

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 ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R.12/2010 relativa alla proposta di variante al PRG PO di cui art. 8 del DPR 160/2010 e art. 32 commi 6 e 11 della LR 1/2015 del Comune di Passignano sul Trasimeno.

Relazione istruttoria

Il Comune di Passignano con nota n. 0155828 del 12/08/2025, ha trasmesso la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010, relativa alla proposta di variante al PRG PO del Comune di Passignano sul Trasimeno di cui art. 8 del DPR 160/2010 e art. 32 commi 6 e 11 della LR 1/2015.

Descrizione

L'obiettivo dell'intervento edilizio proposto è finalizzato a migliorare l'attuale processo di stoccaggio di bevande mediante la realizzazione di una nuova zona di carico e scarico separate, di superficie utile coperta pari a 461 mq. Nella documentazione è dichiarato che l'area su cui insiste l'attuale impianto produttivo è classificata nel P.R.G. parte strutturale vigente come "insediamenti ex. Art. 21 comma 1, lettera e della L.R.1/2015 (tessuti esistenti non di valore storico)", mentre nel P.R.G. parte operativa in parte come zona "IPSEN 02 – Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione ex art.96 R.R.2/2015", in parte come zona "B1 – Aree residenziali estensive" ed in parte come zona "fascia verde ripariale".

La procedura in oggetto comporta esclusivamente una variante alla parte operativa del PRG. Nello specifico è richiesta la trasformazione della zona B1 e della zona destinata a fascia di rispetto ripariale in zona IPSEN 02, mantenendo invariati i parametri urbanistici già previsti per tali ambiti. Il Comune di Passignano sul Trasimeno, con DGC n. 54 del 08/07/2025, ha espresso parere favorevole all'avvio del procedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 commi 6 e 11 della LR 1/2015.

Con nota n.0158227 del 20.08.2025, il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali, 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 a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010 la proposta di variante al PRG PO di cui art. 8 del DPR 160/2010 e art. 32 commi 6 e 11 della LR 1/2015 del Comune di Passignano sul Trasimeno.

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 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.
- Sezione Efficientamento energetico e qualità dell'aria.
- Servizio Infrastrutture per la Mobilità e Trasporto pubblico locale.

- Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle Risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici.

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. n. 1.

- Agenzia Forestale Regionale Umbra

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

USL Umbria1. Prot. n. 0162438 del 28.08.2025. *"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"*

Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria. Prot. n. 0162931 del 24.09.2025. *"Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC prot. n. 158227-2025; si esprime parere favorevole ai sensi degli artt. n. 81 e n. 82 della L.R. 1/2015 e della D.G.R. n. 2003/2005"*.

ARPA Umbria. Prot. n. 01165683 del 24.09.2025. *"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"*.

AURI Umbria. Prot. n. 0166440 del 24.09.2025. *"Con riferimento alla procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS indicata in oggetto, si trasmette il parere, con valutazioni e prescrizioni, rilasciato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato Umbra Acque S.p.A. (protocollo n. 23819 del 02/09/2025):*

Con riferimento alla procedura in oggetto, avendo analizzati gli elaborati di progetto e non riscontrando particolari interferenze con le infrastrutture in gestione, si comunica Nulla Osta all'approvazione del progetto di cui trattasi subordinatamente alle prescrizioni di seguito indicate.

Nel caso di nuove forniture idriche o un potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate al fine di verificare l'adeguatezza della rete idrica attuale. In ogni caso dovrà comunque essere effettuata una richiesta di preventivo per nuovi allacciamenti.

Anche nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare a questa Società in qualità di gestore del Servizio Idrico Integrato. Saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'articolo 9 comma 1 ovvero dall'articolo 9 comma 2 punti "a-b-c-d-e" ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto "f" lettera "b" della d.g.r. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e quantità di refluo, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia".

AFOR Umbria. Prot. n. 0173210 del 24.09.2025. *"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 al piano/programma "Variante parziale al PRG PO del Comune di Passignano sul Trasimeno con procedimento SUAP di cui all'articolo 7 e 8 del DPR n. 160/2010 e s.m.i" per ampliamento magazzini.

Considerato che:

- L'area di cui all'oggetto 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 Passignano sul Trasimeno;

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, al momento, 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. L'Agenzia Forestale Regionale, attraverso il proprio Servizio "Tutela del Territorio e Risorse Naturali", che qui si sottoscrive nella persona del rispettivo Dirigente, in base alle normative, alle motivazioni e alla proposta di PARERE contenuti nella su riporta ISTRUTTORIA,

Comunica di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, 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 Servizio Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle Risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot.n. 0176148 del 24.09.2025 *"Con la presente si comunica che, per quanto riguarda le materie di competenza del Servizio, NON SI RILEVANO criticità specifiche inerenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, così come riportato nei Rapporti Istruttori che si allegano.*

SEZIONE DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

In riferimento alla procedura in oggetto. Tenuto conto degli elaborati trasmessi, che fanno parte integrante del presente parere.

Si comunica quanto segue. L'Autorità idraulica competente per le aree in oggetto non è la scrivente bensì l'Unione dei Comuni del Trasimeno.

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".

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Umbria. Prot. n. 0177425 del 24.09.2025. *"Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunica che è stato dato avvio alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS volta a verificare gli impatti significativi sull'ambiente della Variante al P.R.G. Parte Operativa per un'area sita a Passignano sul Trasimeno, di proprietà di San Vito Di Lana Emanuele finalizzata all'intervento di ampliamento nord-ovest di un edificio esistente Loc. San Vito 30/A, al foglio 44, partt.53-221-590-593-608 e contestualmente invita a presentare eventuali considerazioni e contributi:*

Visto l'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii;

Visti anche gli artt. 10, 20, 90 e 91 del suddetto D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.ii.;

Visto il PRG del Comune di Passignano sul Trasimeno e verificato che l'area in questione è classificata come zona D2.

Considerato che il procedimento urbanistico che si intende attuare nel rispetto della L.R. 1/2015 è una variante al PRG PO.

Verificato che la variante in oggetto ha come obiettivo quello di ampliare gli attuali magazzini posti sul lato nord -ovest del complesso edilizio sede dell'azienda San Vito di Lana Emanuele finalizzato al miglioramento dell'attuale processo di stoccaggio bevande, grazie alla creazione di una zona di

carico e scarico separate al fine di ottimizzare e rendere la gestione interna e l'interfaccia con i corrieri più ordinata e sicura per gli operatori. La porzione di fabbricato in ampliamento occuperà una superficie coperta dell'attuale piazzale pari a circa 461mq. L'edificio aggiunto avrà struttura di fondazione in cemento armato e in elevazione carpenterie metalliche e andrà a posizionarsi sulla fascia ripariale, ma non sovrasterà il fosso tombato.

Esaminato il Rapporto Preliminare Ambientale.

Premesso che la variante al PRG parte operativa in esame riguarda:

- Per la parte strutturale non cambia nulla in quanto la parte operativa è compresa nello stesso ambito della parte strutturale e precisamente nelle zone "insediamenti ex art. 21 comma 1, lettera e) della L.R./2015 (tessuti esistenti non di valore storico)".

- Per la parte operativa viene richiesta la trasformazione dell'attuale zona B1 e della zona fascia verde ripariale, di superficie complessiva pari a 3283 mq a zona IPSEN O2 – insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione ex art. 96 R.R. 2/2015"

Visto che della documentazione trasmessa fa parte anche il Documento prodromico di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico relativo agli interventi per i quali è stata proposta la modifica del PRG PO di cui trattasi e che, correttamente, il rischio archeologico individuato è basso;

Considerato l'area si colloca al di fuori del centro abitato di Castel Rigone alle pendici delle colline che sovrastano il Lago Trasimeno, una zona con caratteristiche prevalentemente agricole vocate alla coltivazione dell'olivo e scarsamente abitata.

Visto che le soluzioni progettuali non determinano un nuovo consumo di suolo in quanto l'ampliamento si mantiene all'interno di un'area già insediata e su un suolo già impermeabilizzato, e l'area è stata in parte già sottratta al suolo agricolo in passato per la realizzazione di standard urbanistici.

Considerato che il rapporto ambientale riconosce la presenza della fascia ripariale ma minimizza l'impatto dell'intervento, sostenendo che l'area è già compromessa e che la destinazione d'uso industriale è preesistente. Tutto ciò premesso e considerato questa Soprintendenza ritiene che l'intervento NON necessiti l'Assoggettabilità a VAS, ed è condivisibile la modifica del PRG parte operativa, ma visto che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico di notevole interesse pubblico, per via delle sue caratteristiche estetiche e panoramiche, l'ampliamento sebbene di dimensioni contenute, sarà "ben armonizzato con l'architettura esistente", ponendo particolare attenzione al verde ornamentale, l'introduzione di siepi, alberature e macchie di campo per garantire la continuità ecologica e la biodiversità dell'area, ed infine una traccia dell'immagine paesaggistica che l'area aveva nel passato. Al fine di ottimizzare gli interventi nel contesto paesaggistico-ambientale in cui si collocheranno, saranno inoltre garantite il mantenimento dello spazio verde ed evitata ogni ulteriore pavimentazione e di impermeabilizzazione del suolo".

Servizio Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio.
Prot.n. 0179498 del 25.09.2025. "Vista la nota regionale protocollo n. 158227 del 20/08/2025, con la quale il Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in progetto.

Tenuto conto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto riguarda una variante al PRG parte operativa, che il Comune di Passignano sul Trasimeno propone ai sensi del DPR 160/2010 per l'ampliamento dei magazzini del complesso edilizio sede dell'azienda "San Vito di Lana Emanuele".

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

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

Per come dichiarato nella documentazione progettuale, l'obiettivo dell'intervento edilizio proposto è finalizzato a migliorare l'attuale processo di stoccaggio di bevande mediante la realizzazione di una nuova zona di carico e scarico separate, di superficie utile coperta pari a 461 mq. Nella documentazione è dichiarato che l'area su cui insiste l'attuale impianto produttivo è classificata nel P.R.G. parte strutturale vigente come "insediamenti ex. Art. 21 comma 1, lettera e della L.R. 1/2015 (tessuti esistenti non di valore storico)", mentre nel P.R.G. parte operativa in parte come zona "IPSEN 02 – Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione ex art.96

R.R.2/2015", in parte come zona "B1 – Aree residenziali estensive" ed in parte come zona "fascia verde ripariale".

Viene dichiarato che la procedura in oggetto comporta esclusivamente una variante alla parte operativa del PRG. Nello specifico è richiesta la trasformazione della zona B1 e della zona destinata a fascia di rispetto ripariale in zona IPSEN 02, mantenendo invariati i parametri urbanistici già previsti per tali ambiti.

Il Comune di Passignano sul Trasimeno, con DGC n. 54 del 08/07/2025, ha espresso parere favorevole all'avvio del procedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32 commi 6 e 11 della LR 1/2015.

Per tutto quanto sopra riportato la scrivente Sezione osserva quanto segue:

In primo luogo non si rilevano particolari aspetti di competenza, trattandosi di una procedura che prevede la modifica della sola parte operativa del PRG. Per la successiva procedura di approvazione del progetto e di adozione della variante allo strumento urbanistico vigente, che dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32, commi 6 e 11 della LR 1/2015, il Comune dovrà produrre la seguente documentazione, costituita da:

- dichiarazione ai sensi dell'art. 32 comma 6 della LR 1/2015 in merito alla insufficienza o inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente;
- parere geologico ed idrogeologico di cui all'art. 89, DPR 380/2001;
- parere idraulico di cui all'art. 28, comma 10, LR 1/2015;
- parere rilasciato dalla USL competente di cui all'art. 28, comma 2, LR 1/2015;
- dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 86 del RR 2/2015 in merito alla determinazione delle dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio dell'attività produttiva.

Il Comune di Passignano sul Trasimeno verifica la conformità della proposta progettuale con il PRG parte strutturale vigente, oltre che la congruità degli interventi presenti.

La classificazione urbanistica dell'area e le relative NTA dovranno fare riferimento esclusivamente alla destinazione e ai parametri edilizi previsti dal presente progetto, individuando la stessa area con specifica sigla inerente tale procedura SUAPE, nel rispetto anche di quanto previsto in merito dall'art. 32 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

L'obiettivo generale della proprietà, proponente della variante parziale al PRG- p.O. è quello di ampliare gli attuali magazzini posti sul lato nordovest del complesso edilizio sede dell'azienda San Vito di Emanuele Lana, sito a Passignano sul Trasimeno (PG) in Località San Vito 30/A.

L'ampliamento è finalizzato al miglioramento dell'attuale processo di stoccaggio di bevande, grazie alla creazione di una zona di carico e scarico separate al fine di ottimizzare e rendere la gestione interna e l'interfaccia con i corrieri più ordinata e sicura per gli operatori e gli addetti. La superficie utile coperta complessiva dell'ampliamento è circa pari a 461 mq.

L'area in esame è censita al catasto del Comune di Passignano sul Trasimeno al foglio 44, particelle

53, 221, 590, 593, 608. La proprietà è ubicata fuori dal centro abitato di Passignano sul Trasimeno in prossimità dello svincolo che conduce all'abitato di Castel Rigone, alle pendici delle colline che sovrastano il lago Trasimeno. la zona è inserita in un contesto con caratteristiche essenzialmente agricole vocate alla coltivazione dell'olivo, area scarsamente edificata e caratterizzata dalla presenza di pochi altri edifici di tipo rurale e residenziale.

La proprietà nella sua attuale conformazione è la risultante di diversi interventi di rifacimento e di ampliamento. Il fabbricato principale presenta una forma rettangolare ed è servito da un unico piazzale posto sul fianco ovest, è presente anche una palazzina ad uffici posta sulla facciata principale lungo strada.

La struttura portante dell'ampliamento sarà realizzata in acciaio, le tamponature esterne saranno realizzate in parte con pannelli tipo "Elcom System" e in parte rivestite con pannelli in HPL ad alta densità. Allo stato attuale, la superficie utile coperta dell'intera proprietà ammonta a 7.217 mq.

Attualmente la superficie utile coperta residua ancora disponibile, pari a 113 mq, non risulta essere sufficiente a coprire il fabbisogno di ampliamento necessario all'azienda per il miglioramento dell'attuale processo di stoccaggio e distribuzione di bevande.

La porzione di fabbricato in ampliamento si estenderà nel lato nord-ovest e occuperà una superficie

utile coperta dell'attuale piazzale pari a circa 461 mq. Tali superfici, verranno destinate rispettivamente, per una porzione pari circa a 253 mq di S.U.C. ad area di carico merci e per la restante parte ad area di scarico. Tutta la proprietà è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi art.136, c.1, lett. c, d del D.lgs. 42/2004, con provvedimento di tutela n. 62 del 16/05/1966. Dalla Relazione paesaggistica si evincono le motivazioni del provvedimento di tutela: "offrono importanti e molteplici vedute panoramiche sia a chi percorre la strada statale n. 75 bis del Trasimeno sia il raccordo autostradale Perugia- Bettolle.

Si prende atto che nella Relazione Paesaggistica a seguito delle modifiche effettuate sono state rilasciate diverse le Autorizzazioni Paesaggistiche (l'ultima per l'impianto fotovoltaico in copertura risalente al 2022), quindi a seguito delle presenti modifiche dovrà essere aggiornata l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'Art.146 del Dlgs 42/2004.

Da un punto di vista di sostenibilità paesaggistica e ambientale si rileva che da un punto di vista percettivo non vi saranno impatti di rilievo per l'intervento sul paesaggio rurale circostante. Da quanto dichiarato, nella documentazione presentata, si riporta che le finiture esterne saranno scelte nella stessa gamma cromatica dell'immobile esistente e scelte nel rispetto del vincolo paesaggistico presente su tutta la proprietà".

PROVINCIA DI PERUGIA. Servizio Pianificazione Territoriale. Prot. n. 0182052 del 30.09.2025.

"Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 30711 del 20/08/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

L'obiettivo generale della proprietà è l'ampliamento degli attuali magazzini posti sul lato nord - ovest del complesso edilizio sede dell'azienda San Vito di Lana Emanuele, sito a Passignano sul Trasimeno, in Località San Vito.

L'intervento è finalizzato al miglioramento dell'attuale processo di stoccaggio e movimentazione delle bevande, mediante la creazione di aree distinte per il carico e lo scarico merci, così da ottimizzare la gestione interna e garantire una maggiore sicurezza per operatori e addetti.

Il fabbricato principale ha forma rettangolare ed è attualmente servito da un unico piazzale posto sul lato ovest, con una palazzina uffici sulla facciata principale prospiciente la strada. La struttura è in acciaio, con tamponature esterne in pannelli tipo "Elcom System" e rivestimenti in HPL ad alta densità.

Inquadramento urbanistico

La parte operativa del PRG vigente individua:

- una porzione prevalente della proprietà negli ambiti IPSEN 02 – Insediamenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione (ex art. 96 R.R. 2/2015);
- una porzione in ambiti B1 – Aree residenziali estensive;
- un'ultima porzione, adiacente all'uliveto, come fascia di verde ripariale.

La variante proposta comporta:

- per la parte strutturale: nessuna modifica, poiché le zone interessate ricadono comunque negli ambiti di cui all'art. 21, comma 1, lett. e), L.R. 1/2015 (tessuti esistenti non di valore storico);
- per la parte operativa: la trasformazione delle aree classificate come "B1" e "verde ripariale" in ambito "IPSEN 02", mantenendo invariati i parametri urbanistici già vigenti.

Dimensionamento dell'intervento

L'ampliamento si svilupperà sul lato nord-ovest, con una superficie utile coperta di circa 461 mq, destinata:

- per 253 mq s.u.c. ad area di carico merci;
- per la restante superficie ad area di scarico, con altezza massima pari a 7,50 m.;
- Policentrismo diffuso.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

-In località San Vito, il vigente PTCP segnala la presenza di un sito archeologico disciplinato dall'art. 39, comma 10, della normativa, ricompreso tra i vincoli di tutela sopra richiamati. Alla luce di tale vincolo, la variante urbanistica proposta potrebbe determinare interferenze o criticità in rapporto alla salvaguardia del patrimonio archeologico.

Pertanto, si ritiene opportuno e necessario un approfondimento specifico con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, al fine di verificare la compatibilità della variante con la

normativa di tutela vigente e, se del caso, individuare le misure prescrittive e/o mitigative da adottare.

-Con riferimento ai nuovi ampliamenti previsti e destinati ad area di carico e scarico, si richiede particolare attenzione alle cromie da adottare, tenuto conto che:

- tali ambiti risultano ampiamente visibili a chi percorre l'asse viario nord-sud del Raccordo Perugia-Bettolle e la panoramica "SS. 75 bis - Via Perugina", percorso segnalato dal PTCP e disciplinato all'art. 37, punto C;*
- l'area ricade altresì nell'ambito delle direttive paesaggistiche di cui all'art. 38 della normativa provinciale vigente, che impongono criteri di inserimento paesaggistico e di minimizzazione dell'impatto visivo.*

Pertanto, l'uso di colori e materiali dovrà essere orientato a garantire un adeguato inserimento paesaggistico, privilegiando tonalità coerenti con il contesto ambientale e rispettose delle direttive sopra richiamate.

Verificata la documentazione progettuale si fa notare che esistono delle incongruenze in merito allo stato attuale delle aree motivo di variante, in quanto, come emerge anche dalla documentazione fotografica allegata al progetto, l'area ha di fatto già perso la sua destinazione urbanistica originaria e viene ad oggi utilizzata come area ad "Insediamenti produttivi e per servizi esistenti" oltre che dell'ambito B1 – Aree residenziali estensive e la porzione adiacente all'uliveto già inglobato dal piazzale.

A tal proposito si chiede di introdurre, ove ciò sia realizzabile, soluzioni che mantengano la permeabilità delle aree in variante, al fine di garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica della modifica urbanistica e prevenire la compromissione del patrimonio paesaggistico, naturalistico e agricolo".

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

Ai sensi dell'art. 12 c.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:

- il piano 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 piano;
- il piano 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 dal piano 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, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti è possibile evidenziare che la proposta di variante non produce impatti significativi nell'ambiente, per cui non è necessario che sia sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che vengano osservate, 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 urbanistici

Per la successiva procedura di approvazione del progetto e di adozione della variante allo strumento urbanistico vigente, che dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 32, commi 6 e 11 della LR 1/2015, il Comune dovrà produrre la seguente documentazione, costituita da:

- dichiarazione ai sensi dell'art. 32 comma 6 della LR 1/2015 in merito alla insufficienza o inadeguatezza delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente;
- parere geologico ed idrogeologico di cui all'art. 89, DPR 380/2001;
- parere idraulico di cui all'art. 28, comma 10, LR 1/2015;
- parere rilasciato dalla USL competente di cui all'art. 28, comma 2, LR 1/2015;
- dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 86 del RR 2/2015 in merito alla determinazione delle dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio dell'attività produttiva;
- il Comune dovrà verificare la conformità della proposta progettuale con il PRG parte strutturale vigente, oltre che la congruità degli interventi presenti;
- la classificazione urbanistica dell'area e le relative NTA dovranno fare riferimento esclusivamente alla destinazione e ai parametri edilizi previsti dal presente progetto, individuando la stessa area con specifica sigla inerente tale procedura SUAPE, nel rispetto anche di quanto previsto in merito dall'art. 32 della L.R. 1/2015;

Aspetti paesaggistici

- con riferimento ai nuovi ampliamenti previsti e destinati ad area di carico e scarico, si richiede particolare attenzione alle cromie da adottare. L'uso di colori e materiali dovrà essere orientato a garantire un adeguato inserimento paesaggistico, privilegiando tonalità coerenti con il contesto ambientale;
- si chiede di introdurre, ove ciò sia realizzabile, soluzioni che mantengano la permeabilità delle aree in variante, al fine di garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica della modifica urbanistica e prevenire la compromissione del patrimonio paesaggistico, naturalistico e agricolo.
- si dovrà porre particolare attenzione al verde ornamentale, predisponendo l'introduzione di siepi, alberature e macchie di campo per garantire la continuità ecologica e la biodiversità dell'area, garantendo anche una traccia dell'immagine paesaggistica che l'area aveva nel passato;
- al fine di ottimizzare gli interventi nel contesto paesaggistico-ambientale in cui si collocheranno, si dovrà garantire il mantenimento dello spazio verde, ed evitare ulteriori pavimentazioni;

Aspetti idrici

- nel caso di nuove forniture idriche o di potenziamento di quelle esistenti, queste dovranno essere preventivamente valutate dal Servizio Idrico Integrato al fine di verificare l'adeguatezza della rete idrica attuale. In ogni caso dovrà comunque essere effettuata una richiesta preventiva per i nuovi allacciamenti;
- nel caso di allacciamento al collettore comunale delle sole acque nere, questo dovrà essere oggetto di apposita richiesta da presentare al gestore del Servizio Idrico Integrato;
- saranno accettati in fognatura solamente reflui civili domestici o assimilabili, evidenziando che qualora per la tipologia di scarico si configuri una classificazione diversa da quella di acque reflue domestiche ovvero da quelle previste dall'articolo 9 comma 1 ovvero dall'articolo 9 comma 2 punti "a-b-c-d-e" ovvero dall'articolo 9 comma 2 punto "f" lettera "b" della d.g.r. 627/2019, il titolare dello scarico dovrà, in funzione dell'effettiva tipologia e quantità di reflu, presentare agli organi competenti la dichiarazione di assimilazione piuttosto che la domanda autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura così come previsto dalla normativa vigente in materia.

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

Ai fini della pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile il Comune di Passignano sul Trasimeno 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. 23 Conservare e valorizzare il patrimonio culturale e promuovere la fruizione sostenibile.

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, 01/10/2025