG 2001 come: “Aree di trasformazione integrata” o “Aree di trasformazione ambientale” per le quali non era già stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo alla data di adozione del PSC ;
- (ANS-5): aree inedificate che in passato erano edificabili ad intervento diretto come tessuti urbani in completamento, e precisamente con superficie fondiaria superiore a 4.000 mq ;
- (ANS-6): aree interne al territorio urbanizzato, già destinate in precedenza alla realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive, ossia interessate da vincoli preordinati all’esproprio, non ancora attuate e di cui si intende confermare la volontà di acquisizione e di destinazione prevalente a spazi pubblici;
- (ANS-7, 8): ambiti di Fogliano e Pratofontana che nella precedente pianificazione del PRG 2001 erano classificati come agricoli.

#### *4.b) Ambiti nel territorio rurale - art. 5.9 del PSC*

- Ambiti urbanizzabili a conferma di previsioni di edificazione introdotte nel PRG 2001, individuati con apposita simbologia dal PSC.

#### *4.c) Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N) - art.5.7 PSC*

Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente urbanizzabili per l’insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie.

Il PSC individua, in coerenza con il PTCP, i seguenti ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e comunale:

- ASP-N2: ambiti produttivi potenzialmente urbanizzabili di rilievo sovra comunale individuati in sede di PSC quale completamento delle aree di Mancasale e Prato Gavassa secondo i criteri e le prestazioni delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA);
- ASP-N1: ambiti specializzati di rilievo comunale già destinati ad usi produttivi secondo il PRG 2001 e non ancora attuati, ossia quelle aree definite nel PRG 2001 come: “Aree di trasformazione Produttive polifunzionali” o “Aree di trasformazione produttiva” per le quali non era stato già approvato il Piano urbanistico attuativo alla data di adozione del PSC.

#### *4.d)- Ambiti per nuovi servizi alla mobilità*

E' inoltre possibile presentare manifestazione d’interesse per aree o porzioni di aree per le quali il RUE prospetta operazioni di trasformazione in aree non edificate e i cui proprietari intendono attivare con il Comune un dialogo volto a verificare la possibilità di riclassificare a territorio rurale le suddette aree classificate dal RUE.

#### *4.e) Ambiti urbani consolidati (AUC) e (ASP) - art. 5.4 del PSC e capo 4.2-4.4 del RUE*

La principale strategia di riqualificazione e rigenerazione dell’esistente definita dal PSC non è riferita esclusivamente ai grandi comparti di trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione. Altrettanto strategiche e prioritarie sono le azioni di riqualificazione diffusa e rigenerazione della città esistente, dei suoi quartieri (in particolare quelli collocati a nord della via Emilia), delle frazioni, dell’ambito urbano della via Emilia e del quartiere produttivo di Mancasale.

All’interno della città consolidata sono presenti lotti non ancora edificati con indici di edificabilità definiti dalle NA del RUE agli artt 4.2.3 per gli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e 4.4.3 per gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti. E’ possibile presentare manifestazioni di interesse per riclassificare aree non edificate (AUC e ASP) oggetto di interventi di trasformazione ma ricomprese all’interno del territorio urbanizzato.

#### **ART. 4. LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.**

Le manifestazioni di interesse per la riclassificazione di aree potenzialmente urbanizzabili delineate dal PSC hanno natura di apporti partecipativi in conformità a quanto previsto e definito dal sopraesteso articolo 1 e non determineranno in alcun caso il sorgere di posizioni tutelate, di interesse legittimo o di diritto, al loro accoglimento.

E' opportuno che le manifestazioni di interesse assumano contenuti idonei ad un corretto inserimento all'interno degli assetti pianificatori degli strumenti urbanistici, al fine di assicurare una organica pianificazione e un regolato assetto del territorio in raccordo con gli indirizzi del PSC e del RUE, avendo a riguardo i seguenti obiettivi ed indirizzi:

- **per interventi di trasformazione in ambiti per nuovi insediamenti a funzione residenziale ANS e terziario-produttivo ASP\_N.** L'obiettivo è quello di perseguire la riduzione del consumo di suolo, riducendo la dimensione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC a favore dei processi di rigenerazione, nella prospettiva di evitare: la formazione di ambiti urbanizzabili in territorio agricolo non limitrofi al territorio urbanizzato; la mancata valorizzazione degli spazi pubblici ed il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e privati destinati a servizi di interesse pubblico; il mancato potenziamento delle infrastrutture per la mobilità.
- **per interventi di trasformazione in lotti non edificati all'interno del territorio consolidato a funzione residenziale (AUC) o terziario-produttivo (ASP) a confine con il territorio rurale.** L'obiettivo è quello di perseguire il contenimento del consumo di suolo, diminuendo il carico urbanistico all'interno dei quartieri e delle frazioni, migliorando il sistema delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi che pone al centro la qualità delle relazioni tra le persone.
- **per interventi di trasformazione in lotti non edificati all'interno del territorio consolidato a funzione residenziale (AUC) o terziario-produttivo (ASP) all'interno del territorio urbanizzato.** L'obiettivo è quello di perseguire il contenimento del consumo di suolo, diminuendo il carico urbanistico all'interno dei quartieri e delle frazioni, migliorando il sistema delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi che pone al centro la qualità delle relazioni tra le persone. La valutazione sarà finalizzata alla trasformazione in verde privato (AUC7) delle aree inedificate proposte attraverso presentazione di manifestazione d'interesse.

#### **ART.5. CONTENUTI DELLA DICHIARAZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ED ELABORATI DA PRESENTARE**

La manifestazione di interesse alla riclassificazione a territorio rurale di aree potenzialmente urbanizzabili delineate dal PSC e o per le quali il RUE prospetta operazioni di nuova costruzione per intervento diretto in aree non edificate, di cui all'articolo 3 del presente avviso, da presentarsi in triplice copia deve essere redatta utilizzando il modello di cui all'**allegato 2**.

In ogni caso, l'istanza deve contenere:

- la dichiarazione in ordine alla proprietà delle aree oggetto della manifestazione (allegando gli eventuali mandati con rappresentanza rilasciati dai proprietari diversi dal manifestante interesse);
- l'esatta identificazione catastale (foglio, mappale, consistenza in mq. riferita alla Superficie Territoriale) dell'area oggetto della manifestazione di interesse alla riclassificazione;
- l'indicazione di eventuali vincoli a carattere reale in favore di terzi che interessino l'area oggetto della manifestazione;

- una dichiarazione unilaterale, rilasciata da ciascun proprietario delle aree oggetto della manifestazione di interesse, mediante la quale gli stessi prestano assenso alla partecipazione al procedimento e dichiarano il proprio interesse a che l'area come sopra identificata venga riclassificata in sede di variante al PSC in conformità a quanto indicato nella manifestazione medesima;
- il consenso al trattamento dei dati trasmessi ai sensi del D.lgs. n.196/2003 per le finalità di cui al presente avviso, il nominativo e i recapiti dei soggetti a quali rivolgersi per l'invio di comunicazioni, l'eventuale indirizzo di tecnici incaricati per la partecipazione a confronti con l'amministrazione.

#### **ART.6. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

Le dichiarazioni predisposte secondo quanto previsto dal precedente articolo 5 e dall'**allegato 2** al presente avviso che resterà in pubblicazione a partire dal giorno **18/02/2015** all'albo pretorio e sul sito Internet dedicato, dovranno pervenire al Comune di Reggio Emilia Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, Via Emilia San Pietro 12 42121 REGGIO EMILIA, **entro e non oltre il giorno 21 aprile 2015 ore 12,00.**

Le istanze potranno essere inviate anche all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata: [comune.reggioemilia@cert.provincia.re.it](mailto:comune.reggioemilia@cert.provincia.re.it) entro gli stessi termini di cui sopra.

Per informazioni e presentazione delle domande si fa presente che gli Uffici osservano i seguenti orari di apertura al pubblico: - mattino: dal martedì a venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30; - pomeriggio: martedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

#### **ART.7. MODALITÀ DI ESAME E SELEZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE.**

La presentazione della manifestazione di interesse non determina il sorgere, per gli istanti, di alcuna posizione tutelata, di interesse legittimo o di diritto, al suo accoglimento né alcun automatismo in relazione alla riclassificazione urbanistica delle aree che ne costituiscono oggetto, essendo competenza esclusiva del Consiglio Comunale la definizione e approvazione di ogni variante allo strumento urbanistico generale.

Nell'ambito del procedimento per la ridefinizione delle linee di assetto e sviluppo del territorio comunale delineate dal PSC relativamente alla riduzione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani residenziali e specializzati per attività produttive, le proposte presentate saranno sottoposte ad una prima istruttoria tecnica per una selezione di quelle effettivamente rispondenti ai criteri e agli obiettivi delineati. Successivamente, l'Amministrazione Comunale, a propria discrezione, potrà attivare un calendario di incontri con i manifestanti di interesse, finalizzati all'approfondimento e alla migliore definizione dei contenuti delle manifestazioni presentate, alla risoluzione di eventuali criticità di contesto, alla loro eventuale modifica per renderle maggiormente rispondenti agli obiettivi dell'Amministrazione.

Durante la fase istruttoria il Comune garantirà la parità di trattamento di tutti i manifestanti interesse. Nel caso in cui, nel corso del dialogo, il Comune verifichi la sussistenza dei presupposti per una integrazione sinergica di due o più manifestazioni di interesse, provvederà, previo assenso degli interessati, ad attivare una conferenza volta a proseguire il percorso di definizione dei contenuti delle manifestazioni di interesse.

All'esito dell'eventuale percorso di confronto e di approfondimento il Comune, nell'esercizio delle potestà riconosciutegli nella materia urbanistica, valuterà se alcuna, o nessuna, delle soluzioni prospettate mediante le manifestazioni di interesse soddisfi i propri obiettivi in termini di coerenza urbanistica delle proposte, o non sostenibilità sotto il profilo dotazionale.

L'assetto urbanistico che, anche sulla base degli apporti partecipativi dei manifestanti interesse, verrà definito dal Comune in sede tecnica per la sottoposizione agli organi deliberanti nell'ambito di procedimento di variante al PSC e al RUE da condursi ai sensi degli articoli 32 e seguenti della L.R. 20/2000, per quanto attiene gli ambiti di cui al precedente articolo 3, non si configurerà come la sommatoria di singole istanze, bensì dovrà comporre un disegno complessivo organico per lo sviluppo futuro della città che favorisca l'innovazione, che limiti i modelli espansivi e dia impulso alla riqualificazione e rigenerazione dell'esistente.

Nel caso in cui quanto prospettato mediante la manifestazione di interesse non trovi assenso all'esito della istruttoria tecnica, il Comune provvederà a darne idonea pubblicità, fermo restando che la presentazione della manifestazione di interesse e la valutazione finale della Amministrazione in merito ad essa non attribuiscono alcun titolo al manifestante per l'esercizio di azioni pretensive indennitarie o risarcitorie nei confronti della Amministrazione.

Gli oneri sostenuti per la predisposizione della manifestazione di interesse e per le eventuali partecipazioni alle fasi successive rimarranno definitivamente a carico del manifestante interesse.

#### **ART.8. TRATTAMENTO DEI DATI**

1. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini, 1 - Reggio Emilia; responsabile del trattamento dei dati è la Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, Arch. Elisa Iori - Via Emilia San Pietro, 12 - Reggio Emilia.
2. Ai sensi del Decreto Legislativo 30.06.2003, n. 196 si informa che i dati raccolti verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento di funzioni istituzionali nei limiti stabiliti dalla legge e potranno essere comunicati esclusivamente:
  - a) al personale del Comune di Reggio Emilia che cura il procedimento;
  - b) ad altro soggetto che vi abbia interesse, ai sensi della Legge n. 241/1990.

#### **ART.9. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI**

Gli interessati potranno consultare gli elaborati di PSC e RUE rilevanti per la predisposizione e la formalizzazione delle manifestazioni d'interesse sul sito internet: <http://www.municipio.re.it>, nella sezione dedicata all'Amministrazione trasparente - pianificazione e governo del territorio e/o in aree tematiche- territorio, oppure presso il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, via Emilia San Pietro 12, 42121 Reggio Emilia, dove è possibile anche richiedere chiarimenti ed informazioni, previo appuntamento con il referente: Dott. Marco Bertani, tel. 0522-456147, [marco.bertani@municipio.re.it](mailto:marco.bertani@municipio.re.it).

#### **ALLEGATI**

- **allegato1**: tav. P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" del vigente PSC.
  - **allegato2**: modello per manifestazione di interesse.
- Reggio Emilia, 18/02/2015.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
E QUALITA' URBANA  
(Arch. Elisa Iori)**