



Comune di Deruta

Elaborato: EC.RTI

**Relazione Tecnica Illustrativa**

PRG Parte Operativa  
ex LR 1/2015

(elaborato modificato s seguito di:  
DD Regionale 7678 del 22/07/2025  
Parere ex art. 89 DPR 380/2001 del 08/07/2025)

**Michele Toniaccini** - Sindaco  
**Maria Cristina Canuti** - Vice Sindaco  
**Giacomo Marinacci** - Assessore all'Urbanistica

**Geom. Isauro Biagioni Angeli** - Responsabile del Procedimento

Ufficio Urbanistica e Edilizia  
**Responsabile del Procedimento:**  
**Geom. Isauro Biagioni Angeli**

Consulenza generale  
**QDS GROUP srl**  
**Direttore Tecnico: Arch. Bruno Mario Broccolo**  
**Responsabile del progetto: Arch. Maria Rosaria Vitiello**

Consulenza specialistica per la parte geologica  
**Dott. Geol. Nello Gasparri**

La presente relazione è volta ad illustrare le scelte e gli obiettivi della presente variante generale al PRGO del Comune di Deruta. Il presente Piano infatti è il naturale compimento dell'iter cominciato con la Variante Generale al PRGS del Comune di Deruta ex art. 30 e 32 della LR 1/2015 approvata definitivamente con DCC n. 101 del 19/12/2018.

Le motivazioni che hanno condotto il Comune di Deruta ad attivare il procedimento di Variante, nonostante la vigenza di una pianificazione generale relativamente giovane (2008) sono state quelle di risolvere alcune criticità, più precisamente:

1. ridefinire le linee programmatiche di sviluppo del territorio anche attraverso la previsione di piccoli ambiti di trasformazione a bassa densità edilizia ed elevata qualità ambientale, favorendo al contempo il riuso e/o recupero degli insediamenti esistenti, senza ulteriore occupazione di suolo;
2. approfondire e perfezionare gli elaborati relativi alla individuazione, salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali presenti nel territorio;
3. semplificare le rappresentazioni cartografiche dei sistemi insediativi e delle norme correlate, allo scopo di facilitare il recepimento delle nuove esigenze derivanti dalle rapide mutazioni dei processi di sviluppo socio-economico del territorio;
4. riorganizzare le NTA come recepimento delle norme statali e regionali di più recente emanazione sia a facilitare la lettura ed una univoca interpretazione.

Si specifica che le piccole nuove aree edificabili individuate nel PRGS sono state reperite compensando le quantità, sia in termini di Occupazione di suolo che di Capacità edificatorie, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 1/2015

Le azioni della Variante Strutturale sono state appunto di tipo analitico e correttivo, al fine di poter dotare il Comune di uno strumento adeguato in termini normativi ma semplice da poter gestire nel tempo perché chiaro, eliminando disallineamenti, ridondanze e riducendo la discrezionalità interpretativa del Piano a favore della chiarezza, producendo di fatto un vero e proprio "restauro amministrativo", più che di una nuova costruzione. In questa sede il Piano si è ovviamente conformato alla LR 1/2015 ed ha effettuato e concluso positivamente l'iter di VAS avviato il 10/01/2013 e conclusosi positivamente con la DD regionale n. 3782 del 19/04/2017. Pertanto il presente PRGO riparte dagli assunti, dai criteri e dagli obiettivi del PRGS calandoli nella scala di dettaglio dell'insediamento urbano.

E' bene comunque evidenziare che dalla data di approvazione del PRGS all'avvio dell'iter di adozione del presente PRGO sono passati alcuni anni nei quali l'amministrazione non è stata inerme ma parallelamente alla redazione del nuovo Piano ha portato avanti una variante semplificata al PRGS di ulteriore accertamento delle aree boscate ex art. 32 comma 4 lettera g) della LR 1/2015 che è stata approvata con DCC n. 23 del 31/05/2023 ed

una variante tematica specifica dal PRGO vigente inerenti alla riqualificazione ed il recupero dell'area ex Scuola Mameli e dell'area ex Pozzi del Capoluogo di Deruta, approvata definitivamente con DCC n. 44 del 30/05/2022.

Il progetto del Piano Operativo ha rivisto la struttura insediativa in funzione delle basi cartografiche più recenti e allo stato di attuazione dei tessuti, In particolare il Piano ha cartografato le singole macroaree come previsto nell'articolazione degli insediamenti ai sensi del RR 2/2015. Infatti non si parla più di zone ma di insediamenti caratterizzati per il loro valore e per le loro prevalenze. Il primo discrimine è avvenuto nella Parte Strutturale che ha permesso di individuare nel Sistema Urbano due tipologie di insediamenti:

- “Insediamenti ex art. 21 comma 1 lettera d) LR 1/2015”:  
(insediamenti esistenti e gli elementi del territorio che rivestono valore storico-culturale di cui all'articolo 96 e le eventuali relative fasce di rispetto)
- “Insediamenti ex art. 21 comma 1 lettera e) LR 1/2015”:  
(insediamenti esistenti non aventi le caratteristiche di cui alla lettera d)).

In continuità a tali insediamenti il PRG Parte Strutturale ha individuato le ZAUNI ex art. 21 comma 2 lettera g) LR 1/2015 ovvero le Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti che sono deputate ad accogliere la localizzazione di nuovi possibili insediamenti.

Definito pertanto il limite massimo di espansione del sistema urbano, il PRGO è quindi passato alla sua sotto-articolazione in:

- Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale o collettivo di cui all'art. 91 del RR 2/2015 assumono la sigla IASP. Si articolano sottocategorie (IASP1, ... IASPn).

Sono le parti del territorio destinate a realizzare le dotazioni territoriali e funzionali necessarie a garantire i livelli di qualità urbana ed ecologico-ambientale, costituite dall'insieme dei servizi, spazi ed attrezzature pubbliche. Esse possono essere pubbliche, di pubblica utilità, private di uso pubblico, di interesse generale, di interesse collettivo.

Sono ricomprese le aree della rete ecologica regionale finalizzate al sistema di interconnessione di habitat, degli elementi paesaggistici e delle unità territoriali di tutela ambientale, finalizzate alla salvaguardia e al mantenimento della biodiversità, di cui agli articoli 81 e 82 della LR 1/2015.

L'approvazione di un'opera pubblica concernente la modifica della destinazione di aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali già previste dallo strumento urbanistico generale, non comporta la verifica delle quantità minime di cui alle presenti norme o previste dalle normative vigenti alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale medesimo.

Ogni singola sotto categoria è stata classificata nelle NTA nelle relative schede normative che ne definiscono dimensionamento, parametri, indici, destinazioni e modalità attuative.

- Insedimenti di valore storico culturale dell'art. 92 del RR 2/2015 prendono la sigla IVS. Questi sono dettagliati a livello conoscitivo nella "Carta degli Insedimenti di Valore Storico".  
Sono gli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica sottoposti o da sottoporre a tutela e valorizzazione.  
Gli interventi sono finalizzati alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti, e devono rispettare le disposizioni del TU e della D.G.R. 420/2007 e della successiva D.G.R. 852/2015.
- Insedimenti prevalentemente residenziali esistenti di cui all'art. 94 del RR 2/2015 assumono la sigla IPRE, e si articolano in sottocategorie (IPRE1, ... IPREn).  
Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente insediate per almeno il settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste dal PRG e che presentano un adeguato livello di qualità urbana e di infrastrutturazione, da conservare e/o sottoporre a trasformazione, riqualificazione e completamento, perimetrati all'interno dei centri abitati ai sensi del codice della strada.  
Gli interventi in questi insediamenti sono finalizzati alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici, delle aree e delle infrastrutture esistenti, attraverso il recupero, l'ampliamento e completamento, la equilibrata integrazione tra la residenza e le attività economiche, sociali e di servizio tra esse compatibili, tenendo conto delle esigenze di decongestionamento e di miglioramento dell'accessibilità, della mobilità, dell'assetto e della qualità urbana.  
Ogni singola sotto categoria è stata classificata nelle NTA nelle relative schede normative che ne definiscono dimensionamento, parametri, indici, destinazioni e modalità attuative.
- Nuovi Insedimenti residenziali di cui all'art. 95 del RR 2/2015 assumono la sigla NIR, e si articolano in sottocategorie (NIR1, ... NIRn).  
Sono le parti del territorio oggetto di trasformazione insediativa, sia in termini di espansione del territorio urbano, che in termini di sostituzione di parti del tessuto urbano medesimo. Gli ambiti sono caratterizzati dalla previsione di una prevalente presenza di residenza e dalla contestuale presenza di attività sociali, culturali, commerciali e artigianali e servizi tra essi compatibili. Le caratteristiche tipologiche degli interventi sono stabilite in base alle specifiche esigenze d'uso previste e alle condizioni e requisiti fisici ed ambientali del territorio interessato.

Ogni singola sotto categoria è stata classificata nelle NTA nelle relative schede normative che ne definiscono dimensionamento, parametri, indici, destinazioni e modalità attuative.

- Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione di cui all'art. 96 del RR 2/2015 assumono la sigla IPSEN, e si articolano in sottocategorie (IPSEN1, ... IPSENn).  
Sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive, industriali, artigianali e per servizi e da una limitata presenza di attività residenziale. In tali ambiti sono localizzati anche gli impianti per servizi turistici di tipo alberghiero, e gli esercizi ricettivi extralberghieri e all'aria aperta, nonché le relative attrezzature e servizi di tipo turistico e ricreativo di interesse generale. Sono comprese anche particolari insediamenti per la produzione di beni e servizi a rischio di incidente rilevante, per attività zootecniche e per la trasformazione di prodotti agricoli a carattere industriale le relative fasce di rispetto.

Tutte le ZAUNI individuate nel PRGS sono state normate nella Parte Operativa, entro i limiti imposti dalla Parte Strutturale. Queste sono state classificate in:

- Modifiche e rettifiche del tessuto esistente afferenti agli Insediamenti Prevalentemente Residenziali Esistenti "IPRE" e agli Insediamenti Produttivi e per Servizi Esistenti e di Nuova previsione "IPSEN". Queste assumono per coerenza di disegno urbanistico i parametri degli insediamenti in cui sono ricomprese.
- Nuovi Insediamenti prevalentemente Residenziali "NIR".
- Nuovi Insediamenti destinati ad Attrezzature e Servizi Pubblici "IASP".

Una volta definita l'ossatura e l'articolazione del sistema urbano il progetto del piano ha cercato di rispondere alle esigenze portate avanti dalla amministrazione e dalle istanze dei cittadini rivedendo alcuni tessuti, al fine di migliorarne l'attuazione o se questa non era più possibile o voluta declassificandone le capacità per rilocalizzarla altrove. Si tratta sempre di modeste ridefinizioni sempre compatibili con il massimo dimensionamento del Piano e delle dotazioni.

Inerentemente alle dotazioni si è cercato di ragionare garantendo nei singoli bacini elementari la presenza di parcheggi e verde pubblico, siano essi da attuare che già attuati. E' evidente invece che non è possibile fare altrettanto per quanto concerne le attrezzature di ordine generale collettivo e scolastiche. Infatti queste risultano garantite non ad un livello elementare, ma solo a livello intermedio e comunale. Le logiche odierne infatti sono portate ad accentrare i servizi scolastici e collettivi in plessi sempre più aggregati e non diffusi nel territorio, sia per una riduzione dei costi di gestione che per una questione di prossimità ed accessibilità. Infatti le frazioni minori, ancorché sofferenti da un punto di vista dei servizi generali

sono comunque prossime ai poli ed agli aggregati più densi ed in meno di dieci minuti hanno un ampio ventaglio di possibilità sia per il tempo libero, che per la cultura. Sarebbe quindi impensabile per una piccola amministrazione immaginare di garantire una capillarità per le singole frazioni e soprattutto per i bacini elementari. Invece lo strumento del Piano dei servizi nei suoi elaborati dovrebbe fornire una guida per programmare l'attuazione dei servizi pubblici dando una priorità proprio alle frazioni che ancora non hanno visto realizzate le dotazioni minime in programma di verde e parcheggi.

Per quanto concerne le Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi NTA) queste sono redatte seguendo un principio di fondo e si discostano dalle precedenti NTA, anche se la conformazione dei luoghi e le articolazioni spaziali sono rimaste pressappoco invariate se non per la nuova nomenclatura voluta dal RR2/2015 e dalle modeste modifiche apportate del tutto compatibili con la parte strutturale.

Il principio guida è quello della semplificazione. Si è cercata una semplificazione verso i due pubblici essenziali che usano le NTA: quello dei tecnici di parte e quello dei tecnici interni all'amministrazione.

Le NTA hanno infatti bisogno di essere applicate quotidianamente da parte degli uffici interni, che hanno diritto quindi a un testo facile e preciso.

I criteri con cui sono state redatte le NTA.

1. Eliminazione di tutta la parte narrativa, illustrativa, discorsiva, che trova la propria sede nella Relazione Generale. Le norme non devono raccontare (ancora una volta), quali sono gli obiettivi perseguiti, né che cosa compone una determinata parte del territorio.
2. Inserimento di riferimenti dinamici alle normative prevalenti, siano esse locali, regionali, statali o di settore
3. Rilocalizzazione delle norme nella loro sede più appropriata, come indica chiaramente anche la LR 1/2015. Molte norme presenti nel testo previgente trovano la propria sede nel Regolamento Edilizio. Inutile, anche qui, riproporle nel PRG Operativo.
4. Linguaggio di redazione quanto più possibile "piano", con l'atomizzazione dei periodi. I periodi sono corti, costruiti in forma diretta, evitando per quanto possibile subordinate, congiuntive, e altre forme più complicate o ambigue, come le avverbiali. Si è ridotto anche il numero delle parole usate, apparentemente sinonimiche, quali aree, zone, ambiti, comparti, macroaree, tessuti, aggregati, ecc., cercando anche qui una certa precisione. Quando si è ritenuto necessario, si sono definiti con maggiore precisione i termini.
5. Si è cercato di rendere per quanto possibile prestazionali le NTA, e cioè misurabili. Laddove non è stato possibile si è ricorso a un procedimento che desse contezza della discrezionalità.
6. Il primo titolo delle NTA espone i principi fondamentali alla luce dei quali può essere interpretato il testo normativo in caso di difficoltà interpretativa o di lacunosità.

7. Eliminazione di controlli impossibili da eseguire per l'ufficio in fase di gestione ordinaria.
8. Per quanto possibile, le NTA dicono ciò che è vietato fare, lasciando ampia facoltà di immaginare usi diversi di aree e di edifici alla dinamica della società, nelle proprie e varie espressioni.
9. Elaborazione di un testo normativo unico che tenga insieme sia le norme Strutturali con quelle Operative.

Pertanto in sintesi la presente Variante Generale al PRGO, in recepimento al PRGS vigente persegue i seguenti obiettivi:

1. la revisione dei tessuti insediati ed insediabili in funzione di quanto previsto ed articolato dalla LR 1/2015 e dal RR 2/2015 e nei limiti di quanto approvato e dimensionato dal PRGS vigente al fine di definire le piccole nuove aree edificabili derivanti dal PRGS (ZAUNI) ed accogliere le numerose istanze della cittadinanza e dell'amministrazione che prevedono modeste modifiche del tessuto urbano;
2. l'approfondimento e gestione del Piano Comunale dei Servizi al fine di ottenere uno strumento semplice e chiaro che possa permettere alla amministrazione comunale di avere contezza non solo dello status quo dei servizi ma anche di programmare la loro attivazione a seconda dei Bacini di riferimento;
3. l'integrazione del Piano della Protezione Civile negli elaborati di dettaglio della Struttura Urbana Minima alla scala operativa;
4. la semplificazione della rappresentazione cartografia dei sistemi insediativi e delle relative norme correlate, allo scopo di facilitare il recepimento delle nuove esigenze derivanti dalle rapide mutazioni dei processi di sviluppo socio-economico del territorio, non facilmente predeterminabili in fase di pianificazione;
5. la riorganizzazione delle NTA come recepimento delle norme statali e regionali di più recente emanazione sia per facilitare la lettura che per una univoca interpretazione. In particolare è stato realizzato un Testo Unico normativo che permetta di tenere insieme le norme strutturali e quelle operative.

Con al DD Regionale 7678 del 22/07/2025 è stata espressa la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS la proposta di variante generale al PRG PO del Comune di Deruta. Tuttavia nella determinazione sono presenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente che sono state recepite negli elaborati di piano. Con il Parere ex art. 89 DPR 380/01 del 08/07/2025 ha prodotto ulteriori modifiche e prescrizioni sulla edificabilità che sono state totalmente recepite. La sintesi ed il dettaglio delle modifiche introdotte è evidenziato nell'elaborato specialistico Allegato al Rapporto Ambientale.

Infine Il PRGO è inoltre articolato in Elaborati Conoscitivi, Elaborati Progettuali ed Elaborati Specialistici, il tutto come sintetizzato come segue.

EC	Elaborati Conoscitivi
EC.RTI	Relazione Tecnica Illustrativa

EP	Elaborati Progettuali	
EP.01	Sistema Urbano	Ripabianca
EP.02	Sistema Urbano	Casalina - Cimitero Ripabianca
EP.03	Sistema Urbano	Castelleone
EP.04	Sistema Urbano	Deruta sud
EP.05	Sistema Urbano	Deruta centro
EP.06	Sistema Urbano	Deruta nord
EP.07	Sistema Urbano	Pontenuovo
EP.08	Sistema Urbano	Fanciullata
EP.09	Sistema Urbano	Sant'Angelo di Celle est
EP.10	Sistema Urbano	Sant'Angelo di Celle ovest
EP.11	Sistema Urbano	Sant'Angelo di Celle nord - Viale
EP.12	Sistema Urbano	San Nicolò di Celle
EP.13	Sistema Urbano	Carta degli Insediamenti di Valore Storico
EP.14	Sistema Dotazioni	Bacini di Livello Elementare San Nicolò di Celle - Viale - Sant'Angelo di Celle - Fanciullata
EP.15	Sistema Dotazioni	Bacini di Livello Elementare Pontenuovo - Deruta - Castelleone
EP.16	Sistema Dotazioni	Bacini di Livello Elementare Ripabianca - Casalina
EP.17	Sistema Dotazioni	Bacini di Livello Intermedio e Verifica di Livello Comunale
EP.18	SUM	Componenti Strategiche Ripabianca – Casalina - Castelleone
EP.19	SUM	Componenti Strategiche Deruta - Pontenuovo
EP.20	SUM	Componenti Strategiche San Nicolò di Celle – Viale Sant'Angelo di Celle - Fanciullata
EP.NTA	TESTO UNICO Norme Tecniche d'Attuazione e di Gestione	

ES	Elaborati Specialistici	
ES.GEO	Studio Geologico	
ES.VAS	Rapporto Ambientale	
	Allegato al Rapporto di VAS	
	Format di Monitoraggio	

**QDS GROUP srl**  
Società d'Ingegneria  
Via delle Querce 15/17  
06083 Bastia Umbra (PG)

Direttore Tecnico: Arch. Bruno Mario Broccolo  
Responsabile di Progetto: Arch. Maria Rosaria Vitiello

ITER	OGGETTO	DATE
File address:	Y:\lav\466 PRGO Deruta\PRGO\RIG\RIG PRGO_post DD.doc	
Page number:	10	
Tag:	Deruta, RLZ, Illustrativa	
Prodotto da:	MRV	03/2025
Viewed by:	BMB	10/2025
Approved by:	MRV	10/2025
Delivery to:	Comune di Deruta	
Document:		
Order:		
Occurrence:		
Distribution:	Controllata (n. 1 copie)	

**Firme e timbri**