



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 54 DEL 26/04/2021

OGGETTO: CRITERI URBANISTICI E DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI DELOCALIZZAZIONE PREVISTI DALLA DGR 447/2008 MODIFICATA E INTEGRATA DALLA DGR 853/2015-AGGIORNAMENTO DCC N. 129/2010 LETTERA B PUNTO N. 3 E AGGIORNAMENTO NORMATIVO.

L'anno duemilaventuno il giorno 26 del mese di aprile, alle ore 15:30, nella sala delle adunanze di Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in video conferenza, secondo le modalità indicate nell'atto del Presidente del Consiglio Comunale n. 62181 dell'01.04.2020, come modificato con provvedimento n. 194244 del 26.10.2020 dello stesso Presidente del Consiglio. Eseguito l'appello nominale, risultano presenti e da remoto:

	Pres		Pres
ROMIZI ANDREA	No		
1 MATTIONI LORENZO	Si	17 ARCUDI NILO	Si
2 FIORONI ALESSIO	Si	18 PICI MASSIMO	Si
3 RICCI ROBERTA	Si	19 CAGNOLI GIACOMO	Si
4 VALIGI LUCA	Si	20 CESARO MICHELE	Si
5 CASACCIA DANIELA	Si	21 RENDA FRANCESCA VITTORIA	Si
6 BONIFAZI DAVID	Si	22 GIUBILEI GIULIANO	Si
7 CASAIOLI CRISTIANA	Si	23 BISTOCCHI SARAH	Si
8 PULETTI GINO	Si	24 ZUCCHERINI FRANCESCO	Si
9 VOLPI NICOLA	Si	25 BORGHESI ERIKA	No
10 VIGNAROLI FRANCESCO	Si	26 RANFA ELENA	Si
11 RAMPICHINI CAMILLA	Si	27 PACIOTTI NICOLA	Si
12 MENCAGLIA RICCARDO	Si	28 MORI EMANUELA	Si
13 LUPATELLI FEDERICO	Si	29 CROCE FABRIZIO	Si
14 NANNARONE MICHELE	Si	30 MADDOLI LUCIA	Si
15 GIUSTOZZI FOTINI'	Si	31 TIZI FRANCESCA	Si
16 BEFANI PAOLO	Si	32 MORBELLO MARIA CRISTINA	Si

Accertata la validità dell'adunanza in prima convocazione, il Presidente Dott. Nilo Arcudi, dichiara aperta la seduta, alla quale partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Francesca Vichi.

La seduta è pubblica con votazione palese.

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta Comunale del 29.03.2021

Premesso che:

- con DPCM 10 novembre 2006, è stato definitivamente approvato il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) elaborato dall' Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- con D.P.C.M. 10 aprile 2013 è stato definitivamente approvato l'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere - VI Stralcio per l'assetto idrogeologico- P.A.I.;
- a seguito dell'approvazione del PAI di cui al DPCM 10/11/2006, la Regione Umbria, con D.G.R. n. 447 del 28.04.08, ha emanato le disposizioni regionali per l'attuazione del Piano nel settore urbanistico anche ai fini dell'eventuale delocalizzazione degli edifici e delle previsioni urbanistiche non ancora attuate;
- successivamente a seguito dell'aggiornamento del PAI di cui al DPCM 10/04/2013 e dell'entrata in vigore della L.R. 1/2015 la Regione Umbria, con DGR 853 del 13.7.2015, ha adeguato ed integrato la normativa tecnica di cui all'allegato "A" alla suindicata DGR 447/08 con conseguente sostituzione del medesimo allegato "A";

Premesso altresì che:

- sulla base delle prime indicazioni della DGR 447/08, l'Amministrazione comunale, al fine di garantire un corretto uso del territorio, con delibera di Consiglio Comunale n° 129 del 26/7/2010, ha approvato i criteri urbanistici e le direttive per la redazione di detti piani di delocalizzazione;
- in particolare con detta DCC 129/2010 è stato, fra l'altro, deliberato di approvare i criteri urbanistici e direttive di cui alle successive lett. A), B), C) per la redazione dei Piani di delocalizzazione ad integrazione di quanto stabilito al par. 2.2.3 dell'allegato "A" della DGR 447/2008:

"A) I piani di delocalizzazione non possono interessare i seguenti ambiti e zone di PRG:

1. zone A,
2. i Siti di Interesse Comunitario (SIC), le aree di particolare interesse naturalistico ambientale (art. 14 del PUT),
3. le zone boscate;
4. gli ambiti di riserva naturale "RN", per i particolari valori naturalistici e per la presenza di un sistema ambientale di elevato pregio (art. 19 del TUNA);
5. gli ambiti di protezione "AP", per la stretta relazione con le aree di riserva naturale ed in quanto caratterizzate dalla permanenza dei segni tipici del paesaggio agricolo e da elementi di naturalità (art. 20 del TUNA);
6. gli ambiti di promozione economica e sociale "APES" relativi alle zone dell'area montana del Tezio e dell'area fluviale del Tevere, alle quali il PRG attribuisce una funzione di promozione economica e sociale per il loro sviluppo compatibile, a mezzo di integrazione delle attività agricole, anche connesse con il turismo (art. 21 del TUNA);

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



7. gli ambiti di promozione economico – turistico “APET” in funzione della promozione turistica dell’area montana del Tezio – Antognolla e gli ambiti “APET*” relativi al centro turistico Antognolla (art. 21bis e art. 21ter del TUNA);
8. gli ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico (AIPAS) per la presenza di insediamenti storici, di beni individuati, di assetti insediativi congruenti con la morfologia, di usi del suolo e sistemazioni agricole tipici e, più in generale di architetture del paesaggio di pregio e da elementi distintivi (art. 23 del TUNA);
9. le aree “Br” coperte da vegetazione arborea parzialmente compromesse dalla presenza di forme insediate (art. 28 del TUNA);
10. le aree di riforestazione “R e Re” per le loro funzioni ecologiche, silvocolturali e forestali, (art. 29 del TUNA);
11. le zone di completamento e riqualificazione “Ba” contigue agli ambiti di interesse storico ambientale, zone “A” (art. 42 del TUNA);
12. le zone agricole di rispetto “ER” in ragione del valore paesaggistico assunto all’interno dell’ambito di interesse storico ambientale, zone “A” (art. 43 del TUNA);
13. le aree agricole di elevato valore paesaggistico ed ambientale “Epa” per la stretta relazione paesaggistica ed ecologica con le aree boscate (art. 24 del TUNA);
14. le aree agricole urbane EpaU per il loro valore paesaggistico ambientale in rapporto al contesto urbano (art. 70 del TUNA);
15. i corridoi di rinaturazione (B, Ba, Cr) per la loro funzione di connessione ecologica tra elementi naturali del paesaggio, funzionali anche ad aumentare i caratteri di biodiversità e biopotenzialità dell’ecosistema urbano (art. 71 del TUNA);
16. le aree “Pcu” parco campagna urbano, per il loro interesse paesaggistico ambientale a cui è assegnata la funzione principale di conservazione e miglioramento dell’ecologia urbana (art. 72 del TUNA).
17. immobili o previsioni interessati da progetti di messa in sicurezza idraulica approvati o in corso di approvazione da parte della autorità idraulica competente

B) I piani di delocalizzazione devono avere inoltre le seguenti caratteristiche:

1. essere collocati all’interno degli insediamenti urbani e periurbani o centri esterni (art. 6 del Tuna) o nelle aree agricole con essi immediatamente confinanti;
2. la nuova previsione del piano di delocalizzazione dovrà avere una superficie territoriale pari a quella della previsione iniziale con un incremento massimo del 20%, senza incremento della altezza massima dei fabbricati;
3. incremento massimo del 20% della suc ammessa, per i piani di delocalizzazione che si collocano all’interno di insediamenti urbani e periurbani o centri esterni (art. 6 del Tuna) e che prevedano trasferimenti di volumetria nell’ambito della stessa Unità urbanistiche territoriali UUT o in quella limitrofa;

C) Criteri per la delocalizzazione degli edifici in zona agricola

Per gli edifici esistenti in zona agricola, ricompresi in fascia A e B a rischio idraulico e nelle aree a rischio frana R3 e R4, si applicano le norme della LR 11/2005 compatibilmente con le disposizioni del PAI e della allegato “A” della DGR 447/2008.

Vengono proposti, inoltre i seguenti criteri:

1. non è ammessa la demolizione degli edifici residenziali ricadenti:
 - in fascia A e censiti come edifici di pregio architettonico (art. 45 del TUNA) o come edifici di interesse tipologico individuati nelle relative schede come “mulini” (art.46 del TUNA);
 - in fascia B e censiti come edifici di pregio architettonico (art. 45 del TUNA)
2. L’area di delocalizzazione, che resta esclusa per gli ambiti riportati alla precedente lett. A), dovrà essere individuata nella stessa Unità di Paesaggio (UdP) dell’edificio da demolire.
3. non è ammessa la delocalizzazione di un unico immobile in più manufatti tra loro separati;”

Preso atto che per quanto attiene all’incremento massimo della SUC ammessa per i piani di delocalizzazione:

- la vecchia DGR 447/08 prevedeva un incremento in misura non superiore al 30%
- la DCC 129/2010 (alla lettera B “**I piani di delocalizzazione devono avere inoltre le seguenti caratteri-**

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l’App Honos. Visita <https://honos.land.it> per le istruzioni.



stiche” punto n. 3) fissa il limite dell’incremento massimo del 20% della SUC ammessa per i Piani di delocalizzazione che si collocano all’interno di insediamenti urbani e periurbani o centri esterni, che prevedono trasferimenti di volumetria nell’ambito della stessa Unità Urbanistico Territoriali (UUT) o in quella limitrofa;

- la DGR 447/08, poi adeguata ed integrata dalla richiamata DGR 853/2015, al punto 2.2.3. dell’allegato A, fissa un nuovo limite per gli edifici esistenti da delocalizzare al di fuori delle aree a rischio, che possono incrementare la superficie utile coperta del 50% rispetto quella esistente, senza in alcun modo prendere in considerazione l’Unità Urbanistica Territoriali (UUT) dove questa SUC viene trasferita;

Considerato che:

- i criteri approvati con la DCC 129/2010 sulla base di quanto stabilito dalla DGR 447/08 non tengono conto della successiva DGR 853/2015 che ha comportato, come sopra ricordato, l’adeguamento e l’integrazione della normativa tecnica di cui all’allegato “A” alla DGR 447/08 e per quanto qui interessa la modifica della percentuale di incremento della superficie utile coperta dal 30% al 50% rispetto quella esistente;
- si rende perciò opportuno, con la presente deliberazione, aggiornare, limitatamente all’incremento massimo della suc ammessa, i valori quantitativi della normativa comunale previsti dalla richiamata lettera B punto 3 di cui alla DCC 129/2010 con quella sovraordinata regionale mantenendo invariati tutti gli altri criteri, direttive e principi contenuti nella stessa DCC n. 129/2010 che pertanto vengono confermati;
- si rende opportuno altresì procedere ad aggiornare l’indicazione degli articoli del TUNA che, con la variante approvata con atto del C.C. n. 2 del 8/1/2018, è stato completamente revisionato, oltre ad eliminare o modificare i riferimenti alle normative abrogate o modificate;

Considerato altresì che:

- gli interventi di delocalizzazione di abitazioni e di altri fabbricati dalle aree a rischio frane e/o alluvioni rappresentano una delle principali azioni di prevenzione per contrastare il rischio idrogeologico e rendere sicuro il territorio;
- pertanto è opportuno incentivare i privati a realizzare le delocalizzazioni di cui trattasi nel rispetto di tutte le normative urbanistiche;

Ritenuto opportuno:

- confermare il principio di privilegiare per i trasferimenti di volumetria l’ambito della Unità Urbanistico Territoriali su cui avviene la delocalizzazione stabilendo una differenziazione a seconda si tratti della stessa UUT (o contigua) o diversa UUT (o non contigua), anche se la DGR n. 853/2015, come già detto, non menziona questo aspetto;

- aggiornare il punto 3 della lettera “**B**) I piani di delocalizzazione devono avere inoltre le seguenti caratteristiche” della DCC 129/2010, limitatamente all’incremento massimo della suc ammessa, con i seguenti valori:

- aumento della SUC che passa dall’attuale 20 al 50%, rispetto a quella esistente, per le delocalizzazioni

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l’App Honos.
Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



che avvengono nell'ambito della stessa UUT o contigua;

- aumento della SUC del 30%, rispetto a quella esistente, per le delocalizzazioni che avvengono tra UUT diverse non contigue;

- riformulare, per quanto sopra, il punto 3 della lettera "**B) I piani di delocalizzazione devono avere inoltre le seguenti caratteristiche**" della DCC 129/2010, nel seguente modo:

3) incremento massimo del 50% della suc ammessa o esistente, per i piani di delocalizzazione che si collocano all'interno di insediamenti urbani e periurbani o centri esterni e che prevedano trasferimenti di volumetria nell'ambito della stessa *Unità urbanistiche territoriali* UUT o in quella contigua;

4) incremento massimo del 30% della suc ammessa o esistente, per i piani di delocalizzazione che si collocano all'interno di insediamenti urbani e periurbani o centri esterni e che prevedano trasferimenti di volumetria tra UUT diverse non contigue;

- procedere, come dettagliatamente indicato nella relazione allegata, ad aggiornare l'indicazione degli articoli del TUNA, che con la variante approvata con atto del C.C. n. 2 del 8/1/2018, è stato completamente revisionato, oltre ad eliminare o modificare i riferimenti alle normative abrogate o modificate;

Rilevata l'opportunità di approvare l'aggiornamento della DCC n. 129/2010 sulla base della DGR 447/08 modificata e aggiornata dalla sopravvenuta DGR 853/2015 con le modifiche e le integrazioni sin qui esplicitate;

Visti i pareri favorevoli:

- di regolarità tecnica espresso dal Dirigente U.O. Urbanistica e Valorizzazione del Territorio Arch. Franco Marini, ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.L.vo n. 267 del 18.08.2000;

- di regolarità contabile espresso dal Dirigente Area Servizi Finanziari Dott. Dante De Paolis, ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.L.vo n. 267 del 18.08.2000;

- dato atto del parere favorevole, espresso in data 15.04.2021, dalla III^a Commissione Consiliare Permanente, competente per materia;

- Udita la relazione del Presidente della III^a Commissione Consiliare Permanente Cristiana Casaioli e dell'Assessore all'Urbanistica Margherita Scoccia, registrate in streaming

(omissis gli interventi in atti)

con 21 voti favorevoli (Mattioni, Fioroni, Ricci, Valigi, Casaccia, Bonifazi, Casaioli, Puletti, Volpi, Vignaroli, Rampichini, Mencaglia, Nannarone, Giustozzi, Befani, Arcudi, Pici, Cagnoli, Cesaro, Lupatelli, Renda), 10 astenuti (Giubilei, Bistocchi, Zuccherini, Ranfa, Paciotti, Mori, Croce, Maddoli, Tizi, Morbello), espressi per appello nominale dai 31 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- di richiamare le motivazioni in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- di approvare per quanto in narrativa, i criteri urbanistici e le direttive cui alle successive lettere A), B) e C) per la

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



redazione dei Piani di delocalizzazione ad integrazione di quanto stabilito al par. 2.2.3 dell'allegato "A" della DGR 447/2008 modificata ed integrata dalla DGR 853/2015 e a modifica ed integrazione della DCC 129/2010:

"A) I piani di delocalizzazione non possono interessare i seguenti ambiti e zone di PRG:

1. zone A,
2. i Siti di Interesse Comunitario (SIC), le aree di particolare interesse naturalistico ambientale (art. 14 del PUT),
3. le zone boscate;
4. gli ambiti di riserva naturale "RN", per i particolari valori naturalistici e per la presenza di un sistema ambientale di elevato pregio (art. 39 del TUNA);
5. gli ambiti di protezione "AP", per la stretta relazione con le aree di riserva naturale ed in quanto caratterizzate dalla permanenza dei segni tipici del paesaggio agricolo e da elementi di naturalità (art. 40 del TUNA);
6. gli ambiti di promozione economica e sociale "APES" relativi alle zone dell'area montana del Tezio e dell'area fluviale del Tevere, alle quali il PRG attribuisce una funzione di promozione economica e sociale per il loro sviluppo compatibile, a mezzo di integrazione delle attività agricole, anche connesse con il turismo (art. 41 del TUNA);
7. gli ambiti di promozione economico – turistico "APET" in funzione della promozione turistica dell'area montana del Tezio – Antognolla e gli ambiti "APET*" relativi al centro turistico Antognolla (art. 42 del TUNA);
8. gli ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico (AIPAS) per la presenza di insediamenti storici, di beni individuati, di assetti insediativi congruenti con la morfologia, di usi del suolo e sistemazioni agricole tipici e, più in generale di architetture del paesaggio di pregio e da elementi distintivi (art. 44 del TUNA);
9. le aree "Br" coperte da vegetazione arborea parzialmente compromesse dalla presenza di forme insediative (art. 56 del TUNA);
10. le zone di completamento e riqualificazione "Ba" contigue agli ambiti di interesse storico ambientale, zone "A" (artt. 24 e 113 del TUNA);
11. le zone agricole di rispetto "ER" in ragione del valore paesaggistico assunto all'interno dell'ambito di interesse storico ambientale, zone "A" (artt. 24 e 114 del TUNA);
12. le aree agricole di elevato valore paesaggistico ed ambientale "Epa" per la stretta relazione paesaggistica ed ecologica con le aree boscate (art. 45 del TUNA);
13. le aree agricole urbane EpaU per il loro valore paesaggistico ambientale in rapporto al contesto urbano (art. 35 del TUNA);
14. le aree "Pcu" parco campagna urbano, per il loro interesse paesaggistico ambientale a cui è assegnata la funzione principale di conservazione e miglioramento dell'ecologia urbana (art. 34 del TUNA).
15. immobili o previsioni interessati da progetti di messa in sicurezza idraulica approvati o in corso di approvazione da parte della autorità idraulica competente

B) I piani di delocalizzazione devono avere inoltre le seguenti caratteristiche:

1. essere collocati all'interno degli insediamenti urbani e periurbani o centri esterni (art. 7 del Tuna) o nelle aree agricole con essi immediatamente confinanti;
2. la nuova previsione del piano di delocalizzazione dovrà avere una superficie territoriale pari a quella della previsione iniziale con un incremento massimo del 20%, senza incremento della altezza massima dei fabbricati;
3. incremento massimo del 50% della suc ammessa o esistente, per i piani di delocalizzazione che si collocano all'interno di insediamenti urbani e periurbani o centri esterni (art. 7 del Tuna) e che prevedano trasferimenti di volumetria nell'ambito della stessa Unità Urbanistico Territoriale UUT o in quella contigua;
4. incremento massimo del 30% della suc ammessa o esistente, per i piani di delocalizzazione che si collocano all'interno di insediamenti urbani e periurbani o centri esterni (art. 7 del Tuna) e che prevedano trasferimenti di volumetria tra UUT diverse non contigue;

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



C) Criteri per la delocalizzazione degli edifici in zona agricola

Per gli edifici esistenti in zona agricola, ricompresi in fascia A e B a rischio idraulico e nelle aree a rischio frana R3 e R4, si applicano le norme della LR 1/2015 compatibilmente con le disposizioni del PAI e dell'allegato "A" della DGR 447/2008 modificato ed integrato dalla DGR 853/2015 .

Vengono proposti, inoltre i seguenti criteri:

1. non è ammessa la demolizione degli edifici residenziali ricadenti:
 - in fascia A e censiti come edifici di pregio architettonico (artt. 67-68-74 del TUNA) o come edifici di interesse tipologico individuati nelle relative schede come "mulini" (artt. 67-69-74 del TUNA);
 - in fascia B e censiti come edifici di pregio architettonico (artt. 67-68-74 del TUNA)
2. L'area di delocalizzazione, che resta esclusa per gli ambiti riportati alla precedente lett. A), dovrà essere individuata nella stessa Unità di Paesaggio (UdP) dell'edificio da demolire.
3. non è ammessa la delocalizzazione di un unico immobile in più manufatti tra loro separati;"

- di dare atto che visto l'art. 49 del TUEL, il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale per l'anno 2021 né per il triennio 2021/2023 né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

Allegati in pubblicazione

- Relazione tecnica

(impronta: F46D21DDA294ED3328DB0354F6E4D2BB34BDC0B322D0FBFEDA293C216096FC8D)

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it> per le istruzioni.

