



Regione Umbria

Giunta Regionale

Comune di

Documento elettronico sottoscritto
mediante firma digitale e conservato
nel sistema di protocollo informatico
della Regione Umbria

Oggetto: richiesta di chiarimento in merito all'applicazione dell'articolo 105 della LR 1/2015

Si riscontra la Vostra nota del 24.02.2022, acquisita al protocollo regionale al numero con la quale vengono richiesti alcuni chiarimenti circa l'applicazione della normativa richiamata in oggetto.

Il quesito riguarda un immobile censito come "edificio di valore storico ambientale" dal vigente PRG comunale (ex articolo 89, LR 1/2015, già articolo 33, LR 11/2005), inserito in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 136, lett. c) e d), del d.lgs. 42/2004, per il quale è stato rilasciato permesso di costruire in data 01.07.2019 e autorizzazione paesaggistica in data 30.04.2019 per opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e ampliamento; l'immobile risulta inserito in zona agricola e parzialmente in fascia di rispetto stradale.

La nota riporta poi che sopraggiunte condizioni di dissesto geologico rendono possibile effettuare l'intervento in progetto solamente mediante la sua demolizione e ricostruzione.

Il quesito posto dal Comune è incentrato sull'applicazione dell'articolo 105 della LR 1/2015 vista la nuova modalità attuativa di demolizione e ricostruzione.

L'articolo 105 della LR 1/2015, al comma 3, prevede: 3. *"Sono consentiti interventi anche di parziale demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie, con ricostruzione anche in sito diverso, purché, in tali casi, la ricostruzione, comprensiva dell'eventuale ampliamento da realizzare ai sensi del comma 1, avvenga ad una distanza dalla strada maggiore di quella esistente e sempreché conforme alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento. Nel caso di ricostruzione conseguente a demolizioni integrali di edifici, la ricostruzione avviene in arretramento sul limite esterno della fascia di rispetto stradale interessata con le modalità previste all'articolo 7, comma 3 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I. Nei casi in cui le condizioni orografiche o relative a proprietà fondiaria non lo consentano, l'edificio può essere ricostruito sul limite esterno della fascia di rispetto relativa al lato opposto della sede stradale, come previsto dallo stesso articolo 7, comma 3, secondo periodo delle norme regolamentari Titolo I, Capo I. Negli stessi casi, l'edificio può essere, altresì, traslato per una distanza non superiore a cento metri lineari lungo il limite esterno della fascia di rispetto stradale..."*

Il terzo comma dell'articolo 7 del RR 2/2015, prevede: "3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come

GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,
ambiente e protezione civile.

Servizio Urbanistica, politiche della casa,
tutela del paesaggio

Dirigente

Dott. Paolo Gattini

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2776
FAX:

Indirizzo email:
pgattini@regione.umbria.it

Indirizzo PEC:
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area."

Per tutto quanto sopra si ritiene che la modalità prevista di intervento, consistente nella demolizione integrale del fabbricato esistente e nella sua successiva ricostruzione, debba rispettare quanto previsto all'articolo 105 della LR 1/2015, prevedendo l'arretramento dell'edificio ricostruito verso il limite della fascia di rispetto, mantenendo il punto di contatto tra l'area di sedime attuale e quella di progetto, oppure ricostruito sul limite esterno della stessa fascia, qualora ricorrano le circostanze specificate dallo stesso articolo 105, con le limitazioni ivi previste.

Rimangono salve le norme del PRG vigente per gli edifici censiti, le previsioni del Codice della Strada, le competenze del vincolo paesaggistico di cui al d.lgs. 42/2004, nonché quanto disciplinato alla lett. d), comma 1, articolo 7 della LR 1/2015.

Si ritiene infine opportuno specificare che la presente nota non costituisce, come non può, istruttoria tecnica che deve essere espletata dal Comune che ha la competenza e la responsabilità sul rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in base alla normativa vigente, locale, regionale e nazionale e che è titolare delle scelte in materia urbanistica e di gestione del territorio. La presente viene predisposta in base agli elementi forniti e con il solo fine di dare un chiarimento per l'applicazione della normativa regionale.

Distinti saluti.

FIRMATO DIGITALMENTE

Paolo Gattini