



## Regione Umbria

Giunta Regionale

Comune di

Documento elettronico sottoscritto  
mediante firma digitale e conservato  
nel sistema di protocollo informatico  
della Regione Umbria

**Oggetto:** applicazione dell'articolo 51, comma 6 della legge regionale 1/2015, in area di PRG classificata "C" – zone per nuovi insediamenti residenziali.

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 203688 del 10 settembre 2024, con la quale viene richiesto un chiarimento su quanto riportato in oggetto, ed in particolare "(...) *sull'ammissibilità dell'applicazione dell'art. 51 comma 6 della L.R. 1/2015 quando l'intervento ricade in zona di PRG classificata "C" [Zone per nuovi insediamenti residenziali C - Art. 120 del TUNA] ed in presenza di un piano di lottizzazione in corso di realizzazione*", e (...) "*se per il rilascio del titolo abilitativo edilizio la procedura da attuare è quella prevista all'art. 103 del Regolamento Regionale 2/2015 con particolare riferimento all'iter da seguire in caso di opposizione da parte di uno o più degli altri lottizzanti controinteressati*".

L'articolo 51 della LR 1/2015 – *Determinazione della premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale* – prevede al comma 1 "*Per la realizzazione di nuovi edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al disciplinare tecnico di cui all'articolo 163, la potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dallo strumento urbanistico generale, dal piano attuativo o da specifiche normative sul lotto oggetto di intervento, è incrementata del venticinque per cento nel caso di edifici classificati in classe "A", o del quindici per cento nel caso di edifici classificati in classe "B"*".

Analogamente il secondo comma, riferito agli edifici esistenti, prevede incrementi della SUC complessiva interessata dall'intervento che ottenga la medesima certificazione di sostenibilità ambientale.

Il comma 5 specifica che "*Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali e sulle normative del PTCP*".

Il comma 6, infine, recita: "*Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, il numero dei piani e l'altezza massima di edificazione consentiti dallo strumento urbanistico possono essere incrementati sino ad un massimo di metri lineari 3,50, al di fuori degli ambiti tutelati ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/2004 nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei luoghi interessati e tenendo conto del contesto urbano circostante*".

### GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,  
ambiente e protezione civile

Servizio Urbanistica, politiche della casa e  
rigenerazione urbana, tutela del paesaggio

### Dirigente

Sabrina Scarabattoli

REGIONE UMBRIA  
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2826  
FAX:

Indirizzo email:  
sscscarabattoli@regione.umbria.it

Indirizzo PEC:  
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



**Regione Umbria**

Giunta Regionale

Per tutto quanto sopra si ritiene che l'incremento della potenzialità edificatoria e l'incremento della SUC disponibile di cui ai commi 1 e 2, derivi dalla applicazione algebrica delle percentuali stabilite al comma 1, rispettivamente all'indice di utilizzazione in essere, ed alla SUC interessata dall'intervento.

La verifica della possibilità effettiva di utilizzo della SUC disponibile andrà effettuata con apposita istruttoria da parte del Comune sulla base delle caratteristiche dell'area o dell'immobile oggetto di intervento e del progetto, nel pieno rispetto di tutta la normativa edilizia, urbanistica e di settore.

La possibilità di usufruire dell'incremento dell'altezza massima consentita, entro il limite di metri 3,50 di cui al comma 6 citato, deve essere oggetto di valutazione da parte del Comune al fine di verificare il "(...) *rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei luoghi interessati e tenendo conto del contesto urbano circostante*", con le limitazioni ivi riportate.

In particolare si ritiene, in presenza di un piano attuativo vigente e qualora ne ricorrano le circostanze, sia necessaria una variante al piano attuativo da attuare con le modalità di cui all'articolo 103 del RR 2/2015 – *varianti al piano attuativo* – che recita: *Le varianti di piani attuativi convenzionati, (...) che riguardano modifiche delle previsioni all'interno del piano, riguardanti i lotti, le destinazioni d'uso, fatto salvo quanto previsto all' articolo 118, comma 2, lettere d), e), ed h) del TU e le relative previsioni planivolumetriche o modifiche alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni territoriali, nel rispetto delle normative dello strumento urbanistico generale e delle prescrizioni contenute nella convenzione, sono presentate al comune dai proprietari o aventi titolo e sono approvate con le modalità di attuazione diretta condizionata, previa comunicazione del procedimento agli altri proprietari controinteressati al piano attuativo medesimo (...).*

Nel caso di opposizione di una parte degli altri proprietari controinteressati al piano attuativo, fermo restando quanto disciplinato dalla convenzione approvata, la norma non specifica nulla, lasciando intendere la necessità di una completa accettazione da parte di tutti i proprietari interessati dal piano. Qualora ciò non accada si ritiene che debba trovare applicazione l'articolo 54 della LR 1/2015 e le modalità ivi indicate.

Rimangono ferme tutte le altre disposizioni riguardanti l'ambito edilizio ed urbanistico - nazionali, regionali e locali - pur non espressamente qui richiamate.

Si vuole infine specificare che la presente nota non costituisce, come non può, un'istruttoria tecnica che deve essere espletata dal Comune, competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, titolare delle scelte in materia urbanistica e di gestione del territorio. La presente nota è predisposta in base agli elementi dati e con il solo fine di fornire un chiarimento circa l'applicazione della normativa regionale.

Distinti saluti.

PT/MEF

*FIRMATO DIGITALMENTE*

**Sabrina Scarabattoli**