MARINI FRANCO
COMUNE DI PERUGIA
Dirigente uo Urbanistica
26.10.2020 16:53:26
UTC

COMUNE DI PERUGIA

Area Governo del Territorio

U.O. Urbanistica e Valorizzazione del Territorio

Intervento di delocalizzazione

ai sensi del p.to 2 dell'allegato "A" della D.G.R. n. 447/2008
aggiornata con D.G.R. n. 853/2015
avente effetto di:

Variante al PRG - parte operativa

ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 1/2015

Località San Proto-Montebello / Case Nuove di Ponte della Pietra

RELAZIONE

Aggiornata a seguito di Determinazione Dirigenziale Regione Umbria n. 8279 del 21/09/2020 – Procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 156/2006 ed art.9 della L.R. 12/2010

1. Contenuti generali

Con DPCM 10 novembre 2006 pubblicato nella G.U. n. 33 del 09/02/2007 è stato approvato il PAI elaborato dall'Autorità di bacino del Fiume Tevere; con DPCM 10 aprile 2013, pubblicato nella G.U. n. 188 del 12/08/2013, è stato approvato l'aggiornamento del suddetto Piano stralcio di assetto Idrogeologico (PAI).

A seguito dell'approvazione del PAI, la Regione Umbria con DGR n. 447 del 28/04/2008, integrata e aggiornata con DGR n. 707/08 e con la DGR n. 853/2015, ha emanato indirizzi contenenti disposizioni per l'attuazione del Piano nel settore urbanistico anche ai fini della delocalizzazione degli edifici e delle previsioni urbanistiche non attuate.
Al punto 2 allegato "A" -*Delocalizzazioni*, della DGR 447/2008 aggiornato dalla DGR 853/2015 viene stabilito espressamente che *"l'individuazione degli immobili o delle previsioni urbanistiche da modificare o da delocalizzare per ubicarle al di fuori delle aree a rischio di frana R3 e R4 e delle aree interessate da pericolosità idraulica (fascia A e B), avviene mediante piani di delocalizzazione approvati dai comuni o anche con singoli interventi su proposta dei soggetti interessati mediante:*

- *Variante allo strumento urbanistico generale adottata in applicazione dell'art. 32, commi 3, 4, 5 e 10 della LR 1/2015";*

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 129 del 26/7/2010, sono stati approvati i criteri urbanistici e direttive per la redazione dei Piani di delocalizzazione previsti dalla DGR 447/2008 e s.m.i., in particolare si è stabilito che le volumetrie oggetto di delocalizzazione possono "atterrare" solo all'interno degli insediamenti urbani e periurbani o centri esterni (art. 7 del TUNA) o nelle aree agricole con essi immediatamente confinanti;

La zona a rischio frana R3 (art. 15 del PAI) in oggetto, occupa una parte di un comparto di completamento residenziale ubicato in loc. San Proto – Montebello.

2. Soggetti e Aree interessati dagli interventi

Il piano di delocalizzazione consiste nel trasferimento di una volumetria prevista nel PRG vigente da un comparto classificato nel vigente PRG *Zona di completamento residenziale* "B1" (art. 118 de TUNA), in Località San Proto - Montebello a una *Zona a parco e/o verde privato* "Ppr" (art. 127 del TUNA) posta in Case Nuove di Ponte la Pietra.

Zona "B1" in loc. San Proto - Montebello (Superficie Utile Complessiva - SUC da delocalizzare)

Con prot. 2018/0260922 del 16/11/2018 e successiva integrazione prot. 2019/0015994 del 17/01/2019 è pervenuta all'Amministrazione Comunale un'istanza sottoscritta dal Sig. Malfagia Roberto, proprietario di un terreno posto in località San Proto – Montebello, ricadente in zona a rischio frana R3, con la quale chiede la delocalizzazione della volumetria ammessa nella zona pari a mc 320, corrispondenti ad una Superficie Utile Complessiva (SUC) di circa mq 107.
Il terreno è identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 286 particella n. 1144 ed ha una superfice pari a circa mq 1.570.

Il terreno è incluso nell'Unità Urbanistica Territoriale (UTT) n. 9 di Via dei Filosofi, Pallotta mentre dal punto di vista paesaggistico ambientale è sottoposto ai seguenti vincoli e tutele:

a) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, del D.Lgs n. 42/2004 (art. 80 del TUNA);
b) Area di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
c) Area ad elevata pericolosità Geologica (art. 92 del TUNA);
d) Zona a Rischio frana R3, compresa nel Piano di Assetto Idrogeologici, art. 15 del PAI, (art. 92 del TUNA);
e) "Corridoio e pietre di guado e in parte Frammenti e Barriera antropica", nella Rete Ecologica Regione Umbria (RE PG, art. 82 del Tuna).

Zona "Ppr" in loc. Case Nuove di Ponte la Pietra (area in cui rilocalizzare la SUC)

La stessa istanza sopra citata è anche sottoscritta dai proprietari di una zona "Ppr" su cui viene localizzata la SUC proveniente dalla zona "B1", ed in particolare:

1. Sig. Brizzi Pietro in qualità di legale rappresentante della società "LA LUNA NEL POZZO S.n.c. di Pietro Brizzi & C.", proprietaria di lotti di terreni in località Case Nuove di Ponte della Pietra censiti al NCT al Fog. 303 particelle nn. 624 e 743;
2. Sig.ri Brizzi Pietro e Forni Raffaella proprietaria di lotti di terreni in località Case Nuove di Ponte della Pietra censiti al NCT al Fog. 303 particelle nn. 623, 628 e 746.

I lotti interni alla zona "Ppr" sono inclusi nell'Unità Urbanistica Territoriale "UTT" n. 24 di Pila, mentre dal punto di vista paesaggistico ambientale sono sottoposti alle seguenti tutele:

a) Area di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
b) "Connettività corridoi e pietre di guado e in parte Barriera antropica", nella Rete Ecologica Regione Umbria (RE PG, art. 82 del Tuna).

In definitiva i richiedenti, propongono di trasferire la SUC ammessa pari a mq 107 nella zona "B1" ubicato in località San Proto – Montebello, nella zona "Ppr" in località Case nuove di Ponte della Pietra.

3. Modalità di attuazione dell'intervento, proposta progettuale

L'intervento di delocalizzazione proposto risulta in linea con quanto stabilito al p.to 2 della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015 e con quanto stabilito dalla DCC. n. 129/2010. Lo stesso intervento viene proposto come variante al PRG, Parte Operativa, da adottare in applicazione dell'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015.

La variante proposta in sintesi prevede:

1. La delocalizzazione di una SUC pari a mq 105 (così meglio ridefinita dall'esatto conteggio della potenzialità edificatoria ammessa dal vigente PRG) posta nel comparto "B1" (ubicato in loc. San Proto - Montebello, ricadente in zona a rischio frana R3), in una zona "Ppr" sita in loc. Case nuove di Ponte della Pietra, in cui sono presenti destinazioni d'uso: residenziale e ristorativa.

2. La riclassificazione della citata zona “B1” in zona “Ppr”, rendendo il lotto inedificabile;

Le modifiche richieste attengono al PRG, Parte Operativa, in quanto:

- Il trasferimento di una modesta quota di SUC, non comporta incremento del dimensionamento complessivo previsto dal PRG, Parte Strutturale, ne ulteriore incremento di consumo di suolo;
- Il lotto su cui viene trasferita la SUC rientra nell’ambito degli insediamenti urbani (Art. 7 del TUNA), di competenza del PRG, Parte Operativa.

Con la presente variante si procede a modificare:

1. la tav. PO 11/15 in scala 1:5.000, Insediamenti urbani e periurbani, in loc. Case Nuove di Ponte la Pietra, prevedendo nella Zona a parco e/o verde privato esistente, nuova “*Disposizione particolare”* (Ppr 19), con conseguente modifica dell’art. 127 del TUNA[1] che recita:

   19) Nella zona Ppr posta in <u>loc. Case Nuove di Ponte della Pietra</u> la SUC è pari a quella ammessa, incrementata di mq 105.
   La previsione si attua sulla base del Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.

2. la tav. PO 12/15 in scala 1:5.000, Insediamenti urbani e periurbani, in località San Proto – Montebello, prevedendo una nuova Zona a parco e/o verde privato “Ppr 20”, di cui all’art. 127 del TUNA, dotato di una nuova “*Disposizione particolare”*, che recita:

   20) Nella zona Ppr posta <u>in loc. San Proto – Montebello</u> non è ammessa nessuna edificabilità.
   La previsione si attua sulla base del Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.

In conclusione la variante è finalizzata ad eliminare una situazione di rischio secondo modalità espressamente previste dalla legge, trasferendo la SUC in una zona dotata delle necessarie infrastrutture, già edificata e urbanizzata.

La presente variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell’art. 6, comma 3- bis del D.lgs. 152/2006, dell’art. 3, comma 3, lett. b) della L.R. 12/2010 e della nuova DGR 233/18.

A seguito di ciò, il Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale – Direzione Regionale Agricoltura, Ambiente, Energia, Cultura, Beni Culturali e Spettacolo della Regione Umbria, con Determinazione Dirigenziale n. 8279 del 21/09/2020 (allegata alla presente relazione) ha espresso la non necessità di sottoporre a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) la variante al PRG parte operativa. L’atto tuttavia contempla delle prescrizioni riguardanti:

Aspetti Urbanistici

Il dimensionamento delle dotazioni territoriali al servizio della zona Ppr di Case Nuove di Ponte della Pietra dovrà essere conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R.

[1] Le modifiche al TUNA sono riportate in grassetto.

2/2015 e che l'altezza di eventuali nuovi manufatti dovrà essere rispettosa dei limiti previsti dal PRG.

Aspetti naturalistici

Dovrà essere mantenuta la vegetazione arborea presente con particolare attenzione alle specie tutelate dall'art. 12 della L.R. n. 28/2001.

Ad esito del recepimento delle prescrizioni disposte, si è provveduto pertanto a modificare, segnatamente, la disposizione particolare della zona Ppr(19) nei seguenti termini:

19) Nella zona Ppr posta <u>in loc. Case Nuove di Ponte della Pietra</u> la SUC è pari a quella ammessa, incrementata di mq 105.
La previsione si attua sulla base del Piano di delocalizzazione in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.
Dovrà essere mantenuta la vegetazione arborea presente con particolare attenzione alle specie tutelate dall'art. 12 della L.R. n. 28/2001.

IL DIRIGENTE
U.O. URBANISTICA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
arch. F. 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

Si allega:
- **TUNA (stralcio)**
- **Tavola PRG 11/15 e 12/15 (stralcio), Loc. Case Nuove di Ponte la Pietra e Loc. San Proto Montebello.**