

ALLEGATO 4

Adeguamento della perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai criteri di cui all'art.32, commi 2 e 3 della L.R. n.24/2017, ed individuazione dell'edificato sparso o discontinuo, ai soli fini dell'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione

PREMESSA

Con Deliberazione Dell'assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna 20 dicembre 2018, n.186 è stata approvata la nuova disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n.15 "*semplificazione della disciplina edilizia*", in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" che fa propri i principi contenuti nella legge urbanistica regionale.

La nuova disciplina del contributo di costruzione, ai fini della parametrizzazione degli oneri, introduce, in conformità ai principi della L.R. n.24/2017, "*una suddivisione del territorio comunale semplificata in coerenza con la nuova disciplina urbanistica regionale che aiuti in maggior misura lo sviluppo di politiche orientate al riuso e rigenerazione dei tessuti edilizi esistenti e alla riduzione del consumo di suolo*" (DAL 186/2018, punto 2 delle premesse).

La parametrizzazione degli oneri, ai sensi del punto 1.2.4 e del successivo punto 7 dell'Allegato A della DAL 186/2018, è basata sulle seguenti **localizzazioni urbanistiche** degli interventi edilizi:

- Aree interne al territorio urbanizzato (T.U.), come disciplinate all'articolo 32, comma 2 della L.R.24/2017;
- Aree permeabili ricomprese all'interno del territorio urbanizzato (T.U.) non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione, di cui all'articolo 32, c.3, lett.c) della L.R.24/2017;
- Aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.), così come disciplinate all'art.32, c.3, lettere a) e d);
- Edificato sparso o discontinuo, ai sensi dell'articolo 36, comma 4 della L.R. n.24/2017

Ai sensi del punto 6.3.2 della delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018 come modificata dalla Delibera Di Giunta Regionale num.1433 del 02 settembre 2019, "*sino all'adozione del PUG [Piano Urbanistico Regionale], il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dagli strumenti urbanistici vigenti (...). E' fatta salva la possibilità di procedere, con la medesima delibera di recepimento del presente atto all'adeguamento della perimetrazione del TU anche in attuazione dei criteri di cui all'art.32, commi 2 e 3 della L.R. n.24/2017 e alla individuazione dell'edificato sparso o discontinuo ai sensi dell'articolo 36, comma 4 della L.R. n.24/2017*".

Considerata l'età del Piano Regolatore Generale vigente di Correggio (approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n.321 del 21/10/2000), l'evoluzione del tessuto urbano ed extra-urbano accorsa nell'ultimo ventennio a seguito anche delle varianti urbanistiche successivamente approvate, si ritiene necessario procedere all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e dell'edificato sparso e discontinuo, **ai soli fini dell'applicazione della nuova disciplina degli oneri**, avendo a riferimento la situazione alla data di entrata in vigore della

L.R. n.24/2017, in conformità a quanto disciplinato agli articoli 32 e 36 della medesima legge urbanistica regionale.

INDIVIDUAZIONE DEL T.U. E DELL'EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO

Seppur la definizione esatta del Territorio Urbanizzato sia affidata alla redazione del PUG, ai sensi dell'art.31 della L.R. 24/2017, il Comune di Correggio, nelle more dell'approvazione del PUG, ritiene necessario predisporre ed assumere una prima identificazione di tale perimetro in fase anticipatoria rispetto alle attività di elaborazione del nuovo Piano, così come ammesso dalla DAL 186/2018, specificando che tale individuazione è finalizzata alla sola applicazione della disciplina del contributo di costruzione.

La documentazione prodotta ed allegata al presente atto ha pertanto lo scopo di rappresentare il perimetro del Territorio Urbanizzato del Comune di Correggio in applicazione dei criteri stabiliti dalla legge regionale, con riferimento allo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente alla data dell' 01.01.2018, data di entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica regionale.

Viene dato espressamente atto che l'identificazione esatta di tale perimetro di T.U. potrà pertanto essere suscettibile di modifiche nell'ambito della redazione del PUG.

La cartografia allegata al presente atto consiliare riporta pertanto, nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale, i perimetri:

- Delle Aree interne al territorio urbanizzato (T.U.), come disciplinate all'art.32, c.2 della L.R. n.24/2017;
- Delle Aree permeabili ricomprese all'interno del territorio urbanizzato (T.U.) non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione, di cui all'art.32, c.3, lett.c) della L.R. n.24/2017.

Ai sensi del punto 7 della delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018, tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione *“previste per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento ai sensi dell'art.36, comma 4, della L.R. n.24/2017”*, ossia all'edificato sparso o discontinuo, non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento, cui l'Amministrazione Comunale intenda promuovere prioritariamente:

- interventi di “qualificazione edilizia” e di tipo conservativo volti al miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità, i quali si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi eventuali limiti e condizione stabiliti dallo strumento urbanistico;
- interventi di “Ristrutturazione Urbanistica”, comprensivi anche degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, nei casi previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, i quali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato od accordo operativo.

Nelle more dell'approvazione del PUG, al fine di promuovere:

- la qualificazione e la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico, artistico e testimoniale;
- il miglioramento energetico e la sicurezza sismica del patrimonio edilizio sparso, anche al fine di contenere eventuali danni per effetto di calamità naturali;
- la ristrutturazione urbanistica di talune aree ricadenti all'esterno del perimetro del Territorio urbanizzato,

si è ritenuto opportuno, ai soli fini dell'applicazione della disciplina degli oneri, individuare i seguenti casi di edificato sparso o discontinuo, cui applicare le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi interni al territorio Urbanizzato:

1. *Zone A.2* – tutela di ville, parchi e giardini (di cui all'art.55 delle N.T.A. di PRG), così come perimetrate con la relativa area di pertinenza nell'elaborato cartografico di Piano Regolatore Generale vigente;
2. Zone individuate nel vigente P.R.G. quali "*zone a prevalente destinazione residenziale di tipo B*" o "*per dotazioni territoriali*", non qualificabili come territorio Urbanizzato, identificate e perimetrate nell'elaborato cartografico allegato al presente atto con la relativa area di pertinenza;
3. *Edifici sparsi o discontinui posti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato*, come censiti dal vigente P.R.G. attraverso apposite schede documentali e individuati quali "insediamento rurale" (indicati con cerchio magenta e n. identificativo dell'insediamento rurale), esclusivamente per le porzioni legittimamente realizzate. In riferimento a tali edifici si precisa che per l'area di pertinenza, qualora non rappresentata nella presente cartografia, nelle more dell'approvazione del PUG, si assume il "perimetro dell'insediamento rurale" così come definito dal P.R.G. vigente all'art.88.1.

Gli edifici e le zone di cui sopra sono indicati come "Edificato sparso o discontinuo cui applicare la disciplina del T.U." e potranno usufruire delle modalità di calcolo del contributo di costruzione previste per il territorio urbanizzato esclusivamente:

- qualora gli interventi risultino conformi agli strumenti urbanistici vigenti;
- qualora, nel caso degli edifici di cui al punto 3 e relative aree di pertinenza, gli interventi siano di tipo conservativo (restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e Manutenzione straordinaria) o di Ristrutturazione edilizia conservativa, anche con aumento di CU derivante da aumento di superficie calpestabile.

Per interventi di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione edilizia di cui all'allegato 1, lettera f) della L.R. 15/2013), "nuova costruzione" (allegato 1, lettera g) della L.R. 15/2013), o "Ristrutturazione urbanistica" (allegato 1, lettera h) della L.R. 15/2013), attuati sull'edificato sparso e discontinuo di cui al precedente punto 3, nelle more dell'approvazione del PUG, non si applica la disciplina del territorio urbanizzato.

Si precisa che le "Aree di rilocalizzazione degli edifici rurali incompatibili con la viabilità esistente o di progetto", di cui all'art.91.6 delle N.T.A. di P.R.G. seguono la disciplina del territorio non urbanizzato;