

Il Sindaco  
Andrea Sisti

L'Assessore  
Manuela Albertella

# DIALOGHI CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE



## Variante al PRG parte operativa

incontro informativo

LUNEDÌ 27 APRILE ORE 15.30  
PALAZZO MAURI

Sara Spitella,  
Paolo Bordoni,  
Corrado Arcangeli,  
Roberto Caporaletti,  
Riccardo Cardinali,  
Andreini Federica

Maria Caterina Cimminella,  
Agnese Corneli,  
Fabio Fabiani,  
Ilenia Santinelli,  
Stefania Zazzera

Collaborazioni: Università Sapienza di Roma  
Università degli studi di Perugia – Dott. Gianandrea La Porta



# ***PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) VARIANTE PRG PARTE OPERATIVA***

- 1. SITUAZIONE PRG VIGENTE***
- 2. AVVISO PUBBLICO***

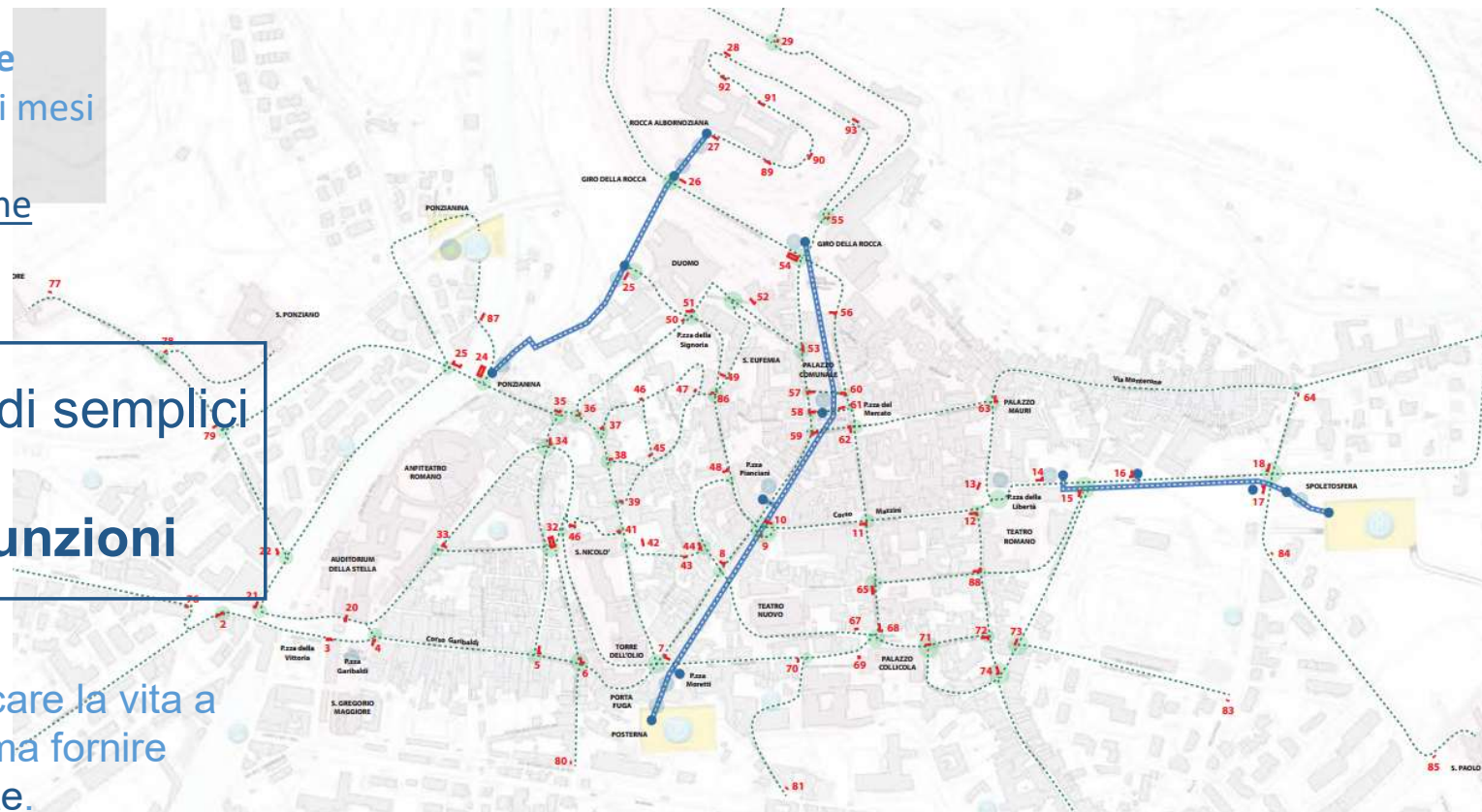
NTA Parte Strutturale\_CAPO II\_Art. 20\_La Gestione del Piano Regolatore - Parte Strutturale e Parte Operativa compete all'**UFFICIO DI PIANO**. Ogni sua modifica o variante dovrà essere preventivamente valutata dall'Ufficio del Piano. L'implementazione del Piano avverrà attraverso un Sistema Informativo Territoriale secondo protocolli stabiliti dall'Ufficio del Piano e concordati con il SITER Regionale e con la Provincia di Perugia.

## 1. SITUAZIONE PRG VIGENTE

Dopo l'approvazione della **Variante Geomorfologica** intervenuta pochi mesi fa, siamo pronti a far ripartire la macchina della città con una visione chiara, solida e trasparente."

Spoleto non ha bisogno di semplici 'metri cubi',  
ma di una **città che funzioni**

Il nostro obiettivo non è complicare la vita a chi vuole costruire o investire, ma fornire agli uffici e ai tecnici regole certe.





## COSA E' POSSIBILE EDIFICARE OGGI A SPOLETO

- **Continuità:** Per le zone non interessate da varianti, resta valida la disciplina precedente.  
*Se un'area non è stata interessata dalla recente "Variante Geomorfologica" o da altre modifiche normative, le regole del vecchio PRG restano valide. Non c'è incertezza: si continua a costruire seguendo le destinazioni d'uso già stabilite.*
- **Misure di Salvaguardia:** Per le altre zone, si applica il D.P.R. 380/2001 (Art. 12), che impone il rispetto delle norme in attesa di approvazione definitiva.  
*Se un'area è soggetta a una variante non ancora definitiva, scatta l'Art. 12 del D.P.R. 380/2001. Questo serve a evitare che, nel periodo tra l'adozione e l'approvazione di una norma, qualcuno costruisca qualcosa che poi risulterebbe illegale.*
- **Criterio della Prevalenza:** In caso di dubbi, si applica sempre la normativa più restrittiva tra i vari livelli di pianificazione e si fa riferimento alla Legge Regionale 1/2015.  
*Se ci sono più norme sovrapposte (Piano Strutturale, Piano Operativo, Leggi Regionali), non si sceglie quella più favorevole, ma **la più restrittiva**. Esempio: Se il Piano Operativo permetterebbe di costruire 100 mq, ma il Piano Strutturale o le norme sismiche regionali ne consentono solo 80, il limite invalicabile resta 80 mq.*

E' possibile richiedere la **Certificazione Preventiva (Art. 115 L.R. 1/2015)**, con l'elenco dei vincoli idrogeologici e ambientali aggiornati al novembre 2025.



## Misure di Salvaguardia:

Per le altre zone, si applica il D.P.R. 380/2001 (Art. 12), che impone il rispetto delle norme in attesa di approvazione definitiva.

*La Variante Geomorfologica approvata a novembre 2025 è definita come una "variante puntuale stralcio".*

*Ciò significa che non ha ridisegnato tutto il PRG del Comune, ma è intervenuta solo sulle aree interessate da frane.*

*Per tutte le altre aree del territorio comunale che potrebbero essere oggetto di altre varianti future (o varianti normative ancora in corso), il meccanismo di salvaguardia resta l'unica regola valida.*

**oggi chi progetta deve confrontarsi con un quadro stabilizzato ma rigido:**

**Se la variante ha confermato la zona:** Si applica la disciplina che già conosciamo. *Se la variante non ti ha interessato, vai avanti con le regole che erano in vigore nel 2021, ma assicurati che il tuo progettista verifichi la conformità con la Legge Regionale 1/2015.*

**Se la variante ha modificato la zona (es. inserendo un vincolo di inedificabilità per frana):** Quella è ora la legge definitiva. Non si tratta più di "salvaguardia" (sospensione cautelativa), ma di un divieto o limite **definitivo**.

ESEMPIO

Secondo la legge regionale citata (L.R. 1/2015), il Comune potrebbe adottare varianti per favorire il recupero di aree industriali dismesse o edifici abbandonati, offrendo magari "premi di cubatura" (possibilità di costruire un po' di più) a chi riqualifica invece di costruire su suolo agricolo.



### Riferimenti programmatici

- **PRG Parte Strutturale:** DCC n. 9 del 04/02/2021, variato con DCC n. 43 del 20/10/2025
- **PDO 2026:** Obiettivo n. 98 – approvazione variante al PRG Parte Operativa, in linea con l'azione F.2.c delle Linee Programmatiche di Mandato 2021-2026
- **Delibera DGC n. 420/2025:** Approvazione variante PRG Parte Operativa come obiettivo prioritario dell'Amministrazione

### Normativa di riferimento

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150-** Legge Urbanistica Fondamentale
- D.Lgs. n. 267/2000** – Testo unico degli enti locali
- LR Umbria n. 1/2015** – Testo unico governo del territorio e materie correlate
- Art. 27 LR 1/2015** – Partecipazione dei privati nella pianificazione territoriale



### Assetto territoriale

La variante strutturale ha definito:

- Assetto strategico del territorio
- Crescita sostenibile e resilienza
- Tutele ambientali/paesaggistiche a lungo termine

### **Il Piano Regolatore Generale del Comune di Spoleto**

è articolato in: P.R.G. - **Parte Strutturale** e P.R.G. - **Parte Operativa**, ai sensi degli art. 4, 20, 21 e 22 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii..

**La parte strutturale** articola il territorio comunale in SISTEMI e SPAZI, ciascuno dei quali è suddiviso in Componenti. All'interno dei sistemi, il territorio è suddiviso in spazio urbano e spazio rurale. L'insieme delle Componenti dei Sistemi e degli Spazi costituisce l'articolazione ambientale, rurale, paesaggistica ed insediativa dell'intero territorio comunale.



Città di Spoleto

in corso

## Le diverse componenti dei sistemi e degli Spazi:

Sistema Ambientale ed Ecologico;  
Sistema del Paesaggio;  
Sistema delle Infrastrutture e Reti;  
Spazio Rurale;  
Sistema Insediativo:  
Spazio Urbano e Sistema dei Servizi.

La variante **strutturale** definisce l'assetto strategico del territorio; la variante operativa deve tradurre tali scelte in **regole pratiche e diritti edificatori concreti**. L'avviso raccoglie le esigenze dei privati per un'adeguata pianificazione sulle macroaree.



### Variante Strutturale Definita

Assetto strategico, crescita sostenibile, resilienza e tutele ambientali/paesaggistiche a lungo termine



### Variante Operativa da Tradurre

Concretizzazione delle scelte strategiche in regole pratiche



### Proposte Ammissibili

Possibilità di proposte su **qualsiasi area**, anche se già pianificata



### Partecipazione Pubblica

Allineamento delle previsioni strategiche con esigenze reali dei cittadini



La variante operativa ridisegna la disciplina operativa del territorio per garantire coerenza con la pianificazione sovraordinata

1

**Ridisegnare la disciplina operativa**

Rendere ammissibili proposte su qualsiasi area, anche se già pianificata, purché nel rispetto delle linee guida strategiche

2

**Assicurare coerenza**

Garantire coerenza con la pianificazione sovraordinata e con il PRG Parte strutturale approvato

3

**Supportare sviluppo locale**

Supportare scelte di sviluppo locale concrete e attuabili, traducendo le previsioni in diritti edificatori

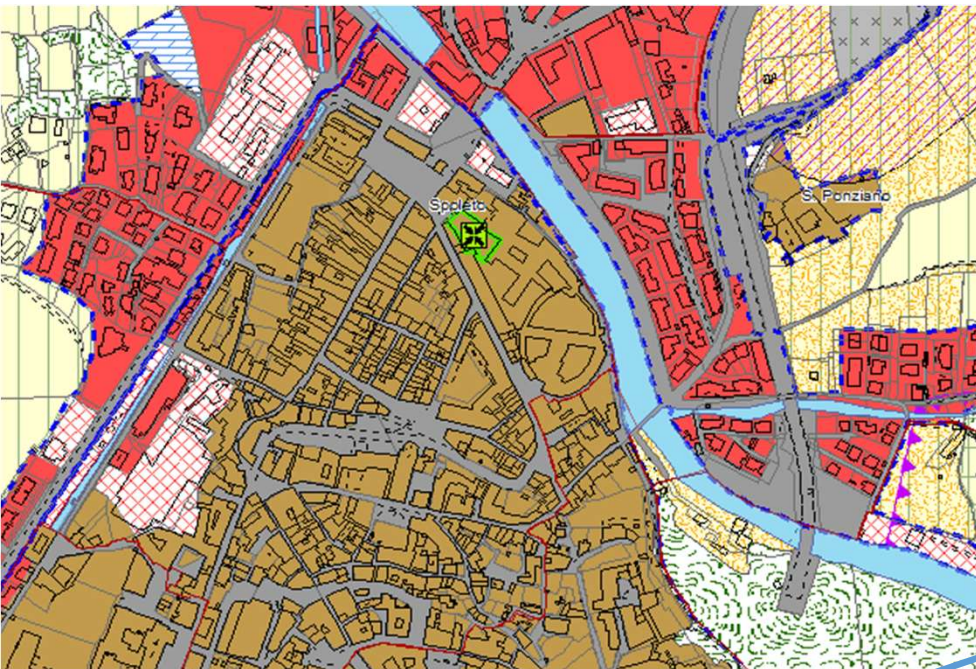
4

**Aggiornamento del piano dei servizi**

base fondamentale per la definizione delle specifiche destinazioni delle zone deputate dal PRG parte strutturale a servizi.

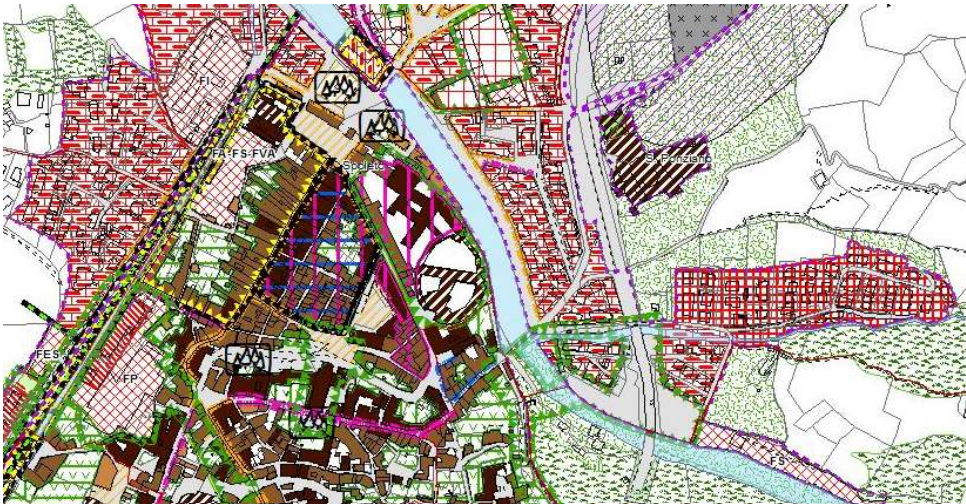






**PRG PARTE STRUTTURALE** (L.R. 1/2015 art. 21)  
Dimensione strategica, programmatica e parzialmente  
conformativa ove previsto dalla relativa disciplina



 **MAC** Macrozone della Conservazione

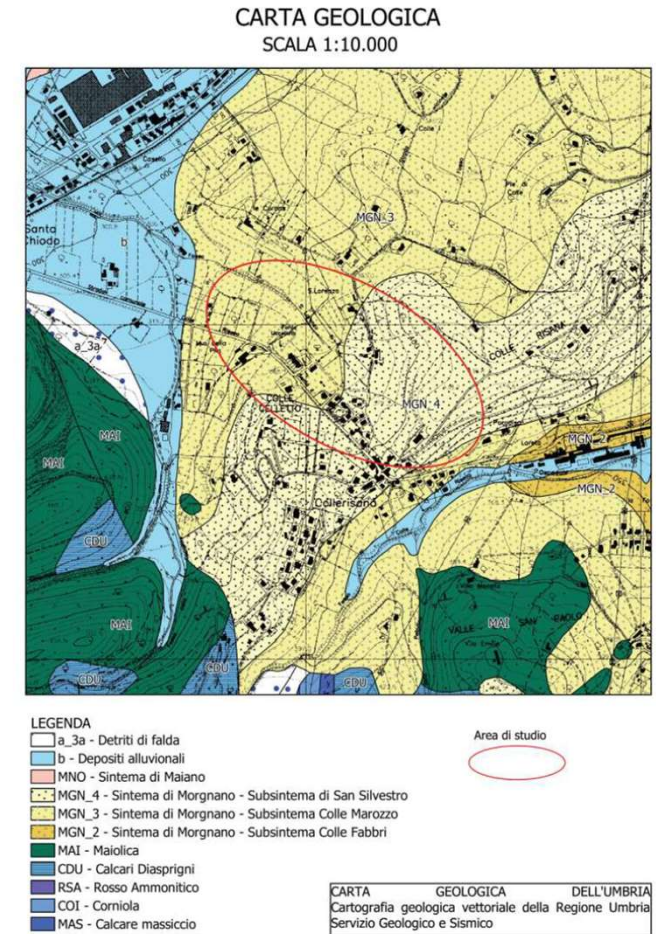
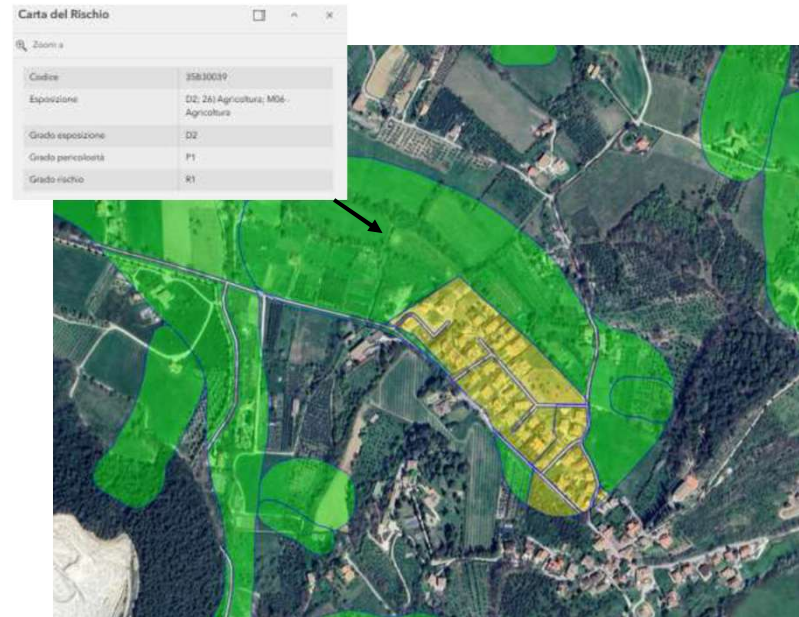
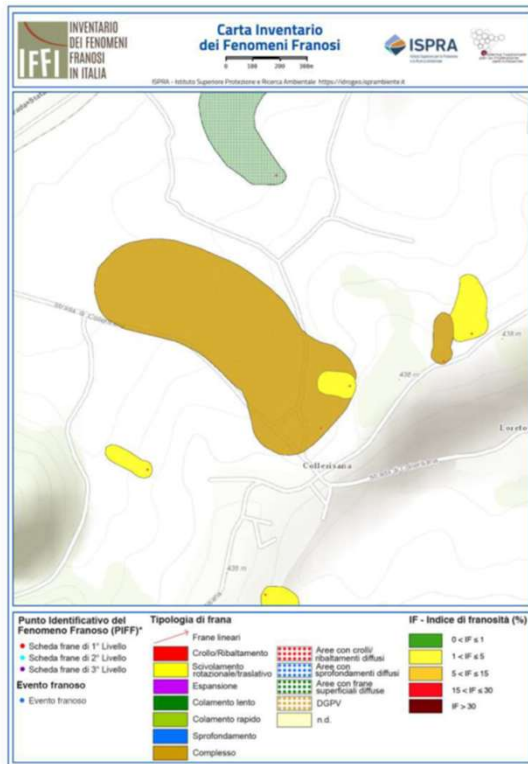
**PRG PARTE OPERATIVA** (L.R. 1/2015 art. 22)  
Dimensione regolativa e conformativa



- Zone omogenee "A" (MAC -Macrozone della conservazione)**
-  A - Tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico-architettonico
  -  AA - Tessuti di edilizia tradizionale rilevante prevalentemente integra
  -  AB - Tessuti di edilizia tradizionale
  -  AC - Tessuti di edilizia recente o degradata, priva di caratteri architettonici

## PRG PARTE OPERATIVA: Studi per frane sismoindotte

Piano di indagini geognostiche necessarie alla caratterizzazione geologica e geotecnica delle aree interessate ai fini dell'approvazione del PRG parte Operativa

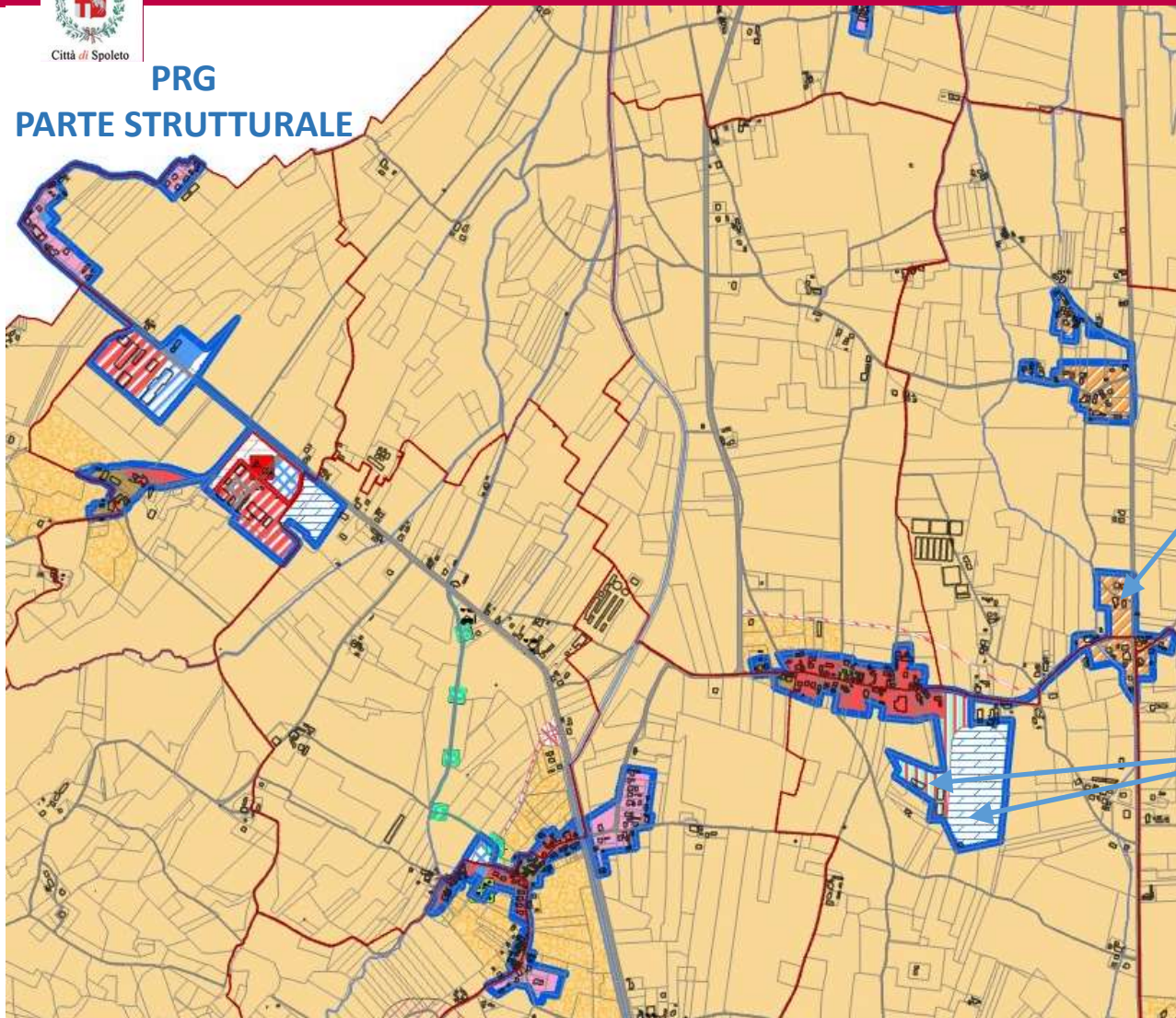


ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DI RISCHIO PER FRANE SISMO INDOTTE (NELLA ZONA DI COLLERISANA)



Città di Spoleto

## PRG PARTE STRUTTURALE



## È POSSIBILE EFFETTUARE PROPOSTE SOLO ALL'INTERNO DELLE MACROAREE

**MACROAREA:** insieme delle componenti insediative, funzionali ed infrastrutturali che delimitano lo spazio urbano

(NTA PRG parte strutturale, art.2 comma 7- LR 31/97, art. 2)

**Macrozone:** le componenti insediative e funzionali interne alle macroaree

(NTA PRG parte strutturale, art.2 comma 8)  
M.della Conservazione  
M.del Consolidamento e del Consolidamento/Trasformazione  
M.della Trasformazione

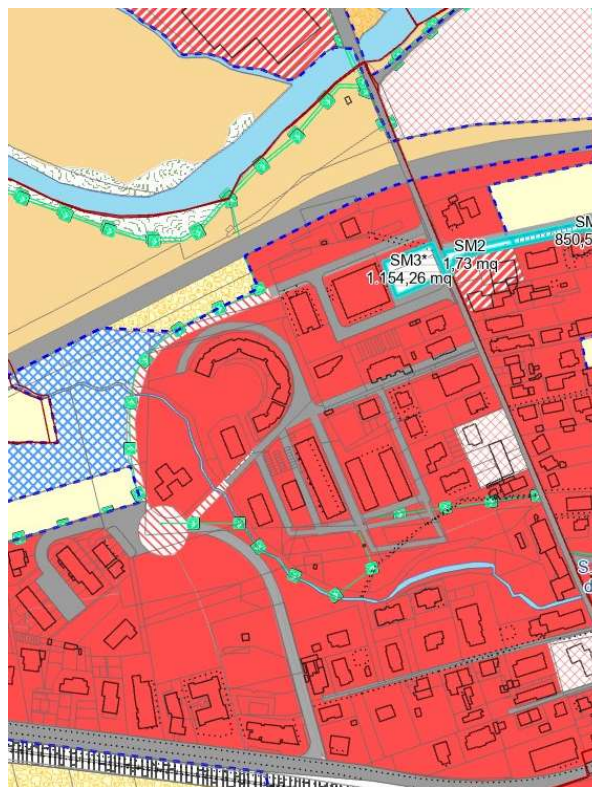
## È POSSIBILE EFFETTUARE PROPOSTE SOLO COMPATIBILI CON LA MACROZONA

### NTA PRG parte operativa, Art. 7

Corrispondenza tra l'articolazione delle macrozone e le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

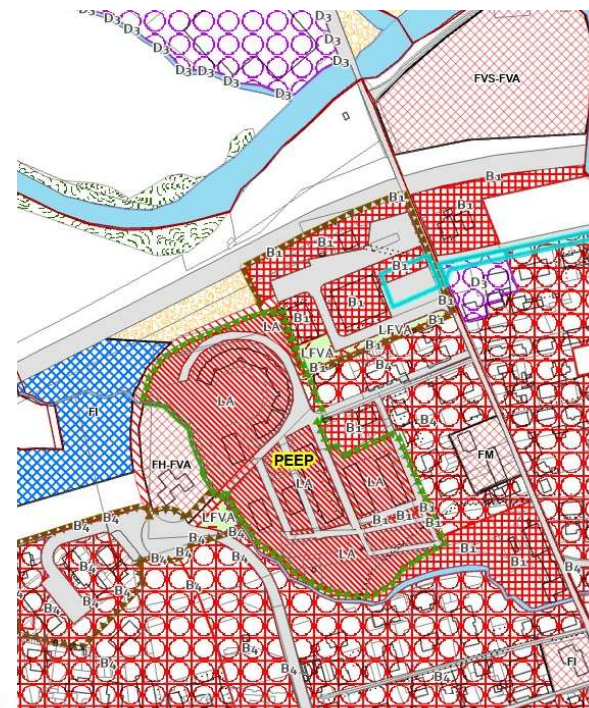
- Zone omogenee "A" (MAC - Macrozone della conservazione)
- Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento prevalentemente residenziale)
- Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)
- Zone omogenee "D" (MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive)
- Zone omogenee "F" (Sds - Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche)

PRG PARTE STRUTTURALE







**MCR** Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)

PRG PARTE OPERATIVA



Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)

-  B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti (mc/mq 1/1)
-  B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo (3/1)
-  B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo (mc/mq 1.50/1)
-  PA, PL, PEEP vigenti





Avviso pubblico per la selezione di progetti a valere sul Fondo per il contrasto del consumo di suolo (DM Ambiente n. 2/2025)



PARCO DELLA PACE E DELL'ALIMENTAZIONE  
EX AREA PIAZZA D'ARMI  
Tavola n.2

## ESEMPI DI PROPOSTE

### INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA





## ZAUNI (SO)

**Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti – (ASSORBITE NELLE MACROAREE del nuovo PRG Parte Strutturale)**

Aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizi, con possibilità di trasformazione urbanistica



## SN1

### Centri Storici

Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici da preservare e valorizzare.



## SM1

### Insediamenti Residenziali

Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali, aree con destinazione d'uso residenziale

il P.R.G. - Parte Operativa dovrà attenersi, nel disciplinare le zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti alle indicazioni specificate nell' allegato alla verifica di assoggettabilità a **VAS** denominato **“misure di mitigazione e/o compensazione ambientale”** e a quanto dettato con D. D. n. 3592 del 13/04/2018 della Regione dell'Umbria e per gli aspetti geologici dal Servizio Geologico della stessa Regione prot. n. 39962 del 04/07/2018, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001.



## SM2

### Insediamenti Produttivi

Insediamenti esistenti produttivi e per servizi, aree industriali e commerciali



## SM3

### Dotazioni Territoriali

Insediamenti esistenti, dotazioni territoriali e funzionali, servizi pubblici



## MTRP

### Macrozona Trasformazione

Macrozone di trasformazione assoggettate a perequazione, prevalentemente residenziali

**Nota:** In particolar modo le manifestazioni di interesse dovranno riguardare le proposte nelle zone identificate dalle classificazioni urbanistiche sopra elencate



Le proposte possono essere utilizzate come strumento conoscitivo per intercettare tre cambiamenti cruciali:

**1\_ NUOVI BISOGNI ABITATIVI E SOCIALI:** La domanda di casa è mutata. Oggi i cittadini potrebbero chiedere meno «nuova edificazione» (tipica delle vecchie zone di espansione) e più servizi di prossimità, spazi di co-working o interventi di bio –edilizia su edifici esistenti( SM1/SN1)

**2\_ MUTAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:** Molte previsioni del passato (come alcuni ZAUNI o MRTP) potrebbero non essere più economicamente sostenibili. La partecipazione permette ai proprietari di segnalare dove il piano è «*bloccato*», proponendo soluzioni o frazionamenti dei comparti che ne facilitino l'attuazione.

**3\_ AGGIORNAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI\_** in questi anni il territorio è cambiato fisicamente (nuovi vincoli geomorfologici, aree abbandonate, evoluzione del verde). Le proposte fungono da «*sensori diffusi*» che segnalano le criticità o opportunità.



1

## Contestualmente si procederà all'aggiornamento del PIANO DEI SERVIZI non stiamo parlando solo di "dove costruire", ma di come rendere Spoleto una città realmente vivibile attraverso i servizi

una città non cresce solo con le case o le aziende, ma con la qualità dei servizi che offre ai suoi cittadini.

Aggiornare questo piano significa:

**Mappare i bisogni reali:** Verificare dove mancano aree verdi, parcheggi, scuole o centri aggregativi.

**Creare connessioni:** Assicurarci che ogni nuova trasformazione urbana porti con sé i servizi necessari per renderla funzionale.

**Qualità della vita:** Mettere al centro il cittadino, garantendo che lo sviluppo urbanistico vada di pari passo con l'efficienza dei servizi pubblici.



la Variante al PRG non camminerà da sola: sarà accompagnata da una serie di **piani tematici specifici** che copriranno ogni aspetto della nostra vita sociale, economica e ambientale



non è più una semplice variante tecnica, ma un vero "Piano per la Città" integrato.

**Contestualmente si procederà all'aggiornamento del PIANO DEI SERVIZI**  
non stiamo parlando solo di "dove costruire",  
**ma di come rendere Spoleto una città realmente VIVIBILE attraverso i servizi**

1



**Rigenerazione e Cultura:** Metteremo al centro il Piano delle Rigenerazioni per dare nuova vita all'esistente, affiancandolo al Piano dei Luoghi della Cultura e dei Beni Culturali. Spoleto deve vivere dei suoi spazi storici, rendendoli moderni e fruibili.

2



**Qualità della Vita e Socialità:** Una città si misura dai suoi spazi comuni. Per questo attueremo il Piano delle Scuole, il Piano delle Piazze e degli Spazi per gli Eventi, e un fondamentale Piano del Verde. Vogliamo che ogni quartiere e frazione abbia luoghi di aggregazione belli e sicuri.

3



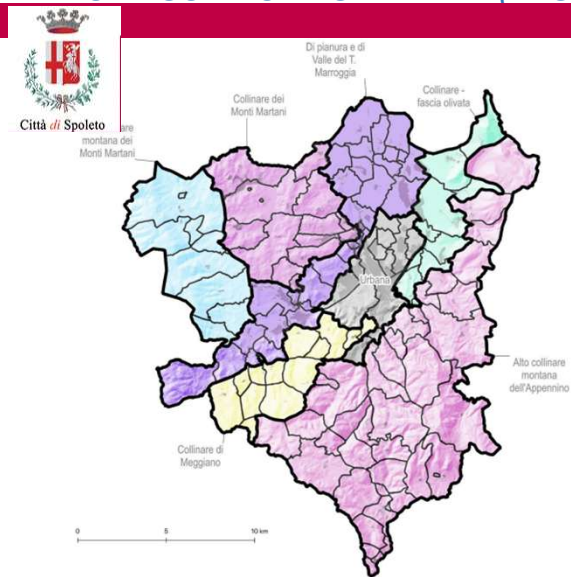
**Sviluppo ed Efficienza:** Supportiamo l'economia con il Piano delle Attività Produttive, Commerciali e dei Servizi. Ma lo faremo con ordine, curando i dettagli logistici attraverso il Piano Strade, il Piano delle Isole Ecologiche e un elemento identitario come il Piano dei Punti d'Acqua.

4



**Identità e Paesaggio:** Infine, proteggeremo la nostra bellezza con il Piano dei Coni Visuali. Spoleto è un gioiello da guardare: tutelare i panorami significa tutelare il nostro valore turistico e affettivo."

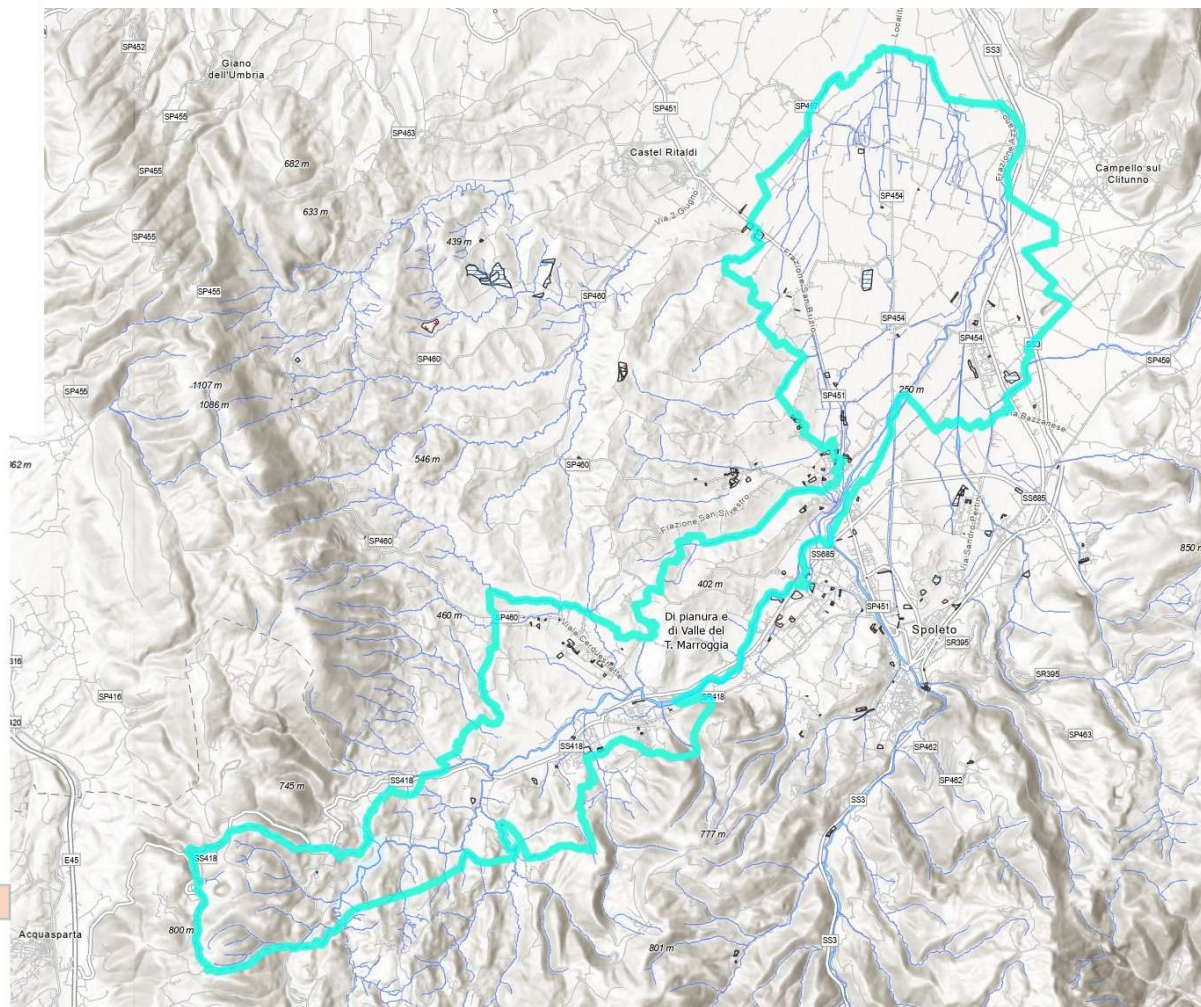
## PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)- VARIANTE PRG PARTE OPERATIVA



**CARTA 1 – Delimitazione UNITA' FUNZIONALI.**  
All'interno delle UF sono evidenziati i confini amministrativi delle singole località.

1. Alto collinare montana dell'Appennino
2. Alto collinare montana dei Monti Martani
3. Collinare di Meggiano
4. Collinare - fascia olivata
5. Collinare dei Monti Martani
6. Di pianura e di Valle del T. Marroggia
7. Urbana

### 6 - UNITA' FUNZIONALE di pianura e di Valle del T. Marroggia



#### Elenco Macroaree

- 1 Arezzo
- 2 Azzano
- 3 Baiano
- 4 Beroide
- 5 Camporoppolo
- 6 Capezzano
- 7 Casette di Crocemarroggia
- 8 Cicarella
- 9 Colleferretto
- 10 Collicelli
- 11 Crocemarroggia
- 12 Messenano
- 13 Morro
- 14 Perchia
- 15 Petrognano
- 16 Pie di Beroide
- 17 Protte
- 18 S. Anastasio
- 19 S. Giovanni di Baiano
- 20 S. Martino Trign. Scatarci, Cementerie
- 21 S. Paolo di Beroide
- 22 San Brizio
- 23 San Giacomo
- 24 San Venanzo, Maiano, Malfondo
- 25 Santa Maria in Campis
- 26 Sant'Angelo in Mercole
- 27 Spoleto P. Bari P. Parenzi
- 28 Spoleto S. Chiodo
- 29 Spoleto S. Nicolò
- 30 Z. Ind. S. Giacomo Bazzano inf.



Macroarea: BAIANO  
PRG PARTE STRUTTURALE

Scheda variazione

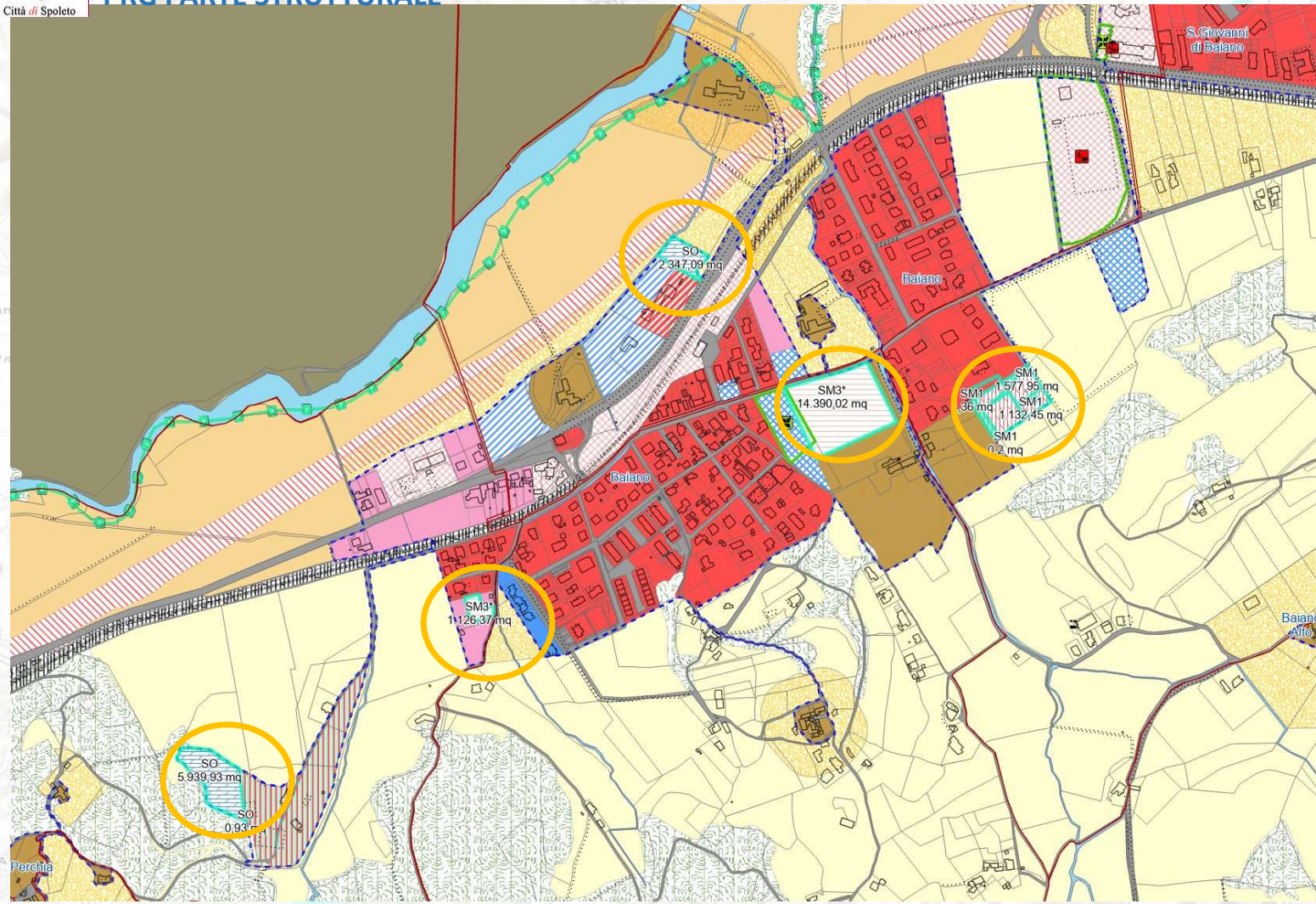


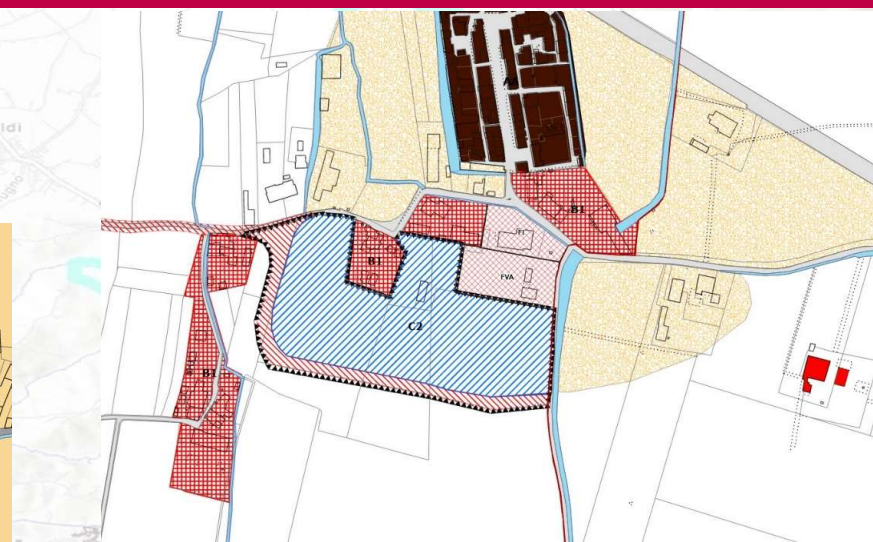
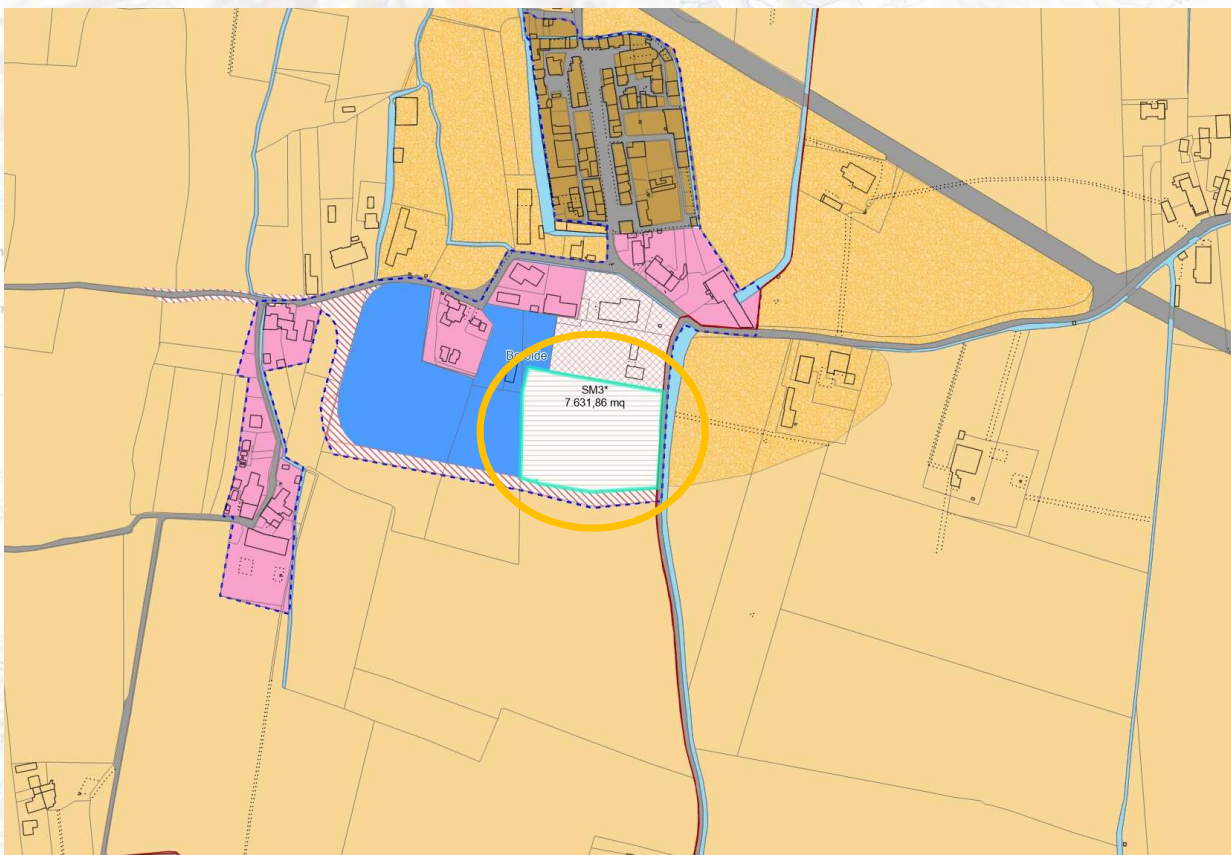
TABELLA VARIAZIONI PRG P.S.- PRG P.O.		6-3.1
6	Unità Funzionale: DI PIANURA E DI VALLE DEL T. MARROGGIA	
3	Macroarea: BAIANO	
SM1 (Parti del territorio prevalentemente residenziali, di nuova individuazione)		6.779,68 MQ
SM3 (Macrozone di trasformazione per i servizi di nuovo impianto)		15.515,47 MQ
ZAUNI NUOVA - SO		8.361,84 MQ

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)- VARIANTE PRG PARTE OPERATIVA



Macroarea: BEROIDE  
PRG PARTE STRUTTURALE

Scheda variazione



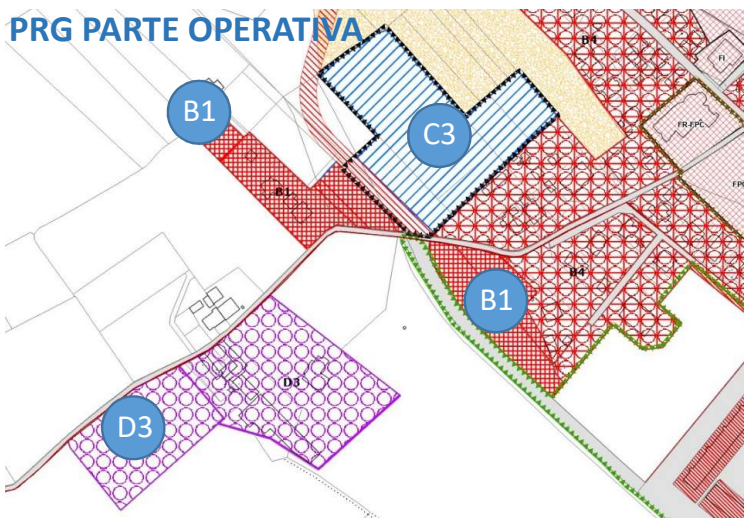
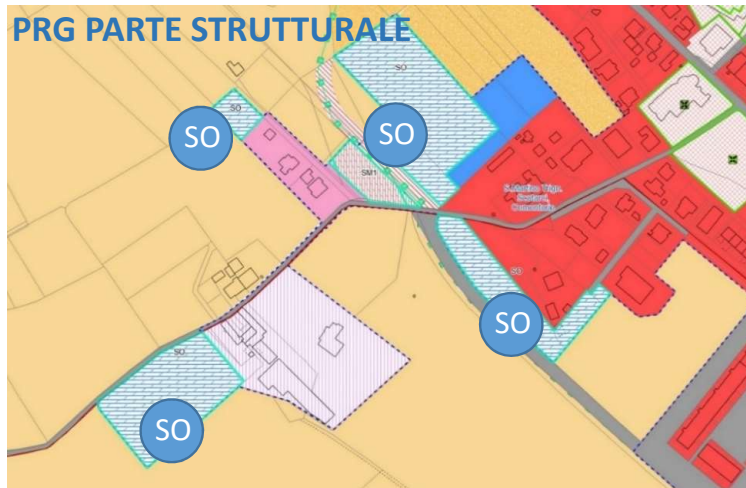
PRG PARTE OPERATIVA

TABELLA VARIAZIONI PRG P.S.- PRG P.O.		6-4.1
6 Unità Funzionale: DI PIANURA E DI VALLE DEL T. MARROGGIA		
4 Macroarea: BEROIDE		
Destinazione d'uso PS	SM3 (Macrozone di trasformazione per i servizi di nuovo impianto)	
Destinazione d'uso PO- prposta	C2 (Zone residenziali di espansione di tipo estensivo)	
Superficie Variata	C2:7.631,86 MQ	
Indice proposto	C2: 0.75 mc/mq - H. 7.00 m	
Note		



Macroarea: SAN MARTINO IN TRIGNANO SCATARCI, CEMENTERIE

## ESEMPI DI PROPOSTE



**ZAUNI (SO)** : Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti



**D3**: Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento  
(IF: 50% mq/mq - H: 8.50 m)

**C3**: Zone residenziali di espansione di tipo intensivo ( IF: 1.00 mc/mq - H.9.50 m)



**E**: Zona agricola



**B1**: Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti



**SM1**: Parti del territorio prevalentemente residenziali, di nuova individuazione

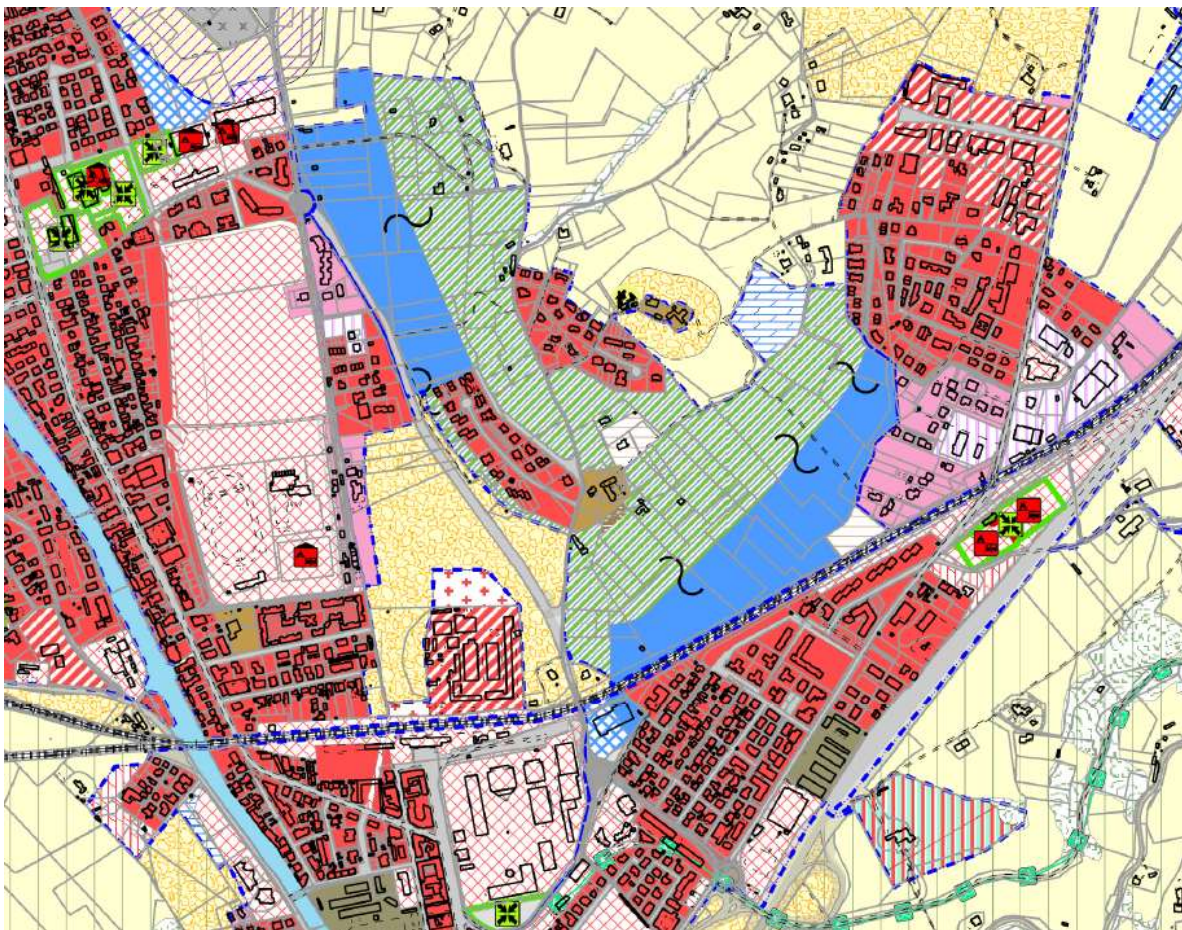


**B1**: Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti  
(IF: 1,00 mc/mq - H: esistente(zone edificate) - 7.50 m (zone libere))





## PRG PARTE STRUTTURALE

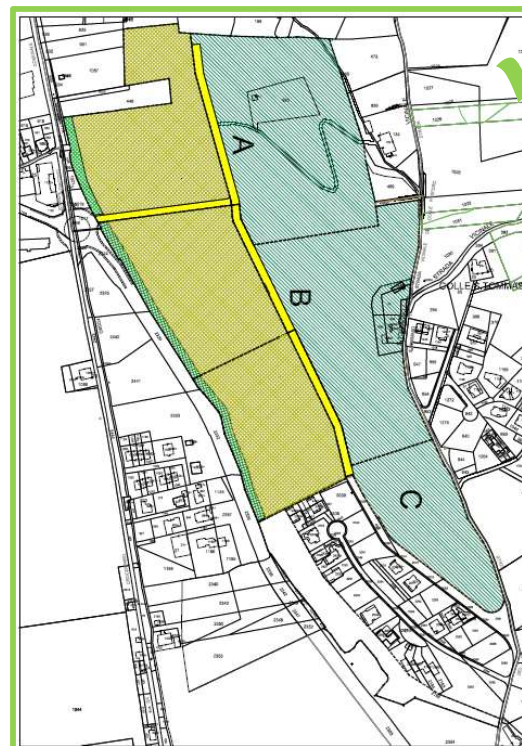


L'articolo 19 delle (NTA) del P.R.G. delinea il funzionamento della perequazione urbanistica e dei meccanismi premiali

## ESEMPI DI PROPOSTE



**MTRP:** Macrozone della trasformazione assoggettate a processi di perequazione (prevalentemente residenziale)



- Proposta per stralci funzionali anche mediante accordi formalizzati
- Per ogni macrozona della trasformazione e per ogni zona da riorganizzare deve essere individuato dai titolari della proprietà un **TECNICO ABILITATO RESPONSABILE della macrozona** (art. 13 NTA PRG Parte Operativa)



**PROPOSTA** (art. 27 LR 1/2015): interviene nella fase preliminare all'adozione, con obiettivo proattivo e collaborativo in forma di suggerimenti e proposte anche mediante la conclusione di accordi

**OSSERVAZIONE** (art. 28 LR 1/2015): interviene nella fase post adozione, con obiettivo oppositivo o di modifica puntuale, in forma di richieste formali di modifica, con pronuncia da parte del Comune





## Avviso a carattere conoscitivo

Le manifestazioni di interesse non sono vincolanti per l'Amministrazione

1

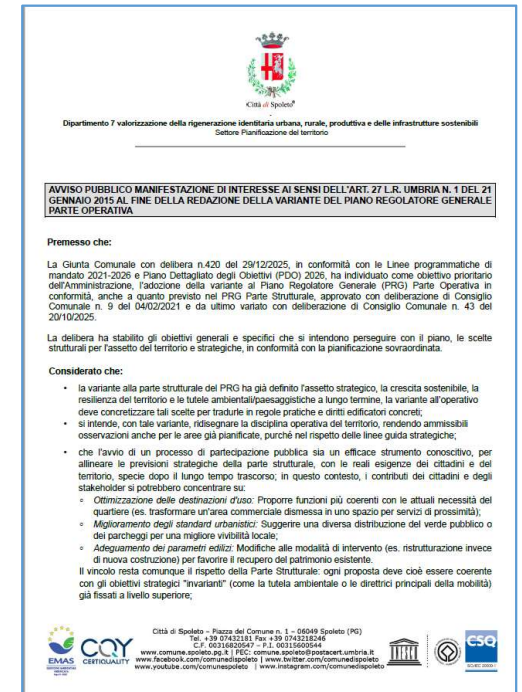
**Carattere conoscitivo**  
L'avviso ha un carattere conoscitivo e serve a raccogliere informazioni sulle esigenze dei privati.

2

**Non vincolante per l'Amministrazione**  
Le manifestazioni di interesse non sono vincolanti per l'Amministrazione nella definizione dei contenuti.

3

**Autonomia decisionale**  
Nessuna limitazione dell'autonomia decisionale del Consiglio Comunale.



Manifestazione di interesse



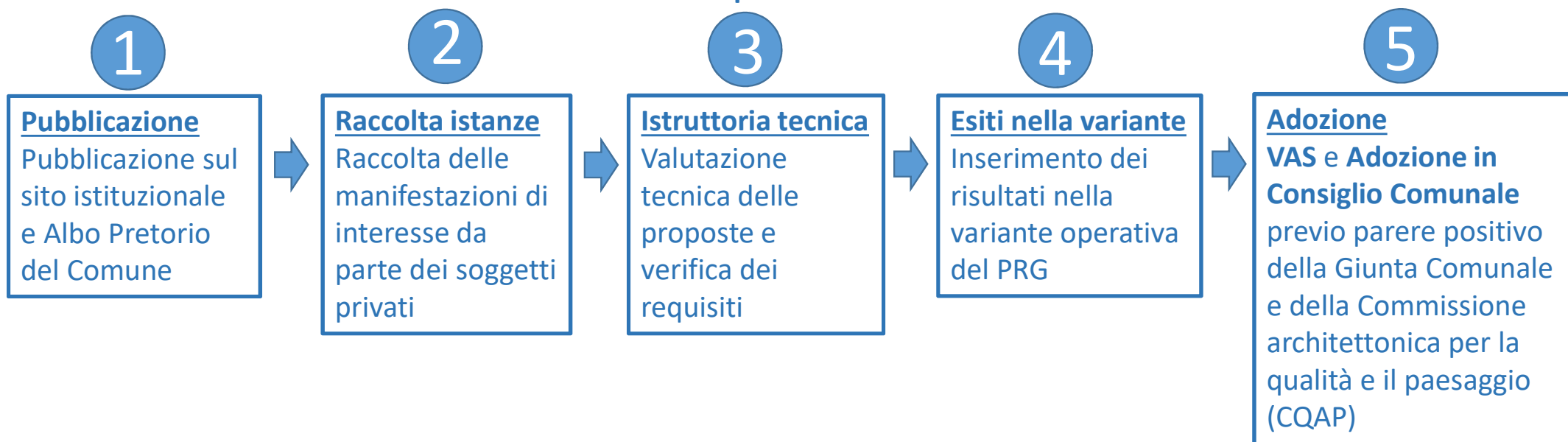
Città di Spoleto



### Mandato al Dirigente Dipartimento 7

Procedere alla redazione e pubblicazione dell'avviso pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse, nel rispetto dei criteri di riferimento

#### Fasi essenziali del procedimento



**Nota importante:** L'iter procedurale prevede la raccolta delle manifestazioni di interesse, la loro valutazione tecnica e l'inserimento dei risultati nella variante operativa al PRG.



### Contatti e riferimenti

**Responsabile del procedimento**

Arch. Sara Spitella

**Dipartimento:**

Dipartimento 7 – Valorizzazione della rigenerazione identitaria urbana, rurale, produttiva delle infrastrutture sostenibili

**Contatti:**

Pec: [comune.spoleto@postacert.umbria.it](mailto:comune.spoleto@postacert.umbria.it)

**Ricevimento: durante i 15 gg. di pubblicazione dell'avviso - Lun. e Giov. negli orari di apertura al pubblico**

Per informazioni dettagliate consultare l'avviso pubblico sul sito istituzionale



Costruiamo insieme una città che non sia solo un insieme di edifici,  
ma una comunità di servizi e bellezza."

GRAZIE PER L'ATTENZIONE