

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

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

Relazione istruttoria

Premessa

Si fa seguito alla comunicazione acquisita al prot. n. 0236811 del 03.12.2025 (rif. prot. n. 19708 del 02.12.2025), trasmessa dall'Autorità procedente, Comune di Panicale, con la quale è stata richiesta l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 9 comma 1 l.r. 12/2010. La procedura è finalizzata alla verifica della sussistenza di potenziali impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla variante parziale al PRG PS e PO, relativa a un intervento di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un nuovo punto vendita commerciale, da insediarsi nelle aree censite al Foglio 68, particelle 2002, 418 e 617 del Catasto Terreni del Comune di Panicale, in località Tavernelle, in prossimità dello svincolo "Tavernelle Est" lungo la Strada Regionale 220 Pievaiola.

Descrizione

La proposta di variante al PRG del Comune di Panicale, Parte Strutturale e Parte Operativa, interessa le aree censite al Foglio 68, particelle 2002, 418 e 617 del Catasto Terreni, ubicate nella porzione orientale del centro abitato di Tavernelle, in prossimità dello svincolo "Tavernelle Est" lungo la S.R. 220 Pievaiola, tra Via del Commercio e Via Lenin. 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.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

ASL 1 prot. n.0254118 del 30/12/2025 (rif. prot. n.246639 del 29/12/2025)

"Il progetto non determina potenziali impatti ambientali significativi e negativi pertanto è parere dello scrivente Servizio che lo stesso sia da escludere dal procedimento di VAS."

AFOR Agenzia Forestale Regionale Umbria. prot. n. 0255085 del 31/12/2025 (rif. prot. n. 65882/2025 del 30/12/2025)

"Premesso che:

- a norma della Legge Regionale n° 10/2015 così come modificata dalla L.R. n° 12/2018, questa Agenzia ha assunto, tra le altre, le funzioni di cui alla Legge Regionale 19 Novembre 2001 n° 28 "Testo unico regionale per le foreste";

- con Decreto A.U. n°. 7 del 17/01/2025, è stato nominato il sottoscritto quale Dirigente del Servizio Agricoltura, Tutela del Territorio e delle Risorse Naturali.

- Con Decreto A.U. n. 36 del 06/02/2025 è stato nominato il sottoscritto quale Rappresentante Unico dell'Agenzia Forestale Regionale deputato a partecipare alle Conferenze dei Servizi convocate dalla Regione Umbria.

Vista l'istruttoria di seguito riportata eseguita dagli uffici e rimessa dal Responsabile del Procedimento di questo Servizio:

Ai fini della presente istruttoria si applicano le seguenti normative:

- la L.R. 28/01 "Testo unico per le foreste" e s.m.i., ed il Regolamento d'attuazione n° 7/2002 s.m.i.;

È stata analizzata la documentazione presente nel link contenuto nella nota della Regione Umbria di indizione della Conferenza di Servizi in oggetto;

Il processo di VAS riguarda la variante parziale al PRG PS E PO per intervento di ristrutturazione

edilizia per la realizzazione di un nuovo punto vendita commerciale, localizzato in Panicale (PG), Viale della Resistenza 244 - Tavernelle. – Comune di Panicale;

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto non è sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici a norma dell'art.4 della L.R. 28/2001 comma 1 lett. a) derivante dal R.D. 3267/1923 e lett. b) boschi come definiti dall'art. 5 della medesima legge regionale;

- L'area non è classificata come Agricola al PRG del Comune di Panicale;

- A seguito dell'entrata in vigore delle L.R. 25/2024 art. 5 sono disapplicati gli articoli del Regolamento Regionale n. 07/2002 smi dal 58 al 65 escluso il 60bis, per cui, al momento non si hanno competenze per i movimenti terra;

Ciò premesso e precisato, ai soli fini delle strette competenze, sugli aspetti necessari alla emanazione del parere per quanto in esame, che sono normate ai sensi della L.R. 28/01 s.m.i.

“Testo unico regionale per le foreste” e del suo Regolamento attuativo n. 7/2002 s.m.i.,

Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti all'oggetto. Fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti operanti nel settore.”

Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. prot. n. 0005286 del 13/01/2026

“In riferimento alla procedura in oggetto, con la presente si comunica quanto segue, (come tra l'altro riportato nel Rapporto Istruttorio allegato, redatto ai sensi del R.D. 523/1904):

“... Per l'ottenimento della variante del PRG in oggetto, il Richiedente dovrà prioritariamente ottenere dall'Autorità idraulica scrivente l'autorizzazione per conseguire l'invarianza idraulica, ovvero per laminare, all'occorrenza, tutte le acque reflue e meteoriche provenienti dall'intero sito commerciale.

A tale scopo il Richiedente dovrà trasmettere all'Autorità idraulica scrivente uno studio idraulico di dettaglio, elaborato sulla base dei recenti studi delle piogge in Umbria

(<https://servizioidrografico.regione.umbria.it/regionalizzazione-piogge-intense/>), che dimostri l'invarianza idraulica per i corsi d'acqua pubblici su cui verranno recapitate le acque reflue e meteoriche provenienti dall'area in oggetto o l'eventuale necessità di una o più vasche di laminazione che in tal caso dovranno essere debitamente posizionate e dimensionate.

Si resta a disposizione per effettuare un eventuale sopralluogo congiunto e per ogni eventuale chiarimento anche tramite la e-mail rpani@regione.umbria.it. ...”

Si allega altresì il Rapporto Istruttorio redatto ai sensi di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I..”

Sezione Pianificazione dell'assetto Idraulico

“Con riferimento alla procedura di VAS citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale.

Si fa presente pertanto che non si rilevano criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.”

Sezione Difesa e Gestione Idraulica

Richiedente: Consorzio Agrario dell'Umbria.

Prot. Reg. n. 242292 del 10.12.2025.

In riferimento alla procedura in oggetto.

Tenuto conto degli elaborati trasmessi, che fanno parte integrante del presente parere.

Tenuto conto che il sito in oggetto è relativamente vicino al corso d'acqua demaniale denominato Torrente Nestore.

Tenuto conto del sopralluogo del 13.01.2026.

Si comunica quanto segue.

Per l'ottenimento della variante del PRG in oggetto, il Richiedente dovrà prioritariamente ottenere dall'Autorità idraulica scrivente l'autorizzazione per conseguire l'invarianza idraulica, ovvero per laminare, all'occorrenza, tutte le acque reflue e meteoriche provenienti dall'intero sito commerciale.

A tale scopo il Richiedente dovrà trasmettere all'Autorità idraulica scrivente uno studio idraulico di dettaglio, elaborato sulla base dei recenti studi delle piogge in Umbria

(<https://servizioidrografico.regione.umbria.it/regionalizzazione-pioggie-intense/>), che dimostri l'invarianza idraulica per i corsi d'acqua pubblici su cui verranno recapitate le acque reflue e meteoriche provenienti dall'area in oggetto o l'eventuale necessità di una o più vasche di laminazione che in tal caso dovranno essere debitamente posizionate e dimensionate.

Si resta a disposizione per effettuare un eventuale sopralluogo congiunto e per ogni eventuale chiarimento anche tramite la e-mail rpani@regione.umbria.it.

ARPA Umbria prot.n.0007317 del 15/01/2026 (rif. prot. n. 567 del 15/01/2026)

“Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi. Si raccomanda di attuare gli elementi di mitigazione proposti dal proponente nel rapporto ambientale trasmesso.”

Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria. prot. n. 0046557 del 17/02/2026

“In riferimento alla procedura in oggetto, preso atto della documentazione integrativa ricevuta con nota prot. n. 0001880 del 04/02/2026, la scrivente Sezione, per le materie di propria competenza, non rileva criticità specifiche inerenti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Contestualmente, nelle successive fasi di progettazione, finalizzate all'ottenimento dei titoli abilitativi, si raccomanda che si approfondiscano i temi in ordine al rispetto di quanto richiesto:

- il proponente effettui la Valutazione previsionale di impatto acustico del progetto 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 adottata con D.C.C. n. 44 del 22/12/2025. 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;

-il proponente dovrà richiedere il calcolo della fascia di rispetto 3D per valutare, al fine della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici, il rispetto degli obiettivi di qualità (L. n. 36/2001, DPCM 8 luglio 2003, Decreti del 29 maggio 2008). Infatti, come si evince dal documento “CONSORZIO_ELETTRODOTTO - E2-Elaborati_grafici-Rev_B”, una piccola porzione dell'edificio ricade all'interno della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) dell'elettrodotto. Come indicato nella nota di Terna: “CONSORZIO_ELETTRODOTTO - GRUPPO TERNA.P20250086955-17.07.2025”: “Pertanto, per eventuali opere ricadenti al di fuori della DPA sarà sicuramente verificata l'osservanza della normativa sulle fasce di rispetto.

In caso contrario, occorrerà effettuare il calcolo 3D di dettaglio della fascia di rispetto al fine di verificare l'ottemperanza delle normative. Per lo studio dello stesso calcolo 3D, come previsto dall'art. 5.1.2 del citato D.M. 29.5.2008, ci dovrà pervenire copia del progetto, evidenziando la distanza dai conduttori dell'elettrodotto interferente, su richiesta esplicita dell'Ufficio Tecnico”;

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

- il nuovo fabbricato risponda 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.

Infine, 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.”

Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio. prot. n. 0048662 del 19/02/2026

“Vista la nota regionale protocollo n. 242292 del 10/12/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota di convocazione sopra richiamata.

Tenuto conto della documentazione integrativa trasmessa con nota protocollo n. 40361 del 11/02/2026.

Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione “Urbanistica” e della Sezione “Qualità del paesaggio regionale”.

Parere della Sezione Urbanistica

“La procedura in oggetto è finalizzata, per come dichiarato nel Rapporto preliminare ambientale, al recupero di un’area produttiva dismessa situata in prossimità dello svincolo “Tavernelle Est” del Comune di Panicale, lungo la Strada Regionale 220 Pievaiola, ed all’ampliamento della stessa, tramite la modifica di destinazione d’uso di un’area residenziale. L’area attualmente dismessa è stata precedentemente sede operativa del Consorzio Agrario locale, nella quale è presente un complesso edilizio che si compone di più corpi di fabbrica, con destinazioni originarie quali magazzini, uffici, tettoie, pese e silos, aventi superficie complessiva di 3.070 mq. È prevista la demolizione integrale di tutti gli immobili esistenti e la ricostruzione di un nuovo edificio con destinazione commerciale, con superficie lorda complessiva pari a 2.057 mq, superficie di vendita massima di 1.500 mq e altezza massima di 10 m. La proposta di variante urbanistica al PRG parte strutturale del Comune di Panicale consiste nel cambio di destinazione d’uso di una porzione di area residenziale sopra citata, destinata a “Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati, da conservare, trasformare e completare” in “Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione”, avente superficie pari a 4.844 mq, nella quale è prevista la realizzazione degli standard urbanistici al servizio della nuova attività commerciale.

Tale area, attualmente classificata come “Vp - zone verde privato” nel PRG parte operativa, sarà individuata come zona “D3** - zone produttive, artigianali e commerciali di completamento”, mentre l’area dove insistono gli immobili oggetto di demolizione e ricostruzione, classificata come zona “D3”, sarà individuata come zona “D3* - zone produttive, artigianali e commerciali di completamento”.

La variante urbanistica prevede inoltre l’integrazione dell’art. 24 delle NTA del PRG PO con la disciplina delle zone D3* e D3**. Nella zona D3* è consentita la realizzazione di immobili aventi anche destinazione commerciale, con superficie di vendita fino al massimo di 1.500 mq, mentre nella zona D3** è consentita la realizzazione di parcheggi e del verde per gli standard del costruendo immobile, ma è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto.

La variante urbanistica, per come dichiarato, non presenta problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo, trattandosi di aree già ricomprese all’interno degli insediamenti del PRG parte strutturale. Per tutto quanto sopra relazionato la scrivente Sezione, ferma restando la competenza del Comune nell’individuare la procedura con la quale perfezionare la variante urbanistica, prescrive quanto segue:

- 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 da 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.”

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

“Le aree per le quali si richiede variante al PRG ricadono all'interno di un lotto di terreno delimitato da Via del Commercio a nord e Via Lenin a sud nella porzione orientale del centro abitato di Tavernelle, in prossimità dello svincolo “Tavernelle Est” lungo la Strada Regionale 220 Pievaiola. L'accesso carrabile esistente al lotto è ubicato sul lato nord, in corrispondenza di via del Commercio.

Le aree interessate riguardano:

- Particelle 418 e 2002, campi incolti di estensione pari a circa 4.844 m², che confinano sul lato nord e ovest con aree incolte e altri lotti residenziali, ad est con altro lotto in variante, e a sud con via Lenin.

- Particella 617, si configura come un insediamento di natura produttiva dismessa, precedentemente sede operativa del Consorzio Agrario locale.

La proposta di variante che riguarda il PRG parte strutturale prevede:

- per le Particelle 2002 e 418 si prevede di modificare le aree ad oggi classificate come “Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati, da conservare, trasformare e completare” (Art. 20 Eg. Regionale 7/2010), in “Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione” (Art.22 Reg. Regionale 7/2010);

La proposta di variante che riguarda il PRG parte operativa prevede:

- per le Particelle 2002 e 418, si prevede di classificare le aree oggi Vp (Zone a verde privato), in D3**

- Zone produttive-artigianale e commerciale di completamento;

- per la Particella 617, prevede di classificare le aree oggi D3, in D3*-Zone produttive-artigianale e commerciale di completamento;

L'intervento in progetto prevede l'attuazione di un edificio a destinazione commerciale, finalizzato:

- alla delocalizzazione di attività economiche esistenti, attualmente insediate in contesti urbanistici non adeguati alle esigenze funzionali e distributive di un'attività commerciale di media-grande struttura come invece si prevede di attuare;

- all'incremento della superficie di vendita di uffici e attività commerciali;

- alla massimizzazione della fruibilità dell'opera, grazie all'inserimento in un contesto di circolazione viaria adeguata.

Pertanto è prevista:

1. La demolizione integrale dell'attuale complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica, per una superficie coperta complessiva di circa 3.070 m²;

2. La ricostruzione di un nuovo edificio commerciale, con superficie lorda complessiva pari a 2.057 m², sviluppato su un unico livello;

3. La sistemazione delle aree esterne, comprensiva di viabilità interna carrabile e pedonale, parcheggi, aree verdi e opere di urbanizzazione secondaria, al fine di garantire l'inserimento armonico dell'edificio nel tessuto urbano esistente.

L'area di progetto non rientra in contesti di valore storico-culturale, né nel paesaggio agricolo da tutelare, non comprende fasce boschive e relative fasce di rispetto né si trova nelle immediate vicinanze delle stesse. Inoltre, non si rilevano interferenze dell'area suddetta con i tematismi relativi a tutele di carattere naturalistico ambientale e paesaggistico.

L'area oggetto di variante risulta esterna alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua ufficiali PTCP, alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua approvate nel PRG comunali (D.LGS 42/04, art.142, comma 1, lett.c. PTCP art 39) e anche ai vincoli di salvaguardia paesaggistica delle aree boscate.

Visto quanto sopra, l'area oggetto di variante risulta esterna alle perimetrazioni dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 e art.142 del Dlgs 42/2004 pertanto la realizzazione dell'intervento non è soggetta a preventiva Autorizzazione Paesaggistica in quanto non ricadente in area soggetta a tutela ai sensi degli articoli suddetti.

Tuttavia, per una maggiore sostenibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento, si raccomanda di contenere al massimo eventuali scavi e rinterri laddove possibile, al fine di non alterare la morfologia del suolo.

Si condividono gli **interventi di mitigazione** riportati nel Rapporto preliminare a pag. 51 – 52 (Matrice di Sintesi):

“per i parcheggi realizzare pavimentazioni verdi quali ad esempio grigliati in cemento carrabile; messa a dimora di esemplari arborei in stadio adulto; per permettere corretto sviluppo delle piante, le aiuole alberate dovrebbero avere una larghezza minima di circa 2 metri; scelta di specie autoctone e compatibili con clima locale; prediligere specie capaci di sviluppare chiome ampie e dense, capaci di fornire un'ombra significativa; fornire irrigazioni costanti e sufficienti per il primo periodo dopo messa a dimora e nelle stagioni meteorologiche più critiche.”

In corrispondenza della strada, e lungo tutti i confini, si suggerisce di implementare la vegetazione inserendo fasce tampone, che oltre ad essere una schermatura acustica può mitigare visivamente il volume previsto dal progetto, utilizzando piante autoctone e che si integrino con la flora locale per un risultato naturale e armonioso.

È auspicabile prevedere ove possibile, nelle aree comuni, nei parcheggi e nei percorsi ciclopedonali, l'inserimento di pergolati, per evitare l'effetto isola di calore.

Tali mitigazioni perseguono di conseguenza; il ripristino della continuità ecologica tra aree agricole e zone produttive attraverso la creazione o implementazione di fasce verdi ed il miglioramento della qualità paesaggistica mediante schermature visive e integrazione con la morfologia agraria esistente, la riduzione dell'impatto microclimatico attraverso l'incremento della vegetazione e dell'ombreggiamento naturale, l'incremento della biodiversità vegetale e faunistica mediante piantumazione di specie autoctone e creazione di habitat idonei, la tutela del suolo e delle acque attraverso soluzioni tecniche drenanti e vegetazione filtrante, l'adozione di materiali naturali e biodegradabili, in linea con i principi di economia circolare e sostenibilità regionale.”

Servizio Rischio Geologico Prot.n.0016230 del 26.01.2026

Parte Geologica

Visti:

Banca dati AUBAC

Considerato che:

1) Dalla banca dati AUBAC non risultano criticità

2) Da relazione geologica risultano le seguenti trasformazioni urbanistiche:

una Zona D3: Zona produttiva artigianale e commerciale di completamento in una Zona D3*: Zona produttiva con attività commerciali-servizi con superficie di vendita fino ad un massimo di 1500mq e una Zona Vp: per il Verde privato, in una Zona D3**: Zona produttiva per parcheggi e verde al servizio dell'adiacente area classificata D3*

3) Da relazione geologica risulta che: modifiche apportate dalla variante di progetto non determineranno significativi incrementi delle superfici impermeabili rispetto allo stato attuale, prevedendo in fase esecutiva opportuni accorgimenti tecnici come ad esempio superfici permeabili per i nuovi parcheggi e comunque questi aspetti dovranno essere visti nelle successive fasi progettuali con l'obiettivo di conseguire una condizione di invarianza idraulica.

4) Nella relazione geologica indica che nella progettazione esecutiva delle opere dovranno essere approfonditi vari aspetti dal punto di vista geologico e geotecnico in particolare sulle fondazioni e invarianza idraulica.

Si ritiene che la variante al PRG per la realizzazione delle opere di progetto sopra descritte non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS.”

Provincia di Perugia. Settore Pianificazione Territoriale. prot. n. 0051238 del 20/02/2026 (rif. prot. n. 0006028 del 19/02/2026)

Preso atto della documentazione resa disponibile dal Comune di Panicale prot. 44847 del 10/12/2025 e con la quale si chiede a questo Servizio di esprimere il proprio parere in relazione al procedimento in oggetto, si riportano di seguito le valutazioni espresse dalla Provincia di Perugia per quanto di competenza.

Descrizione intervento

Il presente procedimento riguarda la variante al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa e Strutturale per interventi di ristrutturazione edilizia volti alla realizzazione di un nuovo punto vendita commerciale, in località Tavernelle nel comune di Panicale.

Le aree per le quali si richiede variante al PRG sono censite al Foglio 68, particelle 2002, 418 e 617 del Catasto Terreni.

Le aree sono così descritte:

Particelle 418 e 2002 sono campi incolti di estensione pari a circa 4.844 m².

Particella 617 si configura come un insediamento di natura produttiva dismessa, precedentemente sede operativa del Consorzio Agrario locale. Nell'area è presente un complesso edilizio che si compone di più corpi di fabbrica, con destinazioni originarie quali magazzini, uffici, tettoie, pese e silos. A seguito della variante nel sito verrà realizzato un nuovo edificio commerciale. Il centro commerciale sorgerà in area già classificata come produttiva. In questa area la variante consentirà un incremento della superficie di vendita di uffici e attività commerciali. Nel lotto adiacente, situato a ovest, si richiede una variante per poter realizzare i parcheggi e le aree verdi necessarie a soddisfare gli standard del nuovo edificio. Attualmente, l'area è classificata come "verde privato", una destinazione che non consente la costruzione di parcheggi. A seguire si forniscono i dettagli della proposta di variante al PRG del comune di Panicale, parte Strutturale e parte Operativa.

Variante alla Parte Operativa del PRG

Particella 2002 e 418

La proposta di variante prevede di classificare le aree oggi Vp (Zone a verde privato) dal PRG operativo vigente, in D3** - Zone produttive-artigianale e commerciale di completamento che consentirà la realizzazione i parcheggi e il verde per gli standard del costruendo immobile, interventi non permessi con la classificazione attuale verde privato.

Particella 617

La proposta di variante prevede di classificare le aree oggi D3 dal PRG operativo vigente, in D3*-Zone produttive-artigianale e commerciale di completamento che differisce dalla vigente D3 per l'incremento della superficie di vendita, che per uffici e attività commerciali-servizi è aumentata da 250 m² a 1500 m².

Variante alla Parte Strutturale del PRG

Particella 2002 e 418

La proposta di variante prevede di classificare le aree oggi considerate come "Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati, da conservare, trasformare e completare" (Art. 20 Eg. Regionale 7/2010) in "Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione (Art.22 Reg. Regionale 7/2010)".

Particella 617

Non necessita di variante.

In definitiva, l'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale per la grande distribuzione, finalizzato alla delocalizzazione di attività economiche esistenti attualmente insediate in contesti urbanistici non adeguati a tale funzione.

In sintesi è prevista:

1. La demolizione integrale dell'attuale complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica, per una superficie coperta complessiva di circa 3.070 m²;
2. La ricostruzione di un nuovo edificio commerciale con superficie lorda complessiva pari a 2.057 m², sviluppato su un unico livello;
3. La sistemazione delle aree esterne, comprensiva di viabilità interna carrabile e pedonale, parcheggi, aree verdi e opere di urbanizzazione secondaria, al fine di garantire l'inserimento armonico dell'edificio nel tessuto urbano esistente.

È previsto un sistema viario interno con strade e parcheggi con finitura in asfalto che possa garantire un numero adeguato e conforme di parcheggi alle norme urbanistiche di settore. Da tale parcheggio avviene l'accesso all'immobile commerciale a mezzo di un marciapiede pavimentato con betonelle in cemento colorato con pendenza inferiore all'1%.

Considerazioni e relativo parere

Verificata la documentazione progettuale, si rileva l'esistenza di un elettrodotto che attraversa l'intero ambito interessato dall'intervento e pertanto si rimandano agli enti competenti le valutazioni e la fattibilità del progetto motivo della richiesta.

Tenuto conto dei vincoli presenti nell'area della proposta ed in relazione al Piano provinciale, si ritiene che il presente progetto sia conforme al PTCP, tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- La siepe perimetrale arbustiva in progetto dovrà essere posta in corrispondenza dell'intero perimetro della recinzione, dovranno essere utilizzate specie vegetali autoctone e coerenti con le caratteristiche ecologiche dell'area dell'intervento;
- nell'area del parcheggio dovrà essere utilizzata una pavimentazione di tipo permeabile con fondo naturale, attraverso l'utilizzo di materiali drenanti. Le superfici impegnate dovranno essere oggetto

di piantumazione di specie arboree autoctone e coerenti con le caratteristiche ambientali dell'area d'intervento;

- dovranno essere adottati accorgimenti per la raccolta e lo stoccaggio delle acque piovane per il riutilizzo nelle aree oggetto di piantumazioni.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

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.

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. Si ritiene pertanto che la variante non debba essere assoggettata alla procedura di VAS, fermo restando che, ai sensi del comma 3-bis dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni, finalizzate ad evitare o prevenire possibili effetti negativi e significativi 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 Riqualificare e rigenerare i tessuti urbani
 - l'obiettivo n. 22 Promuovere e valorizzare il paesaggio

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

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.

Perugia li 23/02/2026

L'istruttore
Gina Elisabetta Diotallevi