



Città di Spoleto®

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 110 DEL 09/04/2026

Unità proponente: UFFICIO STRUMENTI REGOLATORI URBANISTICI TOPONOMASTICA

7 DIPARTIMENTO VALORIZZAZIONE DELLA RIGENERAZIONE IDENTITARIA URBANA, RURALE, PRODUTTIVA E DELLE INF

Oggetto: ATTIVITÀ PRODROMICHE ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA: APPROVAZIONE BANDO PUBBLICO PER PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 21 GENNAIO 2015.

In data 09/04/2026 alle ore 11.00 nella *Sala degli Uomini Illustri* del palazzo comunale si è riunita la Giunta.

Risultano:

Nominativo	Carica	presente
Andrea Sisti	Presidente della Giunta	SI
Danilo Chiodetti	Componente della Giunta	NO
Manuela Albertella	Componente della Giunta	SI
Letizia Pesci	Componente della Giunta	SI
Luigina Renzi	Componente della Giunta	NO
Agnese Protasi	Componente della Giunta	SI
Federico Cesaretti	Componente della Giunta	SI
Giovanni Maria Angelini Paroli	Componente della Giunta	NO

Assiste il Segretario Generale Mario Ruggieri.

Constatato il numero legale degli intervenuti assume la presidenza Andrea Sisti nella qualità di Presidente della Giunta ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la giunta adotta la seguente deliberazione.

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comune.spoleto.pg.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 294 DEL 08/04/2026

**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 110 DEL 09/04/2026**

**7 DIPARTIMENTO VALORIZZAZIONE DELLA RIGENERAZIONE IDENTITARIA URBANA,RURALE,
PRODUTTIVA E DELLE INF**

L'Assessore proponente: Manuela Albertella

OGGETTO:	ATTIVITÀ PRODROMICHE ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA: APPROVAZIONE BANDO PUBBLICO PER PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 21 GENNAIO 2015.
-----------------	--

La Giunta comunale

visti:

- il Piano Dettagliato degli Obiettivi (PDO) 2026 nel quale è ricompreso, tra gli altri, l'obiettivo n. 98, che prevede l'approvazione della variante al PRG parte operativa, in linea con l'azione - F.2.c. delle Linee Programmatiche di Mandato 2021-2026; l'obiettivo mira al completamento dell'iter per la variante operativa, essenziale per la pianificazione e le scelte di sviluppo locale;
- la delibera di Giunta Comunale n.420 del 29/12/2025 con la quale è stato individuato, come obiettivo prioritario dell'Amministrazione, l'adozione della variante al Piano Regolatore Generale (PRG) Parte Operativa, in conformità a quanto previsto nel PRG Parte Strutturale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 04/02/2021 e da ultimo variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 20/10/2025. La delibera ha stabilito gli obiettivi generali e specifici che si intendono perseguire con il piano, le scelte strutturali e strategiche per l'assetto del territorio, in conformità con la pianificazione sovraordinata;
- la Legge Regionale Umbria n. 1 del 21/01/2015 (LR) "*Testo unico governo del territorio e materie correlate*" che dispone in materia di governo del territorio e disciplina, tra l'altro, la pianificazione urbanistica comunale e in particolare, l'art. 3: "*Definizione e dimensione della pianificazione*" che evidenzia: "*La pianificazione è la modalità generale di governo del territorio attraverso la quale le politiche pubbliche trovano coerenza, integrazione e sinergia, sulla base di elementi conoscitivi e valutativi condivisi sullo stato e sulle dinamiche del territorio*";
- la Legge Regionale Umbria 21 gennaio 2015, n. 1 ("*Testo unico governo del territorio e materie correlate*");
- il D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comune.spoleto.pg.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 294 DEL 08/04/2026

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 110 DEL 09/04/2026

Considerato che:

- la variante alla parte strutturale del PRG ha già definito l'assetto strategico, la crescita sostenibile, la resilienza del territorio e le tutele ambientali/paesaggistiche a lungo termine, la variante all'operativo deve concretizzare tali scelte per tradurle in regole pratiche e diritti edificatori concreti;
- si intende, con tale variante, ridisegnare la disciplina operativa del territorio, rendendo ammissibili osservazioni anche per le aree già pianificate, purché nel rispetto delle linee guida strategiche;
- che l'avvio di un processo di partecipazione pubblica sia un efficace strumento conoscitivo, per allineare le previsioni strategiche della parte strutturale, con le reali esigenze dei cittadini e del territorio, specie dopo il lungo tempo trascorso; in questo contesto, i contributi dei cittadini e degli stakeholder si potrebbero concentrare su:
 - *Ottimizzazione delle destinazioni d'uso:* Proporre funzioni più coerenti con le attuali necessità del quartiere (es. trasformare un'area commerciale dismessa in uno spazio per servizi di prossimità);
 - *Miglioramento degli standard urbanistici:* Suggestire una diversa distribuzione del verde pubblico o dei parcheggi per una migliore vivibilità locale;
 - *Adeguamento dei parametri edilizi:* Modifiche alle modalità di intervento (es. ristrutturazione invece di nuova costruzione) per favorire il recupero del patrimonio esistente.

Il vincolo resta comunque il rispetto della Parte Strutturale: ogni proposta deve cioè essere coerente con gli obiettivi strategici "invarianti" (come la tutela ambientale o le direttrici principali della mobilità) già fissati a livello superiore;

Si ritiene opportuna tale partecipazione, in particolare per quanto riguarda le aree previste nel PRG Parte Strutturale per le quali è stata prevista la specifica zonizzazione nel PRG Parte operativa, quali:

- ZAUNI Zone Utilizzabili per Nuovi Insediamenti;
- SN1 Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri Storici;
- SM1 Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali;
- SM2 Insediamenti esistenti produttivi e per servizi;
- SM3 Insediamenti esistenti dotazioni territoriali e funzionali;
- MTRP Macrozone della Trasformazione assoggettate a processi di perequazione (prevalentemente residenziali);

Città di Spoleto



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 294 DEL 08/04/2026

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 110 DEL 09/04/2026

Dato atto la Legge Regionale Umbria (LR) n. 1 del 21/01/2015, all'art. 27, definisce il quadro normativo per la partecipazione dei privati nella pianificazione territoriale, anche mediante la conclusione di accordi, allo scopo di introdurre previsioni di assetto del territorio condivise e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;

Considerato che il comma 1) del medesimo articolo di cui sopra, prevede la possibilità di concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, al fine di assumere previsioni di assetto del territorio condivise con i soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici degli atti di pianificazione.

In particolare, la norma recita testualmente: *"Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione: Gli accordi che possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi"*;

Ritenuto che tale innovativo strumento a supporto delle scelte di pianificazione strategica ed urbanistica dell'amministrazione, garantisca ed anzi rafforzi la capacità di perseguimento dell'interesse pubblico e di tutela delle esigenze della collettività, ai fini di un ordinato e funzionale assetto del territorio, sulla scorta dei principi di imparzialità, trasparenza, partecipazione e sussidiarietà;

Visto quanto sopra esposto, al fine di perseguire in modo più efficace e realistico gli obiettivi sopra enunciati e di dare attuazione ai principi dettati dalla normativa vigente dettata all'art. 27 della L.R. 1/2015, si ravvisa la necessità di approvare l'avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse per la partecipazione dei privati agli atti di pianificazione del territorio, previsti nel redigendo strumento urbanistico generale.

Atteso che per quanto sopra premesso è necessario che tale pubblico avviso venga formulato nel rispetto dei seguenti criteri:

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comune.spoleto.pg.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 294 DEL 08/04/2026

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 110 DEL 09/04/2026

- a) le manifestazioni d'interesse dovranno riguardare le proposte anche per le aree già pianificate ed in particolare nelle zone identificate dalle seguenti classificazioni urbanistiche ZAUNI, SN1, SM1, SM2, SM3, MTRP;
- b) dovranno configurarsi come:
- conferme delle previsioni (già riconosciute dalla Amministrazione con Atti trascritti);
 - proposte di rimodulazione alla vigente disciplina delle aree destinate alle trasformazioni urbanistiche, da considerare accoglibili in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo e riguardanti criteri d'attuazione e schemi di assetto che possono contribuire all'attuazione delle previsioni medesime;
 - richieste di rinuncia-declassificazione, di previsioni vigenti di difficile realizzazione nel corso dei prossimi anni.

L'avviso avrà un carattere conoscitivo, e le manifestazioni di interesse non saranno vincolanti in alcun modo per l'Amministrazione nella definizione dei contenuti dei provvedimenti finalizzati al rinnovo delle previsioni, né potranno limitare l'autonomia decisionale del Consiglio Comunale;

Dato atto che occorre quindi dare mandato Dirigente del Dipartimento 7_ *Valorizzazione della rigenerazione identitaria urbana, rurale, produttiva delle infrastrutture sostenibili* al fine di procedere alla redazione dell'avviso pubblico e alla successiva pubblicazione, secondo i criteri sopra esposti;

tenuto conto della proposta dell'Assessore Dott. ssa Manuela Albertella;

VISTI:

- la deliberazione n. 14 del 27/03/2026 avente il seguente oggetto: "DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2026-2028- NOTA DI AGGIORNAMENTO: ESAME ED APPROVAZIONE";
- la deliberazione n. 15 del 27/03/2026 avente oggetto: "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO RELATIVO AL TRIENNIO 2026-2028 E RELATIVI ALLEGATI";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 30 aprile 2025 - "Approvazione del piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027 – ai sensi dell'art. 6 del dl n. 80/2021, convertito con modificazioni in legge n. 113/2021 – (PIAO)"

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comune.spoleto.pg.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 294 DEL 08/04/2026

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 110 DEL 09/04/2026

dato atto che il responsabile del presente procedimento amministrativo è l'Architetto Sara Spitella ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 1990, n° 241;

dato atto che il presente documento è redatto in formato digitale ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n° 82 recante il codice dell'amministrazione digitale;

dato atto che è stato acquisito il parere di regolarità tecnico-amministrativa del responsabile del dipartimento n. 7 ai sensi dell'articolo 49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

dato atto che è stato acquisito il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal dirigente del dipartimento, con attestazione di "non rilevanza ai fini contabili", ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

con voti favorevoli unanimi, resi dai presenti, espressi nei modi di legge;

delibera

- 1) **DI DARE ATTO** che l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale è l'adozione della variante al PRG Parte Operativa nella metà dell'anno solare 2026;
- 2) **DI APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, l'avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse per la partecipazione dei privati agli atti di pianificazione del territorio, allegato al presente atto e che ne costituisce parte integrale e sostanziale, relativo a:
 - proposte di interventi ricadenti anche nelle aree già pianificate ed in particolare nelle zone identificate dalle seguenti classificazioni urbanistiche ZAUNI, SN1, SM1, SM2, SM3, MTRP, fermo restando il vincolo del rispetto della Parte Strutturale;
 - conferme delle previsioni (già riconosciute dalla Amministrazione con Atti trascritti);
 - proposte di rimodulazione alla vigente disciplina delle aree destinate alle trasformazioni urbanistiche, da considerare accoglibili in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo e riguardanti criteri d'attuazione e schemi di assetto che possono contribuire all'attuazione delle previsioni medesime;
 - richieste di rinuncia-declassificazione, di previsioni vigenti di difficile realizzazione nel corso dei prossimi anni.

Città di Spoleto



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 294 DEL 08/04/2026

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 110 DEL 09/04/2026

- 3) **DI DARE MANDATO** al dirigente del Dipartimento 7, di procedere alla redazione e pubblicazione dell'avviso pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse;
- 4) **DI STABILIRE** che l'avviso avrà un carattere conoscitivo le manifestazioni di interesse non saranno vincolanti in alcun modo per l'Amministrazione nella definizione dei contenuti dei provvedimenti finalizzati al rinnovo delle previsioni, né potranno limitare l'autonomia decisionale del Consiglio Comunale.

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comune.spoleto.pg.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 294**

Ufficio Proponente: **UFFICIO STRUMENTI REGOLATORI URBANISTICI TOPONOMASTICA**

Oggetto: **ATTIVITÀ PRODROMICHE ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA: APPROVAZIONE BANDO PUBBLICO PER PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 21 GENNAIO 2015.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (UFFICIO STRUMENTI REGOLATORI URBANISTICI TOPONOMASTICA)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 08/04/2026

Il Responsabile di Settore

Sara Spitella

Parere Contabile

Ufficio Bilancio e Programmazione

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere non necessario

Data 08/04/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Patrizia Tedeschi



Città *di* Spoleto®

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 110 DEL 09/04/2026
--

IL Segretario Generale	IL PRESIDENTE
Mario Ruggieri	Andrea Sisti

Città *di* Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comune.spoleto.pg.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it
