



Regione Umbria

Giunta Regionale

**DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE
CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR**
Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 1815 DEL 25/02/2026

OGGETTO: Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 l.r. 12/2010 della variante parziale al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa di cui al Foglio 68, particelle 2002, 418 e 617 in località Tavernelle - Comune di Panicale

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali";

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V;

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152.

Vista la Legge Regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 756 del 29 luglio 2022 “D. Lgs. n. 152/2006. L.R. n. 12 del 16 febbraio 2010. VAS – Specifiche tecniche e procedurali”.

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1327 del 31 dicembre 2020 “D. Lgs. 152/2006 e L. R. 12 del 16 febbraio 2010. Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali”.

Vista la nota del Comune di Panicale prot. n. 0236811 del 03.12.2025 (rif. prot. n. 19708 del 02.12.2025), con la quale è stata presentata istanza di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 9 della L.R. 12/2010, finalizzata a dalla variante parziale al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa, riguardante un intervento di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un nuovo punto vendita commerciale, ai sensi dell’art. 32, della L.R. 1/2015.

Rilevato che la richiesta di variante trae origine dalla decisione dell’Amministrazione comunale, assunta con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 95 del 17.11.2025, di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla variante parziale al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un nuovo punto vendita commerciale.

L’intervento è finalizzato alla riqualificazione di un’area già classificata a destinazione produttiva mediante la realizzazione di un nuovo edificio commerciale destinato alla grande distribuzione, in sostituzione dell’attuale complesso edilizio esistente, che verrà integralmente demolito (superficie coperta pari a circa 3.070 mq). La variante urbanistica prevede:

- per le particelle 2002 e 418, la riclassificazione da “Vp (verde privato) a “D3** (zone produttive, artigianali e commerciali di completamento), al fine di consentire la realizzazione di parcheggi e aree verdi a servizio del nuovo insediamento commerciale, non ammessi dall’attuale destinazione, resta in ogni caso vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto che comporti la creazione di volume urbanistico

- per la particella 617, la riclassificazione da “D3” a “D3* (zone produttive, artigianali e commerciali di completamento), con incremento della superficie di vendita per attività commerciali e direzionali da 250 mq a 1.500 mq.

Nella variante, è prevista la costruzione di un nuovo edificio commerciale sviluppato su un unico livello, con superficie lorda complessiva pari a 2.057 mq, comprensivo di area vendita, uffici, laboratori, magazzini, spazi per il personale e aree di carico-scarico. L’intervento comprende inoltre la sistemazione delle aree esterne con realizzazione di viabilità interna, parcheggi conformi agli standard urbanistici, percorsi pedonali, aree verdi e opere di urbanizzazione, al fine di garantire un corretto inserimento funzionale e morfologico nel contesto urbano esistente. L’operazione si configura come intervento di riqualificazione e riorganizzazione funzionale di un comparto già urbanizzato, volto alla delocalizzazione e razionalizzazione di attività economiche esistenti in contesti non adeguati sotto il profilo urbanistico e funzionale.

Con nota prot.n. 0242292 del 10/02/2025, il Servizio Transizione Energetica e Sviluppo Sostenibile, ha trasmesso la documentazione ricevuta a tutti gli Enti e Soggetti con competenze ambientali al fine di acquisire le valutazioni da parte di tali Soggetti sulla necessità o meno di sottoporre la proposta di variante a Valutazione Ambientale Strategica.

Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Urbanistica, Politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.
- Servizio Rischio sismico, geologico, dissesti e attività estrattive.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica venatoria.
- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Economia circolare
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria

Altri Enti

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.
- A.R.P.A. Umbria - Direzione Generale.
- Provincia di Perugia.
- A.U.R.I. Umbria.
- Azienda U.S.L.1.
- Agenzia Forestale Regionale Umbra.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

1. ASL 1 prot. n.0254118 del 30/12/2025 (rif. prot. n.246639 del 29/12/2025);
2. AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. prot. n. 0255085 del 31/12/2025 (rif. prot. n. 65882/2025 del 30/12/2025);
3. Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. prot. n. 0005286 del 13/01/2026;
4. ARPA Umbria prot.n.0007317 del 15/01/2026 (rif. prot. n. 567 del 15/01/2026);
5. Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. prot. n. 0046557 del 17/02/2026;
6. Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. prot. n. 0048662 del 19/02/2026;
7. Servizio Rischio Geologico Prot.n.0016230 del 26.01.2026;
8. Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. prot. n. 0051238 del 20/02/2026 (rif. prot. n. 0006028 del 19/02/2026).

Atteso che ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D. Lgs. 152/06, sulla base degli elementi di cui all'Allegato I alla Parte Seconda – *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12* – si evidenzia che:

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, e non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono stati riscontrati problemi ambientali pertinenti alla variante;
- la realizzazione della variante non risulta rilevante ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non sono stati rilevati elementi relativi a possibili impatti nell'ambiente e/o nelle aree che possono essere interessate dalla variante in riferimento specificatamente a:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente;
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
 - valore e vulnerabilità dell'area interessata;
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Considerato che, per tutto quanto rilevato, e con riferimento ai pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria, si evidenzia che, pur emergendo la necessità di introdurre specifiche condizioni e misure di carattere preventivo e mitigativo, in particolare con riguardo alla riduzione del rischio idraulico, alla gestione delle acque meteoriche e agli approfondimenti in materia di impatto acustico, la proposta di variante, riferita a un ambito già urbanizzato e destinato a funzioni produttive, non determina impatti ambientali significativi.

Dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006;

Atteso che nei confronti dei sottoscrittori del presente Atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità;

Il Dirigente D E T E R M I N A

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ai sensi dell'art. 9 comma 1 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS, la variante parziale al PRG Parte Strutturale e Parte Operativa di cui al Foglio 68, particelle 2002, 418 e 617 in località Tavernelle nel Comune di Panicale.
2. 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:

Aspetti idraulici

Ai fini dell'approvazione della variante:

- dovrà essere redatto e trasmesso all'Autorità idraulica uno studio idraulico di dettaglio, elaborato sulla base dei più recenti studi *delle piogge in Umbria* (<https://servizioidrografico.regione.umbria.it/regionalizzazione-pioggie-intense/>) che dimostri:
 - la compatibilità idraulica dell'intervento rispetto ai corsi d'acqua pubblici recettori;
 - il mantenimento dell'invarianza idraulica a seguito della trasformazione urbanistica prevista.
- qualora dallo studio idraulico emerga la necessità di opere di laminazione, le stesse dovranno essere obbligatoriamente previste e realizzate mediante vasche o equivalenti sistemi di compensazione idraulica, opportunamente dimensionati ai sensi della normativa vigente.

Aspetti urbanistici

- qualora la variante urbanistica segua le procedure previste dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 32 comma 6 della L.R. 1/2015, il Comune dovrà esprimersi sull'insufficienza o sulla eventuale inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente;
- si ricorda che i procedimenti di variante urbanistica approvati ai sensi del DPR 160/2010, sono strettamente correlati al progetto edilizio, e pertanto per gli stessi vige quanto previsto dall'art. 32 commi 6 e 11bis della L.R. 1/2015, e la destinazione urbanistica e la disciplina dell'area devono essere espressamente correlate a tale procedura e non generiche come dalla presente proposta;
- dovrà ad ogni modo essere acquisito il parere geologico ai sensi dell'art 89 del DPR n. 380/2001 e il parere per gli aspetti igienico – sanitari rilasciato dalla competente ASL;
- per la nuova destinazione commerciale dovrà essere garantito il corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali ai sensi del Regolamento regionale n. 2/2015 e il rispetto di quanto previsto alla Sez. VII, Capo I del medesimo Regolamento, in merito all'edilizia sostenibile;
- dovrà essere verificata la coerenza della previsione della nuova attività commerciale in argomento con la programmazione commerciale comunale, con particolare riferimento alle interazioni con gli aspetti legati alla sostenibilità ambientale, alla infrastrutturazione, alla logistica e alla mobilità relativi all'ambito territoriale di intervento;
- in considerazione della perdita di porzioni attualmente destinate a Vp (verde privato), risulta auspicabile valutare, all'interno dell'ambito o in aree funzionalmente connesse allo stesso comparto, il reperimento di superfici a verde, al fine di garantire un adeguato equilibrio funzionale e ambientale del comparto e di mantenere adeguati livelli di qualità urbana.

Aspetti paesaggistici

- preso atto che l'area oggetto di variante risulta esterna alle perimetrazioni dei beni paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e pertanto non soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica, si suggerisce comunque di realizzare l'intervento

adottando soluzioni progettuali orientate alla sostenibilità paesaggistica e ambientale, contenendo per quanto possibile gli scavi e i rinterri e limitando le modifiche della morfologia naturale del suolo;

- si conferma l'attuazione delle misure di mitigazione paesaggistica indicate nel *Rapporto preliminare – Capitolo 6 Valutazione dei potenziali effetti sull'ambiente - Matrice di Sintesi*, inoltre si dovrà:
 - selezionare specie autoctone e compatibili con le condizioni pedoclimatiche locali; con chiome ampie e dense, idonee a garantire ombreggiamento significativo;
 - mettere a dimora esemplari arborei preferibilmente in stadio adulto;
 - assicurare un adeguato piano di irrigazione nelle fasi successive alla messa a dimora e nei periodi meteorologici più critici;
 - implementare la vegetazione lungo la viabilità e lungo i confini dell'area di intervento, mediante la realizzazione di fasce verdi tampone con funzione di schermatura visiva e mitigazione acustica;
 - essere valutato e, ove possibile, previsto l'inserimento di pergolati o elementi ombreggianti nelle aree comuni, nei parcheggi e nei percorsi ciclopedonali, al fine di ridurre l'effetto "isola di calore" e migliorare il comfort microclimatico;
 - essere garantita la continuità ecologica tra le aree agricole e le zone produttive limitrofe, mediante la creazione o il potenziamento di fasce verdi e sistemi vegetazionali idonei;
 - dovrà essere garantita la tutela del suolo e delle acque, attraverso l'impiego nei parcheggi di soluzioni tecniche drenanti, e comunque in tutta l'area mantenere le superfici permeabili e la vegetazione con funzione filtrante, in coerenza con i principi di economia circolare e sostenibilità regionale.

Rumore ed emissioni

- ai fini dell'approvazione della variante dovrà essere redatta e trasmessa una Valutazione previsionale di impatto acustico riferita al progetto della nuova opera, comprensiva di tutte le sorgenti sonore previste, incluso il traffico indotto, nonché delle misurazioni dei livelli di rumore esistenti (rumore di fondo o residuo) presso i recettori presenti nell'area di intervento;
- dovrà essere garantita l'analisi degli impatti acustici sui recettori, con particolare attenzione all'eventuale presenza di siti sensibili, nel rispetto della normativa vigente e della classificazione acustica comunale adottata con D.C.C. n. 44 del 22/12/2025;
- in caso di superamento dei limiti o di situazioni di criticità, dovranno essere previste, dimensionate e attuate idonee misure di mitigazione acustica, anche mediante la realizzazione di barriere vegetali o altre soluzioni tecniche atte a ridurre l'impatto sonoro verso l'esterno, con specifico riferimento ai recettori limitrofi;
- dovrà essere richiesto, acquisito e verificato il calcolo della fascia di rispetto tridimensionale (fascia 3D), al fine di assicurare la progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici e il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente (L. n. 36/2001, DPCM 8 luglio 2003 e Decreti 29 maggio 2008);
- considerato che, come evidenziato nel documento "CONSORZIO_ELETTRODOTTO – E2 Elaborati grafici – Rev. B", una porzione dell'edificio ricade all'interno della Distanza di Prima Approssimazione (DPA), dovrà essere verificata la piena conformità dell'intervento ai limiti normativi vigenti, prevedendo, ove necessario, adeguamenti progettuali finalizzati alla tutela della salute pubblica e al rispetto degli obiettivi di qualità.
- Si dovrà garantire, in fase di cantiere, l'adozione di tutte le misure tecnicamente idonee alla mitigazione degli impatti acustici e delle emissioni in atmosfera, con particolare

attenzione ai recettori più prossimi all'area di intervento e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Aspetti Energetici

- il nuovo fabbricato dovrà rispettare quanto previsto 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.

Altri Aspetti

- l'impianto di illuminazione dovrà rispondere alla disciplina della L.R. n. 20/2005 e al relativo regolamento regionale di attuazione;

Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile - DGR n. 174/2023

- Al fine di garantire alla variante in oggetto gli elementi di sostenibilità e di promuovere lo sviluppo sostenibile, il Comune di Panicale dovrà tenere degli obiettivi previsti dalla Strategia Regionale di Sviluppo sostenibile e monitorare in particolare:
 - l'obiettivo n. 15 Ridurre il consumo di suolo;
 - l'obiettivo n. 17 Efficientamento e razionalizzazione del sistema di gestione integrata della risorsa idrica e dei prelievi;
 - l'obiettivo n. 20 Riquilibrare e rigenerare i tessuti urbani
 - l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio
3. Di trasmettere il presente atto al Comune di Panicale.
 4. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni Ambientali.
 5. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 24/02/2026

L'Istruttore
- Gina Elisabetta Diotallevi
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 24/02/2026

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa
Il Responsabile
- Giovanni Roccatelli
Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 25/02/2026

Il Dirigente

- Sabrina Scarabattoli

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2