



Comune di Castiglione del Lago

Provincia di Perugia

PRG-PO - VARIANTE 1



Piano Regolatore Generale

Parte Operativa



Progettare città e territorio vuol dire inserirsi in questo processo di trasformazione/stratificazione antropica per orientarlo, con forme e contenuti che si differenziano nel tempo e nello spazio, alla eliminazione di quelli che le comunità insediate considerano difetti ed alla attribuzione di ulteriori pregi

Gianluigi Nigro

PO.VAR1 - Norme Tecniche Attuative - ante-post

PRG-PS		PRG-PS.VAR	
PRG-PS Adozione con Delibera C. C. n° 49 del 25/09/2012		Adozione con Delibera C. C. n° del 23/09/2025	
Approvazione con Delibera C. C. n° 39 del 09/06/2016		Approvazione con Delibera C. C. n° del	
Coordinatore generale, Consulente Scientifico e corettore		Titolare dell'elaborazione	Periodo elaborazione
arch. Mauro Marinelli		arch. Mauro Marinelli ing. Monia Torrini	Settembre 2025

AMMINISTRAZIONE

Sindaco Matteo Burico

Assessore
Urbanistica Beatrice Boscherini

CONSULENTI SPECIALISTICI

Geologia dott. geol. Stefano Guerrini

Valutazione
Ambientale arch. Mauro Marinelli
Strategica

RESPONSABILI ELABORAZIONE

Coordinatore arch. Mauro Marinelli

Elaborazione ing. Monia Torrini

Collaboratori arch. Cristina Bartolucci
arch. Daniele Della Ragione



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

Area URBANISTICA E SUAPE

PARTE OPERATIVA

ANTE

Articolo 54 comma 3

Componente dei Centri Storici minori. Si tratta del sistema policentrico degli insediamenti di valore storico culturale individuati dall'elaborato PS. 2 del PRG-PS 2012 ad esclusione del Centro Storico di Castiglione del Lago. Il PRG-PO individua tale componente come fondamentale vettore per esprimere il radicamento sociale della comunità al consolidato policentrismo del territorio, altresì riconosce che la morfotipologia e l'immagine urbana di tali insediamenti è di evidente estrazione urban-rurale e ha subito profonde alterazioni che hanno prevalentemente sostituito i caratteri edilizi originari. Conseguentemente alla consapevolezza sopra menzionata oltre a quelli richiamati al precedente comma 1 si consentono i seguenti interventi edilizi, anche per effetto della disapplicazione del D.M. 1444/1968 contenuta nel comma 1 dell'articolo 243 della L.R. n. 1/2015:

- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di sagoma degli annessi alla residenza, delle superfetazioni e degli edifici paesaggisticamente incongrui con S.U.C. interessata minore di 100 mq, la procedura è quella diretta condizionata
- è consentita la realizzazione di spazi sussidiari straordinari alla residenza nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dal R.R. n. 2/2015 per un massimo di 30 mq. ad unità immobiliare, ai fini del perseguimento della riqualificazione definita dai criteri di cui all'elaborato P.O.G. n. 2

POST

Articolo 54 comma 3

Componente dei Centri Storici minori. Si tratta del sistema policentrico degli insediamenti di valore storico culturale individuati dall'elaborato PS. 2 del PRG-PS 2012 ad esclusione del Centro Storico di Castiglione del Lago. Il PRG-PO individua tale componente come fondamentale vettore per esprimere il radicamento sociale della comunità al consolidato policentrismo del territorio, altresì riconosce che la morfotipologia e l'immagine urbana di tali insediamenti è di evidente estrazione urban-rurale e ha subito profonde alterazioni che hanno prevalentemente sostituito i caratteri edilizi originari. Conseguentemente alla consapevolezza sopra menzionata oltre a quelli richiamati al precedente comma 1 si consentono i seguenti interventi edilizi, anche per effetto della disapplicazione del D.M. 1444/1968 contenuta nel comma 1 dell'articolo 243 della L.R. n. 1/2015:

- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di sagoma degli annessi alla residenza, delle superfetazioni e degli edifici paesaggisticamente incongrui con S.U.C. interessata minore di ~~400~~ 150 mq, la procedura è quella diretta condizionata
- è consentita la realizzazione di spazi sussidiari straordinari alla residenza nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dal R.R. n. 2/2015 per un massimo di 30 mq. ad unità immobiliare, ai fini del perseguimento della riqualificazione definita dai criteri di cui all'elaborato P.O.G. n. 2



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

Area URBANISTICA E SUAPE

ANTE

Articolo 55 comma 9

Nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali destinati al mero uso di verde privato, in essi non è consentita la realizzazione di alcuna opera che costituisca consumo di S.U.C.. I diritti edificatori delle aree riconvertite a verde privato (estese per circa 79.000 mq) pari circa mq 11.860 di S.U.C. tornano nella piena disponibilità del Comune; tali diritti edificatori possono essere oggetto di nuova assegnazione tramite variante parziale al PRG-PO, alienazione a seguito di Bando di evidenza pubblica, oppure utilizzati a fini compensativi nelle operazioni già previste dalle presenti norme.

POST

Articolo 55 comma 9

Nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali destinati al mero uso di verde privato, in essi non è consentita la realizzazione di alcuna opera che costituisca consumo di S.U.C.. I diritti edificatori delle aree riconvertite ad agricole a verde privato (estese per circa 113.297 mq) pari circa mq 17.004 di S.U.C. tornano nella piena disponibilità del Comune; tali diritti edificatori possono essere oggetto di nuova assegnazione tramite variante parziale al PRG-PO, alienazione a seguito di Bando di evidenza pubblica, oppure utilizzati a fini compensativi nelle operazioni già previste dalle presenti norme.



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

Area URBANISTICA E SUAPE

ANTE

Articolo 61 comma 5

Progetto Direttore SCA 5

Indicazioni generali

Dovrà essere prevista una viabilità interna di raccordo fra via della Stazione e via Novella al fine di costituire una nuova permeabilità carrabile al servizio dell'insediamento. Dovrà essere aumentata e qualificata la porosità pedonale trasversale al fine di facilitare la connessione con l'esistente sottopasso ferroviario e la vicinale sterrata che attraversa i boschi del Vitellino. Almeno il 5% della superficie fondiaria dovrà essere destinato alla re-introduzione di colture agricole urbane (in particolare i vigneti) interpretate come un vero e proprio laboratorio didattico correlato all'attività della produzione vinicola, tali introduzioni dovranno costituire l'armatura urbana di ispessimento del corridoio ciclopedonale di cui sopra. La Cantina Sociale del Trasimeno dovrà integrare il suo ruolo produttivo vinicolo con servizi di foresteria, degustazione, ristorazione, formazione alla produzione vinicola biologica e biodinamica. Qualora sia sottoscritto un Protocollo di Intesa fra parte pubblica e parte privata, finalizzato alla realizzazione di quanto sopra descritto, l'areale perimetrato assumerà definitivamente il carattere di insediamento esistente prevalentemente residenziale con i parametri stereometrici riportati a seguire.

Diritti edificatori: in assenza di Protocollo d'Intesa S.U.C. Esistente + 10% di ampliamento.

Successivamente alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa, indice fondiario di 0.4 mq/mq attuato attraverso procedura diretta condizionata.

Altezza degli edifici: quella esistente per gli ampliamenti e 7 ml per le nuove costruzioni.

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015, produzione di beni e attività residenziale. In assenza di protocollo le destinazioni d'uso rimangono quelle esistenti.

POST

Articolo 61 comma 5

Progetto Direttore SCA 5

Indicazioni generali

Dovrà essere prevista una viabilità interna di raccordo fra via della Stazione e via Novella al fine di costituire una nuova permeabilità carrabile al servizio dell'insediamento. Dovrà essere aumentata e qualificata la porosità pedonale trasversale al fine di facilitare la connessione con l'esistente sottopasso ferroviario e la vicinale sterrata che attraversa i boschi del Vitellino. Almeno il 5% della superficie fondiaria dovrà essere destinato alla re-introduzione di colture agricole urbane (in particolare i vigneti) interpretate come un vero e proprio laboratorio didattico correlato all'attività della produzione vinicola, tali introduzioni dovranno costituire l'armatura urbana di ispessimento del corridoio ciclopedonale di cui sopra. La Cantina Sociale del Trasimeno dovrà integrare il suo ruolo produttivo vinicolo con servizi di foresteria, degustazione, ristorazione, formazione alla produzione vinicola biologica e biodinamica. ~~Qualora sia sottoscritto un Protocollo di Intesa fra parte pubblica e parte privata, finalizzato alla realizzazione di quanto sopra descritto, l'areale perimetrato assumerà definitivamente il carattere di insediamento esistente prevalentemente residenziale con i parametri stereometrici riportati a seguire.~~

~~Diritti edificatori: in assenza di Protocollo d'Intesa S.U.C. Esistente + 10% di ampliamento.~~

~~Successivamente alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa, indice fondiario di 0.4 mq/mq attuato attraverso procedura diretta condizionata.~~

~~Altezza degli edifici: quella esistente per gli ampliamenti e 7 ml per le nuove costruzioni.~~

~~Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale e attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015, produzione di beni e attività residenziale. In assenza di protocollo le destinazioni d'uso rimangono quelle esistenti.~~



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

Area URBANISTICA E SUAPE

ANTE

Articolo 9 comma 1

Negli insediamenti esistenti di cui ai successivi articoli 55-63 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso elencate all'art. 13 delle n. t. a. del PRG-PS 2012 con le seguenti limitazioni:

— Sono escluse quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi Sanitarie - Allegato parte I lettera c), Allegato Parte II lettera c).

— Negli insediamenti esistenti di cui dall'articolo 54 all'articolo 63 nella comunicazione di inizio attività dell'esercizio delle attività extraresidenziali dovrà essere sempre allegata idonea relazione climacustica o se prevista dalle norme di settore la valutazione di impatto acustico riferita all'attività di esercizio al fine di verificare il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14.11.1997, redatta ai sensi del punto 1.3 delle n. t. a. del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale e degli articoli 114, 115, 116, 117, 118, 119, 127 del R.R. n. 2/2015. Alla medesima comunicazione di inizio attività dell'esercizio dovrà essere allegata una relazione previsionale di impatto olfattivo ai sensi della norma EN 13725:2004.

POST

Articolo 9 comma 1

Negli insediamenti esistenti di cui ai successivi articoli 55-63 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso elencate all'art. 13 delle n. t. a. del PRG-PS 2012 con le seguenti limitazioni:

~~— Sono escluse quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi Sanitarie - Allegato parte I lettera c), Allegato Parte II lettera c).~~

— Negli insediamenti esistenti di cui dall'articolo 54 all'articolo 63 nella comunicazione di inizio attività dell'esercizio delle attività extraresidenziali dovrà essere sempre allegata idonea relazione climacustica o se prevista dalle norme di settore la valutazione di impatto acustico riferita all'attività di esercizio al fine di verificare il rispetto dei limiti di cui al DPCM 14.11.1997, redatta ai sensi del punto 1.3 delle n. t. a. del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale e degli articoli 114, 115, 116, 117, 118, 119, 127 del R.R. n. 2/2015. Alla medesima comunicazione di inizio attività dell'esercizio dovrà essere allegata una relazione previsionale di impatto olfattivo ai sensi della norma EN 13725:2004.



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

Area URBANISTICA E SUAPE

ANTE

Articolo 9 comma 4

Ai sensi di quanto disposto dal comma 5, dell'articolo 91 della L.R. n.1/2015: gli immobili censiti come beni di interesse storico di cui all'articolo 89 della medesima L.R. e all'elaborato G.14 del PRGPS e quelli compresi all'interno dei perimetri dell'insediato sparso a morfologia aggregata riportati nell'elaborato P.O.C. 2. possono essere adibiti ad attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione di quelli commerciali; ivi compresi quelli riportati nella seguente tabella:

TABELLA ATTIVITA' DI SERVIZI PUNTUALMENTE INDIVIDUATI

1. Catasto Fabbricati Foglio n. 137, Particella n. 1032, Subalterno 1 e 2.

2.

3.

POST

Articolo 9 comma 4

Ai sensi di quanto disposto dal comma 5, dell'articolo 91 della L.R. n.1/2015: gli immobili censiti come beni di interesse storico di cui all'articolo 89 della medesima L.R. e all'elaborato G.14 del PRG-PS e quelli compresi all'interno dei perimetri dell'insediato sparso a morfologia aggregata riportati nell'elaborato P.O.C. 2. possono essere adibiti ad attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione di quelli commerciali; ivi compresi quelli riportati nella seguente tabella ai sensi della lettera H della DGR n. 598 del 07.05.2015:

TABELLA ATTIVITA' DI SERVIZI PUNTUALMENTE INDIVIDUATI

1	Catasto Fabbricati Foglio n. 137, Particella n. 1032, Subalterno 1 e 2
2	Catasto Fabbricati Foglio n. 133, Particella n. 199 (rif. DCC n. 38 del 29/09/2021)
3	Catasto Fabbricati Foglio n. 139, Particella n. 57, Subalterno 6 (rif. DCC n. 38 del 29/09/2021)
4	Foglio n. 65, Particella n. 45 sub. 2, 3, 5, 6; Foglio n. 65, Particella n. 46 sub. 9, 10, 19, 22; Foglio n. 65, Particella n. 594; Foglio n. 65, Particelle 44, 141, 152, 195. (rif. DCC n. 12 del 24/04/2024)
...	...
...	...
...	...



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

Area URBANISTICA E SUAPE

POST (Nuova scheda)

13. Progetto Direttore TRI 3.5

Indicazioni generali

Dovrà essere realizzato il miglioramento idraulico del deflusso lungo la S.S. n. 71 fino al fosso Paganichino.

L'ingresso al comparto potrà essere previsto anche dal parcheggio pubblico contiguo. Sul perimetro del comparto sono vietati muri di contenimento, eventuali dislivelli con i suoli circostanti dovranno essere risolti con morbide scarpate in terra; inoltre dovranno essere previste barriere naturali, come filari di alberi ad alto fusto, che mascherino le nuove costruzioni, soprattutto nel punto in cui Via Firenze (SR.71 ter – viabilità panoramica principale disciplinata dal PTCP all'art. 37) e Via Fratelli Rosselli, convergono alla rotatoria esistente.

Dovrà anche essere mantenuta una fascia libera da previsioni urbanistiche e opere di urbanizzazione di ampiezza pari ad almeno 2 metri a partire dal limite della vegetazione presente lungo il lato sud della particella e lungo il lato nord-ovest della particella.

Diritti edificatori: indice fondiario di compensazione 0.15 mq/mq

Altezza degli edifici: 7 ml

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale.