



Comune di Castiglione del Lago
Provincia di Perugia
PRG-PS - VARIANTE 2



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.VAR2 - 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° 32 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		ing. Monia Torrini	Maggio 2026

AMMINISTRAZIONE

Sindaco Matteo Burico

Assessore
Urbanistica Beatrice Boscherini

CONSULENTI SPECIALISTICI

Geologia dott. geol. Miriano Scorpioni

Valutazione
Ambientale arch. Mauro Marinelli
Strategica ing. Monia Torrini

RESPONSABILI ELABORAZIONE

Coordinatore ing. Monia Torrini

Elaborazione ing. Monia Torrini

VARIANTE N° 2
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.

Il Piano Regolatore Generale Parte Strutturale è stato approvato dal Comune di Castiglione del Lago con D.C.C. n. 39 del 09-06-2016 ai sensi della L.R. 1/2015, ed è stato poi interessato da n. 1 variante parziale adottata con D.C.C. n. 32 del 23-09-2025.

La variante urbanistica parziale oggetto della presente interessa una previsione del PRG-PS localizzata in località Scopeti censita al N.C.T. foglio n. 40 Particella n. 732 (parte), si tratta di un contenuto insediamento destinato a *“Sistema delle dotazioni territoriali – Attrezzature e spazi pubblici di interesse locale e comunale”* indipendente da altre previsioni urbanistiche e in quanto tale interamente circondato dallo spazio rurale;

Il PRG-PS ha identificato tale insediamento come esistente vista la consolidata e ultradecennale presenza del poligono di tiro Pozzuolo e del “Centro addestramento cinofilo macerie all'aperto” della Guardia di Finanza. All'interno dell'areale definito *“Sistema delle dotazioni territoriali – Attrezzature e spazi pubblici di interesse locale e comunale”* sono presenti strutture coperte e scoperte destinate alla pratica del tiro al volo per diverse discipline. Tutti gli edifici esistenti sono attualmente utilizzati ed in buone condizioni.

L'area era interessata da uso civico (ex Comunanza di Pozzuolo), che tuttavia è stato già rimosso attraverso il provvedimento della Giunta Regionale dell'Umbria n. 992 del 01-10-2025 (vedere allegato A).

Nel raggio territoriale di circa 1,5 km si riscontrano presenze di beni di valore storico culturale: “Voc. Casa Ridolfo Pozzuolo, Vocabolo Scopeti snc (Codici: Vir: 421074 (dal 14/05/2014) CartaRischio: (88784) BeniTutelati: (14504))”

Con la presente Variante al PRG PS si intende individuare un'areale più ampio destinato sempre a *“Sistema delle dotazioni territoriali – Attrezzature e spazi pubblici di interesse locale e comunale”*, necessario alla realizzazione del nuovo Centro Allevamento Addestramento Cinofilo della G.d.F. della Guardia di Finanza (C.A.A.C.), attualmente localizzato nel centro abitato di Castiglione del Lago in prossimità del Lido Arezzo (lungo lago nord) al piede del Poggio su cui è posto il Centro Storico, a poche decine di metri dallo specchio d'acqua del Trasimeno.

Contenuti di interesse generale della variante parziale

Lo spostamento consentirebbe di liberare la presenza del Centro Addestramento Allevamento Cinofilo della G.d.F. da una zona urbana di alto pregio turistico/sociale, fronteggiante le sponde del Lago Trasimeno e posta anche a ridosso della “Cittadella dello Sport” di via Trappes. Evitando così alcuni disagi ambientali che la massiccia presenza cinofila (circa 150 cani) inevitabilmente comporta, soprattutto di tipo acustico, oltretutto contribuire a riaprire un “parco/corridoio urbano” di connessione fra il Quartiere Prati e il lungo lago nord. Nel contempo la nuova localizzazione del Centro Allevamento Addestramento Cinofilo della G.d.F. in località Scopeti consentirebbe di procedere alla realizzazione di più moderni ed adeguati spazi a disposizione per l'alloggiamento/addestramento cinofilo e per il personale della Guardia di Finanza con mansioni operative, veterinarie ed amministrative. L'opera è di primaria importanza nei piani strategici di sviluppo del Comando Generale della Guardia di Finanza, che punta a far diventare il Centro Allevamento Addestramento Cinofilo della G.d.F. di Castiglione del Lago uno dei più rilevanti d'Europa per specializzazione nella ricerca cinofila di banconote e droghe. Per raggiungere tali standard qualitativi è necessario introdurre apposita scheda norma

Contenuti di interesse archeologico

Sull'intero areale di Scopeti interessato dalla variante n. 2 al PRG PS è stata svolta una Valutazione Preventiva Archeologica che ha dato esito totalmente negativo, ovvero non riscontrando alcun tipo di presenza (vedere allegato B).

Contenuti di interesse geologico, geotecnico ed idraulico

Gli studi geologici preventivi svolti sull'area hanno confermato l'idoneità alla trasformazione in *“Sistema delle dotazioni territoriali – Attrezzature e spazi pubblici di interesse locale e comunale”* (vedere allegato C) della parte aggiuntiva proposta in variante.

Contenuti disciplinari e procedurali della variante parziale

La proposta di variante sarà adottata e approvata con le procedure e i tempi definiti dal comma 5 dell'articolo 32 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i.

Per la variante proposta è necessaria una modifica alla cartografia del PRG-PS e l'inserimento nelle N.T.A. (articolo 140) di una scheda/norma specifica ad individuazione dei parametri urbanistici, ambientali ed edilizi necessari alla realizzazione del nuovo Centro Allevamento Addestramento Cinofilo della G.d.F.

La proposta di variante comporta una contenuta modifica nell'equilibrio del bilancio urbanistico ambientale, definito al momento dell'approvazione del PRG-PS; in quanto la previsione di consumo di suolo aumenterà di 68.571,22 mq, corrispondenti all'ampliamento della previsione del *“Sistema delle dotazioni territoriali – Attrezzature e spazi pubblici di interesse locale e comunale”* necessari e sufficienti alla realizzazione del nuovo Centro Addestramento Cinofilo della G.d.F.

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

La variante parziale al PRG-PS del Comune di Castiglione del Lago, sopra descritta, 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 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. 2724 del 25/03/2026.

La proposta di variante come sopra elencato, 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, 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: Parere ai sensi dell'art. 5 del D.P.R.357/1997 - Valutazione d'Incidenza Ambientale In fase di progettazione definitiva ed esecutiva, dovranno essere recepite le misure di mitigazione specificate al paragrafo n. 9 della Relazione di Incidenza, che si riportano di seguito:

- venga mantenuta una fascia di rispetto tra l'Habitat 91M0 cartografato e l'area oggetto di variante. All'interno di tale area venga vietata l'occupazione del suolo con manufatti antropici di qualsiasi tipologia, nonché lo svolgimento di ogni attività connessa al centro cinofilo, inoltre al fine di tutelare l'habitat faunistico di dette formazioni boschive si proceda alla messa a dimora di specie arboree con sesto d'impianto irregolare;
- per favorire la riconnessione tra l'habitat boschivo a nord e quello a sud del nuovo centro cinofilo vengano costituite siepi di connessione;
- per tutte le sistemazioni a verde (siepi, filari, fascia di rispetto, parcheggi ecc.) dovranno essere impiegate esclusivamente specie autoctone coerenti con le fitocenosi presenti; nello specifico, le specie arboree dovranno essere individuate tra quelle elencate nell'Allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 (attuazione della L.R. 28/2001). Dovrà inoltre essere garantito l'attecchimento degli esemplari per almeno due stagioni vegetative, provvedendo alla tempestiva sostituzione di eventuali fallanze
- i corpi illuminanti utilizzati siano al LED a luce bianca caldi, con temperatura di colore inferiore o uguale a 3000° Kelvin, vengano escluse luci fredde che emettono nello spettro del blu e dell'ultravioletto a lunghezza d'onda corta;
- nei luoghi in cui è necessario garantire all'utenza una buona visibilità notturna, vengano installate lampade attivate da sensori di passaggio con le stesse caratteristiche tecniche di cui al precedente punto;
- si prescrive che le aree parcheggio vengano realizzate con pavimentazione di tipo grigliato erboso ad alta permeabilità. A posa ultimata, i vuoti del grigliato dovranno

essere colmati esclusivamente con terreno vegetale di opportuno spessore, escludendo l'impiego di materiali inerti, al fine di favorire l'attecchimento e lo sviluppo delle specie erbacee. Dovranno essere inoltre messi a dimora individui arborei n ragione di almeno un esemplare ogni due posti auto.

Aspetti urbanistici

- il nuovo insediamento proposto con la presente variante urbanistica, ancorché classificato nel sistema delle dotazioni territoriali come “Attrezzature e spazi pubblici di interesse locale e comunale”, comporta il ricorso a consumo di nuovo suolo e pertanto dovrà essere posta particolare attenzione alla sostenibilità ambientale degli interventi previsti all'interno dello stesso, anche in virtù di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del Regolamento regionale n. 2/2015, in merito all'edilizia sostenibile;*
- la nuova previsione urbanistica dovrà garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 85 della L.R. 1/2015 anche in merito alle fasce di transizione;*

Aspetti Energetici

- i nuovi fabbricati dovranno rispondere a quanto richiesto dal D.Lgs. n. 199/2021 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili”. Il dimensionamento e la tipologia di sistemi da fonti rinnovabili dovranno soddisfare quanto stabilito dalla normativa vigente sull'utilizzo delle fonti rinnovabili per nuovi edifici, anche in linea con la strategia regionale, e tenendo conto di quanto previsto dal Piano Regionale Qualità dell'aria (DAL n 286/2022) in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle biomasse legnose per il riscaldamento;*
- l'impianto di illuminazione dovrà rispondere alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;*
- per gli impatti acustici e in atmosfera nella fase di cantiere si richiama a porre particolare rigore nella messa in atto di tutte le possibili misure di mitigazione, con particolare attenzione ai recettori più vicini;*

Aspetti paesaggistici

Nel prosieguo dell'iter autorizzativo e in sede di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dovranno essere recepite e garantite le seguenti raccomandazioni:

- la progettazione degli edifici e delle aree esterne dovrà essere oggetto di uno specifico studio di inserimento paesaggistico, corredato da simulazioni fotografiche realistiche (rendering), che forniscano più punti di vista significativi e che dimostri la coerenza delle soluzioni architettoniche con il carattere dei luoghi;*
- i volumi dovranno essere articolati e frammentati, per ridurre la percezione unitaria dell'insediamento. Si dovrà privilegiare l'uso di materiali e cromie che valorizzino il paesaggio evitando l'uso di materiali riflettenti;*
- dovrà essere realizzato un accurato e dettagliato progetto di mitigazione a verde, lungo l'intero perimetro dell'area di intervento, anche macchia di leopardo all'interno del perimetro, utilizzando specie arboree e arbustive autoctone e coerenti con la vegetazione circostante, al fine di schermare le nuove strutture e favorirne l'integrazione nel paesaggio agricolo;*
- le superfici destinate a parcheggio e alla viabilità interna dovranno essere realizzate, per quanto possibile, con materiali drenanti, al fine di minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo e favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche;*
- dovrà essere redatto un piano di gestione delle terre e rocce da scavo che privilegi il riutilizzo in situ, limitando il trasporto e lo smaltimento in discarica;*
- il progetto degli impianti di illuminazione esterna dovrà essere finalizzato al contenimento dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa regionale vigente, utilizzando corpi illuminanti a bassa dispersione verso l'alto e con temperature di colore calde, al fine di non alterare la percezione notturna del paesaggio rurale;*

Il rispetto delle suddette prescrizioni dovrà essere verificato in sede di rilascio, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, della successiva e necessaria autorizzazione paesaggistica, che resta subordinata all'esito del presente procedimento di VAS;

Altre disposizioni

- si chiede di limitare al massimo gli scavi e rinterri, al fine di preservarne la morfologia e la qualità del suolo. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla gestione dell'humus superficiale, che dovrà essere accantonato e riutilizzato esclusivamente per le opere a verde, evitando il suo impiego nei rinterri;*
- nelle stesse aree prevedere ove possibile, l'inserimento di pergolati, onde evitare l'effetto isola di calore;*
- visti i numerosi volumi di progetto (uffici, aule, mensa, camere, hangar addestramento, box...) si potrebbe considerare l'inserimento di pareti verdi per alleggerire le masse volumetriche dei prospetti;*
- si chiede al Comune di verificare l'esistenza di eventuali aree boscate nonostante l'attuale destinazione d'uso dell'area sia definita dal PRG-PS area agricola di pregio;*

Impatto Acustico

- nelle successive fasi di predisposizione del progetto si chiede di effettuare la Valutazione previsionale di impatto acustico della nuova opera, completa di tutte le sorgenti presenti, compreso il traffico indotto, e delle misurazione dei livelli di rumore esistenti nell'area (rumore di fondo o residuo) presso i recettori, per valutare i possibili impatti acustici sui recettori presenti nell'area, con particolare attenzione per l'eventuale presenza di siti sensibili, nel rispetto della normativa e della classificazione acustica comunale;*
- in presenza di situazioni critiche dovranno essere attuate azioni di mitigazione prevedendo anche, ove possibile, la realizzazione di barriere vegetali che migliorino l'impatto acustico all'esterno, con particolare attenzione ad eventuali recettori presenti nell'area;*
- si ricorda che, come indicato dalla normativa nazionale (L. n. 447/1995) e regionale (Regolamento Regionale n. 2/2015), in presenza di zone confinanti che si differenziano per oltre una classe acustica (zone con differenze di limite assoluto di rumore superiori a cinque dB(A)), l'Amministrazione comunale dovrà prevedere, nell'ambito della classificazione acustica del territorio comunale, delle aree di contiguità che devono avere una larghezza tale da consentire un adeguato decadimento del suono, così da evitare il contatto tra aree che differiscono per oltre una classe acustica. Dette aree di contiguità non incidono sui valori limite propri delle zone tra cui sono inserite, ma delimitano una porzione di territorio nella quale devono essere previsti interventi specifici, da valutarsi nell'ambito dei piani di risanamento, per contenere gli effetti del rumore delle classi acustiche;*

DGR n. 174/2023 "Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile"

Ai fini di acquisire gli elementi di sostenibilità alla variante e di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune dovrà tenere conto degli obiettivi previsti dalla Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile e monitorare in particolare:

- l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio;*
- l'obiettivo n. 15 Ridurre il consumo di suolo*

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. 20604 il Servizio competente di cui sopra ha emesso il seguente parere:
"Preso atto che dall'esame degli studi geologici e delle cartografie geotematiche 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. 2724 del 25/03/2026.

A seguito delle raccomandazioni/prescrizioni della Conferenza dei Servizi Regionali, ampiamente riportate al paragrafo 3 della presente relazione, l'Ufficio ha predisposto le opportune verifiche in merito al bilancio di ridefinizione degli ambiti F del Piano Stralcio del Lago Trasimeno, elaborato G.19, rilevando, nel combinato con le variazioni in diminuzione di cui alla variante parziale n. 1 al PRG-PS adottata con D.C.C. n. 32 del 23-09-2025, un bilancio sostenibile.