

RELAZIONE TECNICA

La Delibera di Consiglio Comunale n. 129 del 26.07.2010 ha per oggetto i criteri urbanistici e le direttive per la redazione dei Piani di Delocalizzazione previsti dalla DGR 447/2008 (disposizioni regionali per l'attuazione del Piano di bacino del fiume Tevere -PAI-), con la quale l'Amministrazione Comunale definiva dei criteri propri al fine di governare adeguatamente queste delocalizzazioni.

La D.C.C. n. 129/2010 fra i vari criteri fissava anche 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 Urbanistica Territoriale (UUT) o in quella limitrofa.

Successivamente la Regione dell'Umbria ha emanato la D.G.R. n. 853 del 13.07.2015, che al punto 2.2.3. dell'allegato A, fissa il 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 Urbana Territoriale dove questa SUC viene trasferita.

La necessità di una nuova Delibera di Consiglio Comunale nasce dall'obiettivo di riallineare i valori quantitativi della normativa Comunale con quella sovraordinata Regionale, lasciando comunque inalterati tutti gli altri aspetti e principi contenuti nella D.C.C. n. 129/2010.

Pertanto sarà confermato il principio di tenere in considerazione per i trasferimenti di volumetria l'ambito della U.U.T. su cui avviene la delocalizzazione lasciando 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.

Alla luce di quanto sopra riportato si ritiene opportuno aggiornare la Delibera di riferimento Comunale ai Piani di Delocalizzazione, con i seguenti valori:

- Aumento della SUC che passa dall'attuale 20 al 50%, rispetto a quella esistente, per le Delocalizzazioni che avvengono nell'ambito della stessa U.U.T. o contigua.
- Aumento della SUC del 30%, rispetto a quella esistente, per le Delocalizzazioni che avvengono tra U.U.T. diverse non contigue.

Di conseguenza il punto 3 della lettera “B) I piani di delocalizzazione devono avere inoltre le seguenti caratteristiche” della DCC 129/2010 viene modificato 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 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 e che prevedano trasferimenti di volumetria tra UUT diverse non contigue;

Si ritiene, inoltre, opportuno 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;

Le suddette modifiche vengono di seguito indicate dettagliatamente:

“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. ~~49~~ **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. ~~20~~ **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. ~~24~~ **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. ~~24bis e art. 21ter~~ **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. ~~23~~ **44** del TUNA);
9. le aree “Br” coperte da vegetazione arborea parzialmente compromesse dalla presenza di forme insediative (art. ~~28~~ **56** 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” (artt. ~~42~~ **24** e **113** 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" (artt. 43 **24** e **114** 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 **45** del TUNA);
14. le aree agricole urbane EpaU per il loro valore paesaggistico ambientale in rapporto al contesto urbano (art. 70 **35** 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 **34** 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 **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;
- omissis **Vedi modifica sopra indicata**

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 44/2005 **1/2015** 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 (artt. 45- **67-68-74** del TUNA) o come edifici di interesse tipologico individuati nelle relative schede come "mulini" (artt. 46 **67-69-74** del TUNA);
 - in fascia B e censiti come edifici di pregio architettonico (artt. 45 **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;"

U.O. Urbanistica e Valorizzazione del Territorio

IL DIRIGENTE

Arch. Franco Marini (*)

(*) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa