



Comune di Castiglione del Lago

Provincia di Perugia

PRG-PS - VARIANTE 1



Piano Regolatore Generale

Parte Strutturale



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

PS.VAR1 - Relazione Tecnica Generale

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 coredattore		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

VARIANTE N° 1
AL PRG – PS DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO
RELAZIONE TECNICA GENERALE

1. Descrizione e motivazione della variante parziale al PRG

Il riferimento normativo urbanistico della variante parziale proposta è l'articolo 32, comma 1) e comma 5) della L.R. n. 1/2015 e s.m.i.; mentre per quanto concerne le disposizioni normative ambientali il riferimento è al combinato degli articoli 3 e 9 della L.R. n. 12/2010 e s.m.i.

Ai sensi della D.G.R. n. 1327 del 31.12.2020 la procedura si inquadra al punto 3.3 della medesima e all'interno delle specifiche tecniche e procedurali introdotte dalla D.G.R. n. 756 del 29.07.2022.

La motivazione alla base dell'avvio del procedimento della proposta di variante al PRG-PS e al PRG-PO è da ricondurre ad una verifica imposta dal tempo trascorso dall'approvazione dei due strumenti urbanistici generali: otto anni (D.C.C. n.39/2016) per il PRG-PS e cinque anni (D.C.C. n. 27/2018 per il PRG-PO; periodi temporali trascorsi senza avere apportato nessun tipo di variante ai due PRG.

Dal 2022 l'Amministrazione Comunale ha intrapreso con i singoli cittadini, le associazioni, i tecnici e le imprese un percorso di "screening" sulle disposizioni dei PRG allo scopo di portare in evidenza pubblica eventuali criticità contenute dagli strumenti urbanistici generali sopra richiamati; inoltre sono state segnalate numerose esigenze di eliminazione di previsioni edificatorie (peraltro consolidate) con la finalità di evitare il pagamento dell'IMU sui suoli edificabili.

Il lavoro ha visto all'opera in più sedute Commissione Consiliare competente che ha verificato (previa istruttoria dell'Ufficio) circa 66 "segnalazioni" pervenute a seguito degli "avvisi" veicolati attraverso la sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale del Comune. L'attività ricognitiva ha portato al positivo riscontro di 54 segnalazioni, tutto il percorso partecipativo ha avuto come terminale la D.C.C. n. 24/2022: "Preso d'atto dell'elenco delle richieste di rettifica parziale delle previsioni del PRG-PS e PRG-PO e avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 1/2015".

I contenuti della variante proposta nel Rapporto Ambientale, tenevano conto di quanto deliberato dal Consiglio Comunale declinandolo come segue:

GRUPPO A – Declassamento ad Area Agricola di parti degli "Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti" di cui all'articolo 94 del R.R. n. 2/2015 e s.m.i. n. 17 proposte di variazione, con la conseguente diminuzione di consumo di suolo, ovvero dell'impronta urbana.

GRUPPO B – Integrazioni delle N.T.A. del PRG-PS e del PRG-PO n. 7 proposte di variazione, riferite a rettifiche e all'integrazione delle norme vigenti

GRUPPO D – Rettifiche del perimetro delle aree boscate n. 7 proposte di variazione, tutte dotate dell'obbligatoria attestazione dell'A.F.O.R. come disposto dalla L.R. n. 28/2001 e s.m.i., accertamento ai sensi della D.G.R. n. 1098 del 06 luglio 2005 e n. 1106 del 10/11/2021.

GRUPPO F – Inserimento di nuove potenzialità edificatorie rispetto alle vigenti previsioni del PRG-PS e del PRG-PO n. 2 proposte di variazione, ambedue già ampiamente comprese all'interno degli ambiti F (degli insediamenti) del Piano Stralcio PS2 dell'Autorità del Bacino Tevere; .

GRUPPO H – Rettifica errori materiali cartografici n. 9 proposte di variazione, segnalate nel corso di questi anni dagli istruttori delle pratiche edilizie e paesaggistiche del Comune

GRUPPO L/M – Riclassamento fra insediamenti di cui agli art. 92, 94, 96 del R.R. n. 2/2015. n. 3 proposte di variazione.

GRUPPO N – Rettifica delle schede di cui al comma 4 dell'articolo 89 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i. n. 4 proposte di variazione, per la correzione di errate valutazioni sul grado di alterazione/integrità degli edifici.

2. Analisi degli effetti attesi dalla proposta di variante al PRG PS

GRUPPO A – Declassamento ad Area Agricola di parti degli “Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti” di cui all'articolo 94 del R.R. n. 2/2015 e s.m.i.

n. 17 proposte di variazione, con la conseguente diminuzione di consumo di suolo, ovvero dell'impronta urbana e quindi con il conseguente incremento della permeabilità dei suoli, oltreché una diminuzione della produzione di rifiuti solidi urbani come diretta conseguenza della diminuzione della popolazione insediabile. Infine si avranno anche benefici sul microclima interno agli insediamenti residenziali interessati dai declassamenti in spazio rurale.

GRUPPO B – Integrazioni delle N.T.A. del PRG-PS e del PRG-PO

n. 7 proposte di variazione, trattasi di aspetti normativi con nessuna interferenza sul consumo di suolo.

GRUPPO D – Rettifiche del perimetro delle aree boscate

n. 7 proposte di variazione, tutte dotate dell'obbligatoria attestazione del A.F.O.R. come disposto dalla L.R. n. 28/2000 e s.m.i. con una riduzione della superficie dei boschi.

GRUPPO F – Inserimento di nuove potenzialità edificatorie rispetto alle vigenti previsioni del PRG-PS e del PRG-PO

n. 2 proposte di variazione, ambedue già ampiamente comprese all'interno delle zone F del Piano Stralcio PS2 dell'Autorità del Bacino Tevere; le due proposte introducono nuovo consumo di suolo per circa 10.368 mq, innescando la potenzialità edificatoria di 1.555 mq di SUC (equivalenti a 4.665 mc) per complessivi circa 45 abitanti insediabili. Ovviamente gli effetti ambientali sono di segno opposto rispetto a quelli del precedente GRUPPO A, tuttavia le quantità in gioco dei nuovi inserimenti sono molto al sotto delle superfici declassate come spazio rurale; a tale riguardo è importante segnalare che il saldo della popolazione insediabile resta comunque negativo.

GRUPPO H – Rettifica errori materiali cartografici

n. 9 proposte di variazione, trattasi di aspetti meramente cartografici con nessuna interferenza con il consumo di suolo.

GRUPPO L/M – Riclassamento fra insediamenti di cui agli art. 92, 94, 96 del R.R. n. 2/2015.

n. 3 proposte di variazione, trattasi di variazioni compiute all'interno delle aree già definite come insediamenti e quindi all'interno dell'impronta urbana, pertanto non aggiungono poste di consumo di suolo ulteriori ma solo compensazioni a zero. Inoltre si evidenzia che le tre proposte all'interno delle previsioni del PRG-PO sono localizzate in contiguità con i perimetri dividenti gli insediamenti

interessati, ovvero la variazione proposta accorpa i suoli interessati all'insediamento contiguo senza creare "ambiti" disancorati.

GRUPPO N – Rettifica delle schede di cui al comma 4 dell'articolo 89 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i.

n. 4 proposte di variazione, trattasi di aspetti di classificazione con nessuna interferenza con l'ambiente, in quanto comunque riferiti al Patrimonio Edilizio Esistente.

La sommatoria delle singole variante parziale del PRG-PO del Comune di Castiglione del Lago, sopra puntualmente elencate, si relaziona alla scelta SNSVS e GOAL AGENDA 2030 correlati, come segue:

AREA – PIANETA – I Arrestare la perdita di bio-diversità

I.1 – Nessuna interferenza con ecosistemi e habitat

I.4 - Nessuna interferenza con gli ecosistemi naturali connessi all'agricoltura

AREA – PIANETA – II Garantire una gestione sostenibile delle risorse naturali

II.2 – Nessun incremento del consumo di suolo

II.3 - Nessun incremento dei carichi inquinanti nei suoli, nei corpi idrici e nelle falde acquifere

II.6 – Nessun incremento delle emissioni in atmosfera

AREA – PIANETA – III Creare comunità e territori resilienti, custodire paesaggi e i beni culturali

III.1 – Nessun incremento dei rischi naturali e antropici, attraverso il cambio di destinazione d'uso introdotto dalla variante parziale si rafforza la capacità di resilienza del territorio.

3. Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D.Lgs. 152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010. Variante parziale al Prg-Ps e Prg-Po del Comune di Castiglione del Lago ai sensi Art. 32 commi 1 e 5 Legge Regionale 1/2015 di cui alla D.D. Regione Umbria N. 10994 DEL 18/10/2024.

Le proposte di variante come sopra elencate, sono state sottoposte alla procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi del disposto combinato della L.R. n. 9/2006 e n. 1/2015. Con la D.D. sopra richiamata i Servizi competenti della Regione Umbria hanno determinato quanto segue:

“Di specificare, che nelle successive fasi progettuali, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

Aspetti Idraulici - In fase di adozione il PRG PS non dovrà contenere previsioni di trasformazione degli ambiti che fanno parte dei corsi d'acqua demaniali.

Aspetti urbanistici - Il Comune di Castiglione del Lago dovrà adeguatamente e chiaramente distinguere i contenuti di variante al PRG Parte Strutturale da quelli inerenti la sola Parte Operativa, redigendo, per ogni ambito interessato, stralci cartografici vigenti e modificati e specificando la relativa tipologia di variante ai sensi dell'art. 32 della L.R. 1/2015.

- Con riferimento al GRUPPO A e F del Rapporto Preliminare Ambientale - Nella successiva fase di adozione dovranno essere verificati puntualmente i n. 18 declassamenti in zona agricola (per mq 193.468,92) e i n. 2 nuovi inserimenti di insediamenti prevalentemente residenziali (per mq 6.632) avendo cura di mantenere la continuità della macroarea; ovvero evitando la frammentazione della medesima macroarea e la conseguente determinazione di ambiti disancorati. Anche con riferimento a quanto disposto dall'articolo 264 comma 11) lettera a) della L.R. n. 1/2015

- Con riferimento al GRUPPO D del Rapporto Preliminare Ambientale - Dovranno essere rispettate le prescrizioni dei pareri forniti da Afor e allegati al R.P.A, comunque dovrà essere

effettuata una ulteriore verifica tramite l'esame comparato di ortofotocarte e stato dei luoghi, per determinare l'esatta consistenza dei boschi.

- Con riferimento al GRUPPO E del Rapporto Preliminare Ambientale - Il Comune dovrà produrre, in sede di adozione della variante al PRG PS, elementi che sostanzino l'unica proposta di riclassificazione da insediamento di valore storico culturale a insediamento prevalentemente residenziale. L'eventuale potenzialità edificatoria reintrodotta potrà essere estratta esclusivamente dalle potenzialità edificatorie che vengono eliminate e che nel R.P.A. sono quantificate in 29.020 mq di SUC.

- Con riferimento al GRUPPO H del Rapporto Preliminare Ambientale - Nella sede di adozione della variante al PRG PS e PO le n.17 correzioni di errori materiali dovranno essere adeguatamente motivate e corredate di una documentazione dimostrativa.

- Con riferimento al GRUPPO N del Rapporto Preliminare Ambientale - Le modifiche alle schede del censimento degli edifici sparsi ai sensi dell'articolo XX della L.R. n. 1/2015, dovranno garantire il rispetto di quanto disposto in merito dalla DGR n. 420/2007 come adeguata e integrata dalla DGR n. 852/2015

Aspetti paesaggistici

- GRUPPO E – Reinserimento potenzialità edificatoria ex. PRG99 Loc. Panicarola (da insediamenti esistenti con valore storico culturale "H = max esistente", a insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali H = max 7 ml.). - La variante del comparto in loc. Panicarola è sottoposta alla disciplina dall'art. 35 del PTCP. - L'edificato della futura nuova zona residenziale richiesta, dovrà integrarsi e rispettare il contesto circostante al fine della salvaguardia dell'immagine storica degli edifici e del loro principale impianto tipologico strutturale. - La nuova zona in esame, dovrà valorizzare e rispettare l'identità del nucleo storico con inserimento di soli edificati uni - bifamiliari con valori architettonici consoni all'esistente e valori massimi per l'altezza non superiori alle residenze poste in prossimità del comparto in oggetto, massimo un piano fuori terra, in modo da non risultare una barriera architettonica verso il naturale prospiciente (agricolo di pregio). - Per quanto rappresentato, nell'elaborato "schede cartografiche ante post. rev1

- Gruppo E - loc. Panicarola", si mette in evidenza che il nuovo comparto non viene inserito in continuità con la zona residenziale posta a sud, ma posto in discontinuità con essa, creando disomogeneità nella macroarea di appartenenza.

- GRUPPO F - Inserimento di nuove potenzialità edificatorie Loc. Vitellino (da area agricola di pregio a insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali - H = max 7 ml.) - L'area che si vuole trasformare è posta tra la zona residenziale di Vitellino e un insediamento esistente che riveste valore storico culturale (art. 54 NTA), indicato negli elaborati del PRG-po come "Centri urbani delle frazioni", dove sorge un "appartamenti vacanza", denominato Villa Vitellino. - La previsione di questo nuovo inserimento urbanistico, effettuerà un'inevitabile saldatura tra aree edificate esistenti e conseguente perdita di agricolo di pregio e conseguente consumo di suolo. - La struttura della macroarea in oggetto, rappresentata nell'elaborato "Schede cartografiche ante - post", appare nella zona in esame, alquanto frammentata e disomogenea e pertanto si ritiene opportuno fare approfondimenti con la legge regionale vigente e verificare se la variante risulta coerente con il paesaggio circostante Loc. Castiglione del Lago (da area agricola a insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali - H = max 7 ml.) La zona localizzata a Castiglione del lago (Foglio e Particella: F.45, P.III n.1515) ricade in area di cui all'art.136 lettere c, d, del Dlgs 42 /2004. - Gli interventi edilizi nella zona in oggetto devono essere compatibili con i valori tutelati dall'art. 38 del PTCP. - I nuovi edifici, devono essere ubicati in luoghi non in contrasto con i contenuti del provvedimento di vincolo (n.65 - D.M. 24.08.66, "Zona costiera del Lago Trasimeno"). Ciò implica una progettazione architettonica che tenga conto delle caratteristiche estetiche, morfologiche e storiche dell'ambiente circostante. - Sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche. - Il comparto "TRI 3.5" - trasformazioni strutturanti nell'insediato

esistente (art.58 NTA)”, dovrà prevedere 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, rilevata ad est dalla zona in variante. - È opportuno rivedere il parametro delle altezze massime consentite considerando quote più basse e favorire soluzioni a basso impatto visivo come scavi interrati o semi-interrati, considerato l’elevato valore paesaggistico del sito.

- GRUPPO L - Riclassamento fra insediamenti. Loc. Pucciarelli (da insediamenti esistenti recenti da riqualificare, a insediamenti produttivi, direzionali e per servizi - H = max 10 ml.). - La saldatura di un’area produttiva con una zona residenziale, come nel caso in oggetto, può portare una serie di problematiche a discapito delle residenze esistenti e influire sulla qualità della vita dei residenti, come l’inquinamento acustico, atmosferico e luminoso. - Le strutture industriali, se non localizzate in un contesto coerente avente caratteristiche omogenee ed opportunamente isolate dal contesto residenziale, possono creare un impatto negativo, specialmente in aree ad alta valenza paesaggistica (vincolo n.65 - D.M. 24.08.66, “Zona costiera del Lago Trasimeno). Si ritiene, pertanto, necessario valutare tale scelta e attivare soluzioni che evitino la saldatura tra contesti tipologici diversi. E’ evidente ed opportuno per questa area, valutare la fattibilità, oltre che il parametro delle altezze massime consentite considerando quote più basse, visto l’elevato valore paesaggistico e la prossimità di aree esistenti residenziali, rilevate sul lato ovest della nuova previsione urbanistica.

Aspetti Naturalistici - Per le Integrazioni delle N.T.A. del PRG-PS e del PRG-PO si dovrà attenere al rispetto integrale di quanto previsto dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU) e dalle Misure di Conservazione allegate ai Piani di Gestione dei Siti della Rete Natura 2000 presenti sul territorio dello stesso Comune.

- Con riferimento al GRUPPO D – Rettifiche del perimetro delle aree boscate:

- Variante loc. Petrignano del Lago parere non favorevole poiché l’area boscata ricadente all’interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;

- Variante Loc. Ferretto parere non favorevole poiché l’area boscata ricadente all’interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;

- Variante loc Bertoni parere non favorevole poiché l’area boscata ricadente all’interno del sito Natura 2000 ZSC IT5210020 è classificata Habitat 91M0 Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;

- Variante Loc. Villastrada l’area è classificata ai sensi della RERU Corridoi e pietre di guado: Habitat pertanto si esprime parere favorevole alla rettifica del perimetro dell’area Boscata e alla nuova classificazione in Agricolo a condizione che non venga eliminata la fascia di vegetazione presente così da salvaguardare la connettività ecologica - Variante Loc. Vaiano l’area è

classificata ai sensi della RERU Frammenti: Habitat pertanto si esprime parere favorevole alla rettifica del perimetro dell’area Boscata e alla nuova classificazione in Agricolo a condizione che non venga eliminata la fascia di vegetazione presente - Variante Loc. Palazzo Bello II da una verifica del Servizio Foreste Montagna Sistemi Naturalistici Faunistica – Venatoria su ortofoto del 2023 l’area risulta parzialmente boscata si rende necessaria la certificazione da parte di AFOR che dovrà verificare e attestare l’assenza di bosco nelle aree interessate dalla variante;

- Con riferimento al GRUPPO F – Inserimento di nuove potenzialità edificatorie del PRG-PS e del PRG-PO: - Variante loc. Castiglione del Lago parere favorevole a condizione che, nelle successive fasi progettuali venga 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.”

4. Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 emesso dal Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, difesa del suolo – Sezione Geologia della Regione Umbria

Con protocollo n. 36506 il Servizio competente di cui sopra ha emesso il seguente parere: *“Preso atto che dall'esame degli studi geologici e delle cartografie geo tematiche del Servizio Geologico Regionale si rileva la compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante in oggetto; si esprime parere favorevole ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato”*.

5. Adeguamento alle raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente di cui alla D.D. Regione Umbria N. 10994 DEL 18/10/2024.

A seguito delle raccomandazioni/prescrizioni della Conferenza dei Servizi Regionali, ampiamente riportate al paragrafo 3 della presente relazione, l'Ufficio ha predisposto le opportune eliminazioni, modifiche e rettifiche cartografiche e normative che sono state sottoposte alla IV° Commissione Consiliare nelle sedute del 10.07.2025 e del 24.07.2025, definendo la seguente sommatoria quadro delle singole varianti al PRG – PO:

GRUPPO A – Declassamento ad Area Agricola di parti degli “Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti” di cui all'articolo 94 del R.R. n. 2/2015 e s.m.i.

n. 15 proposte di variazione.

GRUPPO H– Errori materiali, rettifica e integrazioni delle N.T.A. e cartografia del PRG-PS e del PRG-PO

n. 16 proposte di variazione, trattasi di aspetti normativi con nessuna interferenza sul consumo di suolo.

GRUPPO D – Rettifiche del perimetro delle aree boscate

n. 3 proposte di variazione, tutte dotate dell'obbligatoria attestazione del A.F.O.R. come disposto dalla L.R. n. 28/2000 e s.m.i. con una riduzione della superficie dei boschi.

GRUPPO F – Inserimento di nuove potenzialità edificatorie rispetto alle vigenti previsioni del PRG-PS e del PRG-PO

n. 2 proposte di variazione.

GRUPPO L e GRUPPO M – Riclassamento fra insediamenti di cui agli art. 92, 94, 96 del R.R. n. 2/2015.

n. 2 proposte di variazione.

GRUPPO N – Rettifica delle schede di cui al comma 4 dell'articolo 89 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i.

n. 4 proposte di variazione, trattasi di aspetti di classificazione con nessuna interferenza con l'ambiente, in quanto comunque riferiti al Patrimonio Edilizio Esistente.