



## COMUNE DI SPELLO

RELAZIONE TECNICA IN RIFERIMENTO ALLA CONFERENZA DI  
COPIANIFICAZIONE TENUTASI IL 15.06.2011  
AI SENSI DELL' ART. 10 DELLA L.R. N. 11/2005

VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.  
AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 11/2005

data OTTOBRE 2011	DOC. <b>0 0 0</b>	REV. <b>0</b>	SCALA -	FILE <b>0000000000</b>
----------------------	----------------------	------------------	------------	---------------------------

REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

PROGETTO	COLLABORATORI	GEOLOGO
ARCH. GIANLUCA MAIULI	GEOM. ELISABETTA CALISTI	DOTT. GEOL. ARISTEI PIETRO

IL SINDACO  
DOTT. SANDRO VITALI

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA  
ING. GIANLUCA SPOLETINI

## COMUNE DI SPELLO

### VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 11/2005 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO APPROVATO CON D.G.C. N. 47/2010

#### RELAZIONE TECNICA IN RIFERIMENTO ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE TENUTASI IL 15.06.2011 AI SENSI DELLA L.R. 11/2005

Il Comune di Spello con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 05.04.2002 ha approvato il nuovo PRG redatto ai sensi della L.R. 31/97.

Con Delibera n.62 del 28.11.2005 è stata approvata la Variante di adeguamento al PTCP della parte strutturale del PRG -1° stralcio.

Con Delibera n. 19 del 23.04.2007 è stata approvata la Variante strutturale di adeguamento al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ) approvato con D.G.P. n. 59 del 23.07.2002 - 2° stralcio.

Con Delibera n. 38 del 11.8.2008 è stato approvato l'Adeguamento normativo alla deliberazione della Giunta Regionale n. 447 del 28.04.2008 – Oggetto “Piano di Bacino del Fiume Tevere – stralcio per l’assetto idrogeologico – PAI – PS6 Disposizioni Regionali per l’attuazione del Piano – ai sensi dell’art. 18 comma 9 della L.R. n. 11/2005.

L'Amministrazione Comunale, ravvisando la necessità di effettuare alcuni adeguamenti e correzioni necessari a seguito di valutazioni non corrette nel passaggio dal Programma di fabbricazione al Piano Regolatore Generale oltre, che ad un aggiornamento di previsioni che non hanno avuto attuazione sia nel previgente Programma di Fabbricazione, sia nel nuovo PRG approvato nel 2002; con la presente variante strutturale parziale, l'Amministrazione apporta modifiche al PRG nei contesti dichiarati irrinunciabili ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 16.04.2009, con esclusione delle macrozone di rispetto “MR” ubicate al di fuori del Centro Storico e non adiacenti ad esso, in quanto si ritiene che la valutazione richieda un esame complessivo del PRG e non parziale, effettuabile solo con una variante generale.

Con Delibera n. 47 del 28.10.2010 viene quindi approvato il Documento programmatico di cui all’art. 8 della L.R. n. 11/2005 concernente gli indirizzi per la variante strutturale parziale al PRG – Parte Strutturale.

In data 15.6.2011, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 11 del 2005, si è svolta la Conferenza di Copianificazione inerente la variante strutturale parziale al vigente P.R.G. del comune di Spello.

In tale sede sia la Provincia di Perugia che la Regione dell'Umbria, analizzando il documento programmatico, ha posto in evidenza la necessità di formulare proposte, memorie e raccomandazioni.

In data 16.5.2011 la Provincia, a seguito di un'analisi approfondita del Rapporto Ambientale Preliminare inviato il data 22.02.2011, evidenzia che la proposta di variante parziale della Parte Strutturale del P.R.G. di Spello riguarda una **variante che non ha caratteri generali e si innesta in un contesto pianificatorio recente ed esaustivo.**

In questo ambito si riscontra che sono previsti adeguamenti dovuti a valutazioni non corrette durante il passaggio dal Programma di Fabbricazione (P.d.F.) al Piano regolatore Generale (P.R.G.).

Viene previsto principalmente un aggiornamento di previsioni che non hanno avuto attuazioni sia nel previgente P.d.F. sia nel nuovo P.R.G. 2002.

Si prevede, complessivamente un modesto incremento delle zone edificabili B - C (circa 25.000 mc. ) con un incremento di circa 140 abitanti rispetto al vigente P.R.G.

La Provincia ha constatato quindi, che la variante non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 3 comma 2 della L.R. 12/2010 e art. 3 comma 3 lettera b) sempre della L.R. 12/2010.

Pertanto, con nota del 16/05/2011 stabiliva di **non dover effettuare la procedura VAS per la variante parziale di cui all'oggetto** tenendo però conto di alcune considerazioni e previsioni di legge in materia di sostenibilità ambientale.

Sottolineava quindi, che nell'ambito degli stralci proposti in variante, dove sono previsti interventi per la realizzazione di edilizia a carattere residenziale va sottolineato l'aumento delle esigenze idropotabili, il recupero dell'acqua piovana, in fase realizzativa vanno adottate tutte le misure riferite ai principi della bioedilizia finalizzati alla riduzione dei consumi idrici.

Dovrà essere applicato quanto previsto dalla L.R. 17/2008 favorendo il recupero dell'acqua piovana (art. 9), la permeabilità dei suoli (art.10), la raccolta differenziata dei rifiuti (art. 14), i criteri per l'efficiente utilizzo dell'energia solare

(art. 12 e art.13), il risparmio energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili sia dal punto di vista termico che elettrico (art. 15).

Dovrà essere applicato un principio di biocompatibilità su l'uso dei materiali e dei manufatti.

Ai fini dell'incentivazione di cui all'art. 17 e 18 è auspicabile che siano adottate soluzioni più avanzate dal punto di vista degli standard minimi obbligatori.

Dovranno essere inserite considerazioni ambientali nelle clausole riguardanti le modalità di esecuzione degli appalti, favorendo l'uso di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, rispettando le normative riguardanti le modalità di smaltimento dei rifiuti, delle terre e delle rocce da scavo provenienti dalle lavorazioni all'interno dei cantieri.

Dovrà essere garantito il corretto smaltimento di tutte le acque reflue derivanti dai nuovi insediamenti e lo smaltimento dei rifiuti derivante, nell'immediato futuro, da nuove aree commerciali per le quali dovranno essere presi accordi con i soggetti gestori per una corretta gestione dei rifiuti derivanti dalle attività.

La variante strutturale parziale al vigente P.R.G. del Comune di Spello, riguardando modifiche parziali (art. 18 L.R. 11/2005), non interessando aree per insediamenti industriali di superficie superiore a cinque ettari e non interessando previsioni a valenza intercomunale o comunque materie già oggetto di accordo di copianificazione, **non sarebbe obbligata alla convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 10**, purchè, salvi i casi di cui alla L.R. n. 11/2005 art. 18 (varianti del P.R.G.) comma 3, 3bis e 5, approvino il documento programmatico con i contenuti di cui all'art. 9 comma 2, lettera a) ed attuino le procedure di cui allo stesso art. 9 comma 3 e 4.

La presente variante strutturale parziale al vigente PRG, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2005 (varianti del PRG) art. 3 bis si configura come una :

- a) Variante non superiore al dieci per cento in più o in meno delle superfici e delle quantità edificatorie dimensionali attribuite dal PRG agli ambiti, macroaree, insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- b) Variante alle destinazioni d'uso di zone e insediamenti, compatibili;
- c) Varianti alla viabilità e alla localizzazione di distributori di carburanti;
- d) Variante di correzioni di errori materiali;

e) Variante per localizzare nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica.  
In tale fattispecie, la variante può essere adottata dal comune con le procedure previste dalla L.R. n. 11/2005 art. 13, commi 2 e seguenti e 14, i cui tempi sono ridotti della metà.

---

**La Provincia**, in sede di Conferenza di copianificazione tenutasi il 15/6/2011 ai sensi della L.R. n. 11/2005, ha formulato delle proposte e delle memorie che per quanto possibile sono state recepite ed accolte.

Avendo il PTCP suddiviso i Comuni per classi di tendenza insediativa e nel caso del Comune di Spello, avendolo ricompreso tra i Comuni della classe della “concentrazione”, in sede di dimensionamento delle previsioni si è tenuto conto di quanto previsto dal PTCP all’art. 20 comma 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e all’art. 21.

In particolare, ai fini del contenimento del consumo del suolo, il dimensionamento della variante strutturale parziale al P.R.G. delle aree classificate dallo strumento urbanistico vigente (zone omogenee A - B - C - D - F) ha tenuto conto della parte inattuata delle previsioni verificando che almeno il 55% delle previsioni dello strumento urbanistico vigente fossero attuate.

Una volta verificata l’attuazione > del 55% si è verificata l’ammissione di un incremento di una quota pari all’1% della superficie attuata per ogni punto percentuale eccedente il 55% della previsione complessiva, fino al raggiungimento dell’incremento massimo del 10% della superficie attuata.

In realtà, anche se la verifica consentiva la possibilità di incrementare il consumo di suolo del 10% per ogni zona omogenea A) B) C) e del 5% per le aree industriali e artigianali si è ipotizzato un modesto incremento del consumo di suolo solo di circa il 2,7% ampiamente inferiore al 10% max consentito (si veda verifica dimensionamento delle previsioni di Piano in variante parziale allegato a)

Inoltre, per lo stesso incremento, si sono verificati anche gli standard urbanistici ai sensi della L.R. n. 27/2000 art. 59 comma 1 punti c),d),e),f), ed art. 60 comma 2 punto d) e sono risultati ampiamente soddisfatti.

La variante strutturale parziale nel riconsiderare le nuove aree urbanistiche ha assunto come criterio di pianificazione quello di non interrompere la continuità lineare dell’edificato esistente evitando saldature tra ambiti pianificati, salvaguardando e conservando le permanenze paesaggistiche, preservando

peraltro le superfici per gli usi agricoli e concentrando le nuove aree di espansione in continuità con gli aggregati urbani esistenti.

Le nuove previsioni non interessano aree all'interno delle fasce di rispetto dei corsi di acqua vincolati per le quali il PTCP indica una puntuale disciplina.

Dal punto di vista geologico e idraulico, il Comune di Spello, con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 28.11.2005, ha redatto il primo stralcio per adeguare il PRG al PTCP e con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23.04.2007, ha redatto il secondo stralcio sempre per adeguare il PRG al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

In quella sede sono stati recepiti anche gli studi del Consorzio di Bonifica della Valle Umbra e le modifiche alla perimetrazione delle aree a rischio R4 elaborato dal PAI dell'Autorità del Bacino del Fiume Tevere che a questo punto costituiscono parte integrante del PRG.

In riferimento al parere della Provincia le tavole di PRG in variante parziale strutturale vengono adeguate con:

1. **la cartografia geomorfologica** che recepisce l'inventario dei movimenti franosi riportati nel progetto IFFI;
2. **la carta della pericolosità sismica locale** in scala 1:10.000 elaborata dalla Regione Umbria (carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica);
3. **la carta della vulnerabilità degli acquiferi;**
4. **la carta della pericolosità idraulica**

La valutazione del rischio idraulico del territorio ha tenuto conto degli sbarramenti di ritenuta (laghetti collinari) ma, il grado di vulnerabilità del territorio, riduce al minimo l'eventuale rischio di tracimazione.

---

**La Regione**, in sede di Conferenza di copianificazione tenutasi il 15/6/2011 ai sensi della L.R. n. 11/2005, con Determina Dirigenziale n. 4268 del 14/06/2011 ha formulato considerazioni, osservazioni e proposte, quale contributo partecipativo sul Documento programmatico inerente la variante parziale al P.R.G, parte strutturale del Comune di Spello.

Gli aspetti presi in considerazione dalla Regione sono di carattere:

- 1. Urbanistici generali, di programmazione e pianificazione del territorio;**
- 2. Programmazione e pianificazione territoriale e delle infrastrutture telematiche;**
- 3. Informatizzazione;**
- 4. Valutazione ambientale strategica;**
- 5. Aspetti relativi al Piano Regionale per la bonifica dei siti ed aree inquinate;**
- 6. Aspetti naturalistici e paesaggistici;**
- 7. Aspetti relativi alle infrastrutture e mobilità;**
- 8. Attività Estrattive e Rischio di incidente Rilevante**

Le previsioni di Variante non alterando la matrice strutturale del vigente PRG approvato ai sensi della L.R. 31/97, perseguono comunque obiettivi di rafforzamento del centro urbanizzato, proponendo un modesto incremento volumetrico residenziale (circa 25.000 mc.; circa 2.7% dell'incremento di consumo di suolo ) nel rispetto dei valori storico-architettonico ed escludendo la previsione di nuovi insediamenti residenziali in ambito esclusivamente agricolo.

In relazione alle apposite norme della L.R. 17 del 10/11/2008 l'obiettivo è quello di mantenere uno sviluppo economico compatibile con gli ecosistemi, operando quindi in un regime di equilibrio ambientale.

Il Comune è tenuto all'applicazione del regolamento regionale n. 7 del 25 marzo 2010, relativamente alla disciplina degli insediamenti e delle dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e delle situazioni insediative, nonché delle modalità di definizione dei tematismi ai fini della informatizzazione.

Il criterio adottato per la variante è quello della contiguità delle nuove previsioni edificatorie ad ambiti già edificati, contenendo più possibile il consumo di suolo ed i costi dei servizi pubblici.

Sebbene si tratta di una variante parziale al P.R.G. verranno tenute in conto le possibilità di sviluppo offerte dal vigente DST (Disegno Strategico Territoriale) e i relativi Progetti Strategici Territoriali regionali, indirizzando i realizzandi a utilizzare tecnologie ecosostenibili, concorrendo così al raggiungimento degli obiettivi strategici di sostenibilità ambientale.

In relazione al PUST (Piano Urbanistico Strategico Territoriale) che è in corso di formazione ed ad oggi sono stati approvati i “Lineamenti del Documento Programmatico del PUST” con D.G.R. 1265/2010, il Comune di Spello sarà protagonista della sua costruzione e renderà coerenti i propri strumenti di governo.

In relazione al vigente Piano Telematico (PT) per la costituzione della Rete Pubblica della Regione dell’Umbria (REPRU) il Comune di Spello sarà destinato a collegare nel medio-lungo periodo una rete regionale in fibra ottica di nuova generazione per garantire la capacità necessaria alla distribuzione di contenuti ad alta definizione.

La variante in argomento pertanto terrà in considerazione che al momento della realizzazione di nuove infrastrutture di urbanizzazione primaria, si dovranno predisporre cavidotti ospitanti reti in fibre ottiche assieme alle altre di pubblica illuminazione, rete fognaria, rete idrica, etc.

Di particolare importanza sarà l’acquisizione della cartografia, sia quella relativa al P.R.G., sia quella dei piani attuativi, in formato numerico georeferenziato anche ai fini delle pubblicazioni nel BUR.

La Regione, in relazione all’avvio del procedimento di adozione della variante al PRG, precisa che in base alle norme di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e alle disposizioni contenute nel D.G.R. n. 383 del 16 aprile 2008, la stessa ricade nell’ambito dell’applicazione della normativa in materia di VAS e pertanto deve essere sottoposta preliminarmente alla verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 12 del 16 febbraio 2010 (norme di riordino e semplificazione in materia di VAS e VIA in attuazione dell’art. 35 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Ma, come precedentemente indicato, la Provincia analizzando i contenuti del Documento Programmatico della variante parziale strutturale al PRG ha constatato che la variante non rientra nelle fattispecie previste dall’art. 3 comma 2 della L.R. 12/2010 e art. 3 comma 3 lettera b) sempre della L.R. 12/2010.

Pertanto, con nota del 16/05/2011 stabiliva di **non dover effettuare la procedura VAS per la variante parziale di cui all’oggetto** tenendo però conto di alcune considerazioni e previsioni di legge in materia di sostenibilità ambientale.

Costituiscono oggetto della "Variante Parziale" i seguenti punti:

1 – Riconversione stabilimento proprietà Bartolini da produttivo industriale artigianale macrozona “MDB” a residenziale pubblico e privato “MB1”



- 2 – Previsione di nuova macrozona “MB1” residenziale pubblica e privata in località Campodonico;
- 3 – Trasformazione in località Grignano Macrozona turistico produttiva “DTC1” in macrozona a servizi “MF”;
- 4 – Spostamento strada in località Ca’Rapillo e modifica comparto attuativo;
- 5 – Chiusura strada a ridosso svincolo capoluogo S.S. n.75 e ridimensionamento Zona 12 comparto “Gigliara”;
- 6 – Incremento della zona “MB1” in località Ponte Chiona;
- 7 – Incremento della macrozona “MDB” in prossimità dello Svincolo di Capitan Loreto;
- 8 – Incremento della macrozona “EPR” in prossimità località Pasciana;
- 9 – Incremento della macrozona “MDB” in via delle Industrie angolo via Pozzuolo;
- 10 – Incremento della macrozona “MDB” in località Santa Luciola;
- 11 – Spostamento rotatoria sulla viabilità Provinciale in località Limiti;
- 12 – Riduzione del limite di superficie utile coperta per le unità abitative del Centro Storico Macrozona “MA1”.

Analizzando la locazione di ogni previsione in variante e vista l’esigua entità di consumo di suolo, la variante parziale anche se potrebbe interferire con il contesto territoriale e paesaggistico non lo altera e non interferisce con i beni paesaggistici ed i beni culturali.

La trasformazione in località Grignano, area immediatamente a ridosso della ferrovia, e l’area che da DTC1 (macrozona turistico produttiva non realizzata) si trasforma a FC implica la potenziale realizzazione di una zona commerciale (Stralcio n. 3).

La precedente destinazione DTC1 prevedeva l’attuazione complessiva di 28.000,43 mc. di cui 10.506,41 mc. per la realizzazione di un albergo, 11.898,18 mc. per attività commerciali e 5.600,84 mc. per unità residenziali con una altezza di ml. 10,50 mentre, la destinazione in variante, prevede un volume molto più limitato comunque spalmato in orizzontale e con altezze più contenute in modo anche da non compromettere l’attuale aspetto paesaggistico e ambientale .

Per tali aree, in sede operativa, si dovrà individuare il corretto inserimento paesaggistico al fine di stringere adeguate relazioni funzionali, formali e percettive con il paesaggio nel quale l’intervento ricade, evitando la cancellazione o la riduzione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore e perseguendo obiettivi di qualità.

Per contesto di riferimento progettuale dovrà essere inteso la porzione di territorio i cui caratteri paesaggistici, naturali e antropici, formali e funzionali, relativi ai modi d'uso ed alla percepibilità, entrano in chiara relazione visiva e sono influenzati dalle trasformazioni previste dal progetto.

In generale le previsioni dovranno affrontare obiettivi di qualità, in termini di conservazione attiva, trasformazione sostenibile e riqualificazione.

La Regione ha formulato considerazioni anche inerenti, aspetti relativi alle infrastrutture e mobilità, sulle attività estrattive a rischio di incidenza rilevante, temi sull'inquinamento acustico, elettromagnetico, impianti radioelettrici, telefonia mobile, inquinamento luminoso, inquinamento atmosferico, sostenibilità ambientale, gestione dei rifiuti, campi elettrici e magnetici ma, tali argomentazioni sono state in parte già trattate nel Rapporto Preliminare Ambientale e sono poi, molte di esse, disciplinate da specifici piani di settore e relativi regolamenti che verranno osservati in sede di pianificazione attuativa e in sede di eventuali titoli edilizi.

#### **Gli elaborati della variante strutturale parziale al vigente PRG :**

- Relazione illustrativa;
- Relazione geologica;
- Documento Programmatico;
- Rapporto ambientale preliminare;
- Quadro conoscitivo del bilancio urbanistico ambientale e del documento di valutazione – pianificazione urbanistica comunale;
- Relazione tecnica (rif. Copianificazione);
- **Tav. 1** - Piano regolatore generale - parte strutturale vigente;
- **Tav. 2** - Piano regolatore generale - parte operativa vigente;
- **Tav. 3** - Piano regolatore generale - parte operativa e strutturale vigente stralci 1-2-3-4;
- **Tav. 4** - Piano regolatore generale - parte operativa e strutturale- Vigente Stralcio 5-6-7-9;
- **Tav. 5** - Piano regolatore generale - parte strutturale variante;
- **Tav. 6** - Piano regolatore generale - parte operativa variante;
- **Tav. 7** - Piano regolatore generale - parte operativa e strutturale-

Variante Stralcio 1-2-3-4;

- **Tav. 8** - Piano regolatore generale - parte operativa e strutturale - Variante Stralcio 5-6-7-9;
- **Tav. 9** - Piano regolatore generale - documentazione fotografica – Stralcio 1-2-3-4-5-6-7-8-9;
- **Tav. 10** – Razionalizzazione del collegamento stradale tra la ex S.S. 316 dei Monti Martani e la ex S.S. 75 Centrale Umbra (loc. La Paciana nel Comune di Foligno e loc. San Giuseppe nel Comune di Spello) – 2° Stralcio;
- **Tav. 11** - Piano regolatore generale parte operativa Gigliara – Variante ambiti e nuclei di trasformazione condizionata;
- **Tav. 12** - Piano regolatore generale – Recupero Area EPR;
- **Tav. A1 - A2 - A3 - A4** Carta degli acquiferi (adeguamento Progetto IFFI);
- **Allegato A Tendenza insediativa** :classe della concentrazione – verifica massima percentuale di accrescimento del patrimonio edilizio ai sensi dell’art. 20 commi 2-4-e 5