

RELAZIONE RIEPILOGATIVA PIANO REGOLATORE GENERALE

CONTESTO TERRITORIALE

DENOMINAZIONE Città di Spoleto
PROVINCIA Perugia
ESTENSIONE 349,63 km², quarto comune dell'Umbria
FRAZIONI 49
VOCABOLI 3
LOCALITÀ 76
DENSITÀ' TERRITORIALE 104,96 Ab/km²
ABITANTI al 31.12.2024 36.700

I COMUNI CONFINANTI

Acquasparta (TR), Campello sul Clitunno (PG), Castel Ritaldi (PG), Ferentillo (TR), Giano dell'Umbria (PG), Massa Martana (PG), Montefalco (PG), Sant'Anatolia di Narco (PG), Scheggino (PG), Terni (TR), Trevi (PG), Vallo di Nera (PG).

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Spoleto si trova all'estremità meridionale della Valle Umbra, una vasta pianura alluvionale generata in epoca preistorica dalla presenza di un lago, il "Lacus Umber", prosciugato nel medioevo attraverso opere di bonifica. La città è sviluppata sul colle Sant'Elia, un basso promontorio collinare alle falde del Monteluco e più in basso fino alle rive del torrente Tessino; ad est è contornata da monti che delimitano il comprensorio della Valnerina.

Pianura: 17% del territorio Collina: 65% del territorio Montagna: 18% del territorio

Quota media: 543 metri sul livello del mare

Massima elevazione: Monte Fionchi (1337 metri s.l.m.)

Minore elevazione: a nord di di Beroide (220 metri s.l.m.)

Bacini idrici: Tessino (41 km²), Piè Serra (5 km²), medio Nera (19 km²), Topino (278 km²)

Corsi d'acqua principali: torrente Tessino, torrente Marroggia Catene montuose: Monti Martani, Montagna Spoletina Boschi: 49%

Praterie secondarie: 7%

Coltivi: 40%

RISCHI:

Pericolosità sismica = livello 1 (sismicità elevata) per il 100% del territorio

Rischio idrogeologico = 73 % del territorio (Monti Martani, frazione di Ancaiano rilievi calcarei confine sud

Rischio idraulico = conoidi alluvionali per il 3,4% del territorio

VEGETAZIONE - FLORA – FAUNA

Per l'88,7% del territorio spoletino è caratterizzato da aree agricole e boschive che costituiscono in Umbria i principali habitat di particolare valenza faunistica. Nel territorio comunale si rilevano ben 178 specie di vertebrati di cui 65 in pericolo o in estinzione. La vegetazione risulta molto eterogenea e varia soprattutto in funzione dell'altitudine. Tra le specie arboree si segnalano boschi di leccio, di faggio e di castagno.

Zone di elevata diversità floristico-vegetazionale: 9.300 ettari, pari al 26,7% del territorio: Monte Brunette, Monte Serano, Monte Pianciano, settore nord Monti Martani, Colline tra Montemartano e San Martino in Trignano, Monteluco, Monte Fionchi, Monte Solenne.

Zone di particolare interesse faunistico: 7.000 ettari, pari a circa il 20% del territorio comunale: Montagna Spoletina.

Corridoi ecologici: fondovalle del Tessino, dalle porte di Spoleto fino al valico della Somma e da questo fino al confine con la Provincia di Terni.

Zone Speciali di Conservazione (ZSC): Valle di Pettino (IT5210050), Fosso di Camposolo (IT5210057), Monte il Cerchio (IT5210060), Monteluco (IT5210064), Boschi di Montebibico (IT5210069), Monte Solenne (IT5220010).

Zone di protezione speciale (ZPS): Monte Fionchi – Cascata delle Marmore (IT5220025).

Clima: Mediterraneo mitigato dall'ampia area montana.

PIANO REGOLATORE GENERALE

E' uno degli atti di pianificazione territoriale con il quale il Comune disciplina l'utilizzo e la trasformazione del suo territorio e delle relative risorse. E' lo strumento adottato dal Comune con la finalità di disegnare la crescita della città e la gestione dell'incremento urbano. Indica il perimetro del territorio comunale, la rete principale delle infrastrutture, indica gli spazi e le aree destinati ad uso pubblico.

Primo strumento di regolamentazione.

Regolamento edilizio deliberato con atto podestariale del 3 aprile 1939 n. 69, approvato dalla G.P.A. il 28 settembre 1939 n. 19103 Div. 2. Pubblicato all'Albo Pretorio dal 1° al 15 dicembre 1939.

Si specifica che tale regolamento non dettava specifiche normative per i fabbricati lontani dai nuclei residenziali importanti, quali il capoluogo e le maggiori frazioni e conseguentemente, le normative in esso contenute, non operavano per i fabbricati rurali e/odi tipo rurale sparsi nel territorio

Sempre per quanto riguarda i centri edificati sopracitati successivamente veniva applicata anche la Legge n. 1150/1942 (legge "Urbanistica").

Primi atti di pianificazione approvati (anni 60-80):

Programma di fabbricazione (Architetto Nicolosi) approvato con DPR 10/12/1965 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 181 del 23/07/1966, entrato in vigore il 07/08/1966;

Si specifica che tale programma di fabbricazione non dettava specifiche normative per i fabbricati lontani dai nuclei residenziali importanti, quali il capoluogo e le maggiori frazioni e conseguentemente, le normative in esso contenute, non operavano per i fabbricati rurali e/odi tipo rurale sparsi nel territorio

Sempre per quanto riguarda i centri edificati sopracitati successivamente veniva applicata anche la Legge n. 765/1967 (legge "Ponte");

Primo Piano Regolatore Generale iniziale adottato con delibera di Consiglio Comunale (Architetto De Luca) n. 311 del 14/12/1984, e approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 28/07/1987 e poi con DPGR n. 204 del 11/04/1988 (Architetto De Luca);

Adeguamento del Piano Regolatore Generale agli articoli 6-9-11 della Legge Regionale n. 52 del 27/12/1983, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 29/05/1997, esame osservazioni con delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 14/07/1998 e n. 100 del 20/07/1998, approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 09/02/1999 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della regione Umbria il 30/03/1999) con accoglimento delle osservazioni formulate dalla regione dell'Umbria con determinazione dirigenziale n. 1924 del 28/12/1998 (Ingegnere Massimo Coccetta - Architetto Antonella Quondam Girolamo).

Atti di pianificazione successivi approvati, con relativo iter (anni 2000-2008):

Il Comune di Spoleto, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 107 del 25/06/2003, esecutiva dal 17/07/2003, ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale (PRG) - Parte Strutturale.

Con varie deliberazioni di Consiglio Comunale e da ultima quella n. 70 del 29/06/05, e con la delibera di Giunta Comunale n. 386 del 11/10/2005, sono state esaminate le varie osservazioni pervenute e dalla data del 25/11/05 (pubblicazione) le stesse sono divenute esecutive.

In data 14/04/2008 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 192 del 14/04/2008, la Provincia di Perugia, per quanto di sua competenza, ha approvato il PRG - Parte Strutturale e lo ha rinviato al Comune per la sua definitiva approvazione.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 14/05/2008, efficace dal 27/05/08, ha approvato definitivamente il PRG - Parte Strutturale e nella giornata successiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 15/05/2008, immediatamente esecutiva, ha adottato il PRG - Parte Operativa.

Nei mesi successivi alla sua pubblicazione, con varie deliberazioni di Consiglio Comunale e da ultima la delibera n.105 del 17/10/08, dopo l'esame delle osservazioni pervenute, si è proceduto con l'approvazione definitiva del PRG. - Parte Operativa che, dopo la sua definitiva pubblicazione avvenuta in data 30/12/2008, è divenuto effettivamente operativo dalla data del 31/12/2008 (architetto Giuliano Maria Mastroforti).

Si precisa che il Piano Regolatore Generale Parte Operativa è composto dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione di Sintesi parte operativa;
- 2) Norme tecniche di Attuazione;
- 3) Atlante delle macroaree urbane in scala 1:2000;
- 4) Piano Comunale dei servizi.

In seguito detto strumento urbanistico è stato annullato con Sentenza Tar Umbria n. 359 del 12 dicembre 2012 – confermata in appello dal Consiglio di Stato, IV, 19 febbraio 2014, n. 760 a causa dell'acquisizione del parere di compatibilità geologica – geomorfologica -idrogeologica - sismica direttamente in Consiglio comunale, come prescriveva la legge regionale di settore in quell'epoca vigente, legge regionale per l'Umbria 22 febbraio 2005, n.11;

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/2014, in forza di quanto consentiva l'art. 22, comma 2, della Legge regionale per l'Umbria 4 aprile 2014 n. 5, si è proceduto alla sanatoria del PRG e della successiva variante alla Parte strutturale dello stesso, da ultimo approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 4 febbraio 2021, (Architetto Barbara Gentilini) efficace dalla data di pubblicazione sul BUR, avvenuta nel mese di marzo.

Nell'incertezza della situazione dal punto di vista giuridico, la Giunta Comunale con la Direttiva n. 135 del 01/06/2023, ha deciso di richiedere un apposito parere agli uffici tecnici della Regione Umbria ai sensi dell'art. 89 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) "Testo A" sulla verifica di compatibilità delle previsioni del PRG Parte Strutturale, con le condizioni geomorfologiche del territorio, relativamente al PRG approvato nell'anno 2008 e riapprovato nell'anno 2014.

Con Sentenza della Corte Costituzionale n. 164 del 27 luglio 2023 è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'articolo 22, comma 2, della Legge Regionale n. 5/2014, in base alla quale era stato sanato il PRG del Comune di Spoleto nell'anno 2014, ritenendo inapplicabile, razione temporis, la disciplina che consentiva ai comuni la formulazione del parere in sede di adozione, da parte del Consiglio comunale, del piano regolatore generale e ritenendo che non sia assimilabile al suddetto parere lo studio geologico in prospettiva della prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, non espresso direttamente dall'organo tecnico regionale competente.

L'Amministrazione comunale, pertanto, ha acquisito in data 29 settembre 2023 con prot.n.58635, ora per allora, il parere geomorfologico da parte della Regione Umbria.

A tal proposito il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 52 del 25/09/2023, sulla base di una mozione presentata dal Gruppo consiliare "Insieme per Spoleto" e di due emendamenti acquisiti al protocollo con il n. 56390 del 22/09/2023, ha deliberato di impegnare la Giunta Comunale: 1) a ricostituire l'ufficio del piano allo scopo di predisporre tutta la documentazione utile alla elaborazione del nuovo PRG; a tale proposito sono stati emanati i decreti sindacali n.4 del 02/05/2024 e n.5 del 02/05/2024 mediante i quali è stato costituito l'ufficio del piano e assegnato l'obiettivo per la predisposizione e redazione del nuovo PRG; 2) a compiere al più presto tutti gli atti necessari al fine di approvare un nuovo PRG, con inizio della procedura amministrativa entro il 31/12/2024; 3) ad applicare l'articolo 27 della legge regionale n. 1/2015 (accordi di negoziazione urbanistica).

Ciò premesso, l'orientamento dell'Amministrazione è quello di avviare, comunque, l'iter per la redazione, adozione e successiva approvazione del nuovo Piano Regolatore della Città di Spoleto. Ciò consentirebbe di risolvere definitivamente la situazione dal punto di vista giuridico amministrativo, dotandosi di un nuovo strumento urbanistico generale, intercettando le nuove istanze socio economiche, di valorizzazione e sviluppo della città e del suo territorio, in considerazione dei nuovi scenari conseguenti al sisma 2016, alla pandemia e alla crisi economica conseguente alla guerra in Ucraina, in una ottica di rigenerazione urbana e di sviluppo sostenibile.

Nel frattempo è stato deciso di approvare una variante puntuale stralcio relativa alle sole aree interessate da frane, risultate non conformi al parere geomorfologico degli uffici tecnici regionali ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001.

A tale proposito, dopo aver acquisito tutti i pareri necessari, la variante Geomorfologica è stata adottata da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n.5 del 17.02.2025, sono state valutate le osservazioni presentate in data 24/07/2025 con Delibera n.36 e successivamente, dopo aver acquisito il parere favorevole da parte della ASL, è stata approvata definitivamente la variante Geomorfologica con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 20/10/2025 (Dottor Vincent Ottaviani – Architetto Sara Spitella), divenuta efficace dalla data del 05/11/2025.

Sulla base di tali atti sono stati aggiornati i seguenti elaborati del Piano Regolatore Parte Strutturale :

- Norme tecniche aggiuntive della Variante geomorfologica al PRG Parte Strutturale;
- N. 20 cartografie in scala 1:10.000 PRG - tav.3a componente morfologica e tav. 3b componente idraulica - Variante geomorfologica al PRG Parte Strutturale ai sensi dell'art. 32, commi 3 e 4, della L.R. n. 1 del 21/01/2015 *;
- N. 10 cartografie in scala 1:10.000 della tavola 6 "Sistema insediativo" Variante geomorfologica al PRG Parte Strutturale ai sensi dell'art. 32, commi 3 e 4, della L.R. n. 1 del 21/01/2015*;
- Tavola 3.1, per quanto riguarda le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Ai fine di una corretta interpretazione delle zonizzazioni e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale Parte Strutturale e del Piano Regolatore Generale Parte Operativa si ricorda che :

- dalla data di adozione e fino all'approvazione definitiva di qualsiasi variante al Piano regolatore generale, per le zone non interessate da varianti di tipo normativo e di zonizzazione/cartografiche (limiti, vincoli, classificazioni) e per le quali è stata quindi riconfermata la zonizzazione e la disciplina già vigente, continua ad applicarsi la stessa disciplina;

- in tutti i casi diversi da quelli di cui al punto precedente, si applicano le disposizioni di cui D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia Art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire (art. 4, comma 1, legge n. 10 del 1977; art. 31, comma 4, legge n. 1150 del 1942; art. unico legge 3 novembre 1952, n. 1902) e sue successive modifiche ed integrazioni, in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori;

- In pratica deve essere applicata la normativa più restrittiva fra i vari livelli di Pianificazione cioè quella del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale, ed inoltre per quanto riguarda le Norme tecniche di Attuazione, sempre per lo stesso principio, si applicano le normative regionali di cui alla legge regionale n. 1 del 21/01/2015 ed il Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/2015.

Qui di seguito si riporta l'ultima versione del vigente Piano Regolatore Generale Parte Strutturale aggiornata in base a tutti gli atti sopracitati anno 2025, composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa contenente le scelte principali che hanno determinato la variante, comprese le specifiche norme per la mitigazione e/o compensazione ambientale degli interventi come previsto nella relazione preliminare VAS nell'apposito allegato, Schede degli edifici censiti, oggetto di variante, redatte ai sensi della D.G.R. n. 852/2015 e modifica perimetrazione aree centri storici..* aggiornata dopo le osservazioni;
- Relazione illustrativa aree destinate alla Protezione Civile e R.I.R.; *;
- Relazione illustrativa modifiche alla viabilità con relativi elaborati grafici;
- Tabelle superfici aree in variante (aumento e diminuzione), tabella riepilogativa con relativi elaborati grafici illustrativi, aggiornata dopo le osservazioni;
- Pareri da parte della Comunità Montana dei Monti Martani e del Serano in merito alla esatta individuazione di alcune aree boscate;
- Copia Accordi stipulati con soggetti privati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2015;
- Norme tecniche aggiuntive/integrative della variante; * aggiornata dopo il parere della Regione;
- N. 1 cartografia in scala 1:30.000 con l'individuazione di tutte le zone oggetto di variante *;
- N. 10 cartografie in scala 1:10.000 della tavola 6 "Sistema insediativo" Variante al PRG Parte Strutturale ai sensi dell'art. 32, commi 3 e 4, della L.R. n. 1 del 21/01/2015 *, aggiornata dopo le osservazioni;

nonché gli elaborati approvati dalla Regione Umbria, Servizio Geologico, con prot. n. 39962 del 04/07/2018, con il quale ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 in merito alla compatibilità della variante al P.R.G. con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante:

Relazione Geologica;



Città di Spoleto®

Pag. 5 di 5

n. 10 Tav. 3a Componente Morfologica, scala 1:10.000; *
n. 1 Tav. 3a Componente Morfologica, scala 1:30.000; *
n. 10 Tav. 3b Componente Idraulica, scala 1:10.000; *
n. 1 Tav. 3b Componente Idraulica, scala 1: 30.000;
Carte delle microzone omogenee in prospettiva sismica;



Città di Spoleto – Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG)
Tel. +39 07432181 Fax +39 0743218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
www.comune.spoleto.pg.it | PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it
www.facebook.com/comunedispoletto | www.twitter.com/comunedispoletto
www.youtube.com/comunespoletto | www.instagram.com/comunedispoletto

