

# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Variante all'art.52 delle N.T.A del P.R.G vigente, anticipatrice del Regolamento Urbanistico Comunale, relativa all'infrastruttura dell'Avio superficie sita in località Palazzolo di proprietà di Andrea Pichi Graziani



## VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA A V.A.S.

AI SENSI ART. 22 L.R.T 10/2010

### INTEGRAZIONI AL

(RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE  
O DOCUMENTO DI SINTESI)

  
Il Responsabile del Servizio  
Urbanistica ed Edilizia Privata  
Arch. Maria Luisa Bogli

a cura di  
Architetto Siro Veri  


*Aviosuperficie di "Palazzolo"*  
**Relazione integrativa al Rapporto Ambientale Preliminare**

Premesso:

Che l'Aviosuperficie "Palazzolo" di proprietà della famiglia Pichi Graziani è una struttura idonea alle esigenze di volo riconducibili alle varie attività (lavoro aereo, commerciale, turistico sportivo, formativo, sanitario e di protezione civile);

Che la pista è stata collaudata in data 30 Marzo 1988 per categorie di velivoli fino alla classe mono e bimotori turboelica minore/uguale a 4000 kg;

Che l'aviosuperficie è dotata delle seguenti strutture:

- Pista con fondo erboso drenante Lunghezza 875mt (2650ft.) x 20mt oltre le fasce di rispetto;
- Elevazione: 320 mt slm 1040 ft.;
- Pendenza: 1,85%;
- Orientamento: 02/20;
- Hangar 300 mq;
- Eliporto 20 x 20 asfaltato resistenza 10.000 kg.;
- Distributore carburante Av gas 100 LL;
- Avioresort struttura ricettiva n° 25 posti letto.

Che l'aviosuperficie ha inoltre, le autorizzazioni necessarie per effettuare voli verso le più importanti mete europee, risultato che incrementa ulteriormente l'importanza strategica dell'infrastruttura posizionata al centro di una ragnatela di comunicazioni in una posizione geografica ottimale;

Preso atto:

Che il P.S. del comune di Sansepolcro ha previsto il potenziamento delle strutture a servizio dell'aviosuperficie, consentendo la realizzazione di hangar ad integrazione di quello esistente per una superficie utile lorda massima di 3.000 mq. (comprensiva anche della SUL dell'hangar esistente);

Che vi è consapevolezza da parte delle istituzioni locali (comune di Sansepolcro, dell'ASL 8, dei comuni della Valtiberina) che l'aviosuperficie, rappresenta per il territorio dell'alta Valtiberina Toscana, ma anche di quella umbra, un'importante infrastruttura di interesse pubblico ma, *non secondario*, anche una opportunità di sviluppo del turismo e del territorio dell'alta Valtiberina;

Che vi sono segnali, ancorché minimi, di una ripresa dell'attività turistica legata all'uso dell'aeroplano da diporto.

Ricordato:

Che si sono tenuti incontri tra la proprietà e le istituzioni locali allo scopo di definire un protocollo di intesa finalizzato all'uso dell'elisuperficie per l'attivazione di un servizio di elisoccorso e servizi di protezione civile.

Quanto sopra detto ha incoraggiato la proprietà, a predisporre un piano di crescita e ampliamento dei servizi dell'aviosuperficie che al più presto verrà sottoposto all'attenzione delle istituzioni, degli operatori economici dell'alta Valtiberina Toscana e Umbra.

Il ragionamento che si propone è legato a un migliore utilizzo dell'aviosuperficie come struttura in collegamento con il territorio.

In sintesi, il piano di crescita si propone di lavorare su tre fronti:

1. potenziamento dell'attività per lo sviluppo del turismo aereo da diporto;
2. promozione di iniziative di carattere ludico e sportivo;
3. salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

Il piano è orientato all'integrazione dell'attività compatibili con le caratteristiche dell'impianto così individuate:

**A) Potenziamento dell'attività**

- **attività di servizio:** rifornimento carburante e servizi di manutenzione;
- **attività turistico-sportiva:** scuola di volo, voli di promozione turistica sul territorio, organizzazione di manifestazioni aeree, organizzazioni di gare aeree, paracadutismo, ecc.;
- **attività commerciali:** trasporto merci, aerotaxi, servizio eliporto;
- **attività in materia di protezione civile:** centro di raccolta per i mezzi di soccorso, centro di stoccaggio dei materiali, centro per il servizio antincendio, attività di elisoccorso (trasporto di urgenza di malati o di feriti, pronto intervento in caso di emergenze sanitarie);
- **attività di aerodromo (trasporto pubblico passeggeri);**
- **altre attività compatibili con le caratteristiche dell'impianto.**

**B) Sviluppo del turismo aereo e da diporto:**

Gli ultimi 10 anni hanno visto un'impennata del turismo aereo in Italia, le piste private spesso annesse a efficienti strutture ricettive sono aumentate notevolmente il "Progetto" si basa sul coinvolgimento delle strutture turistiche ricettive, associazioni di categoria, amministrazioni pubbliche locali, che attraverso un protocollo d'intesa creino iniziative comuni per lo sviluppo del turismo e del territorio.

**C) Salvaguardia del territorio e dell'ambiente:**

Ricordato che con il Piano Strutturale il comune di Sansepolcro ha previsto il potenziamento dei servizi dell'aviosuperficie, consentendo l'edificazione di ulteriori 3.000 mq.

Tale opportunità concretizza reali potenzialità di crescita, consente di dotare l'aviosuperficie degli strumenti essenziali per svolgere le sue funzioni nelle diverse aree di servizio.

Oltre alle attuali attività turistiche sportive, risulta evidente, l'ambizioso piano di sviluppo inteso ad ampliare l'offerta dell'infrastruttura per quanto riguarda la protezione civile, il settore commerciale, e il pronto intervento sanitario.

**- Descrizione dell'intervento -**

**Localizzazione dell'intervento e Variante di PRG vigente**

L'area è ubicata nella pianura posta nel margine estremo del territorio del comune di Sansepolcro (La distanza dal centro di Sansepolcro è di circa 1,00 km) ha una forma regolare e confina nel lato est con la strada vicinale di Palazzolo, nel lato nord con la Ferrovia Centrale Umbra, nei lati ovest e sud con il territorio agricolo.

L'accesso al terreno avviene dalla ex S.S. Tiberina Tre bis, da quest'ultima si accede al terreno dopo aver oltrepassato la ferrovia Centrale Umbra percorrendo un sottopasso e immettendosi nella strada vicinale di Palazzolo.

Identificativi catastali:

Tale area, risulta identificato nel NCT di Arezzo, al Foglio n° 79, con la particella n°960, per una superficie complessiva di mq. 64.703.

La richiesta di variante, anticipatrice del Regolamento Urbanistico si concretizza nella individuazione dell'ambito di intervento all'interno della perimetrazione del Piano Strutturale sopra specificato.

**A) Previsione di Piano Regolatore Generale**

Il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Sansepolcro è stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 31-10-2001 n° 197.

l'area interessata alla variante ricade nel Piano Regolatore Generale nella sottozona "Aree per infrastrutture di Aviosuperficie" disciplinata all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione:

**ART. 52- Aree per infrastrutture di Aviosuperficie**

*Il piano indica l'area destinata all'attività di aviosuperficie;*

*Obiettivo del piano è quello di consentire il mantenimento dell'attuale infrastruttura;*

La destinazione è quella di aviosuperficie;

Sono inoltre ammesse attività di supporto legate a fattori di emergenza (per protezione civile e CRI).

Interventi ammessi:

In attesa di un progetto complessivo che tenga conto dell'effettive esigenze di dotare di nuovi servizi tale area, da sottoporre all'Amministrazione Comunale che costituirà variante allo S.U. generale, gli interventi ammessi sono quelli fino alla D3 di cui all'allegato "A" della L.R. n.59/80.

#### **B) Previsioni Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale definitivamente approvato con delibera del Consiglio n°..... del ..... individua l'area: [...] come ambito per strutture di servizio all'aviosuperficie e come attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico. Rinviano al Regolamento Urbanistico le previsioni, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza previste per tali infrastrutture, interventi di nuova edificazione [...] Nell'area ad attrezzature e servizi pubblici e/o interesse pubblico esistenti è consentita la realizzazione di hangar ad integrazione di quello esistente per una superficie utile lorda massima di 3.000 mq. (comprensiva anche della SUL dell'hangar esistente). [...]

#### **C) Variante art. 52 delle N.T.A Piano Regolatore Generale**

##### **Funzioni**

La variante non prevede modifiche relative alle prescrizioni e alle indicazioni operative della scheda n° ..... del Piano Strutturale.

la destinazione d'uso dell'area è finalizzata all'attività dell'aviosuperficie:

- **attività di servizio:** rifornimento di carburante e servizi di manutenzione;
- **attività turistica:** svolgere il ruolo di infrastruttura a supporto dello sviluppo turistico del territorio;
- **attività sportiva:** scuola di volo, organizzazione di manifestazioni aeree, organizzazione di gare aeree, paracadutismo, ecc.
- **attività commerciali:** trasporto merci, aerotaxi, servizio eliporto;
- **attività in materia di protezione civile e pronto intervento sanitario:** svolgere il ruolo di infrastruttura a supporto della sicurezza del territorio:
  - centro di raccolta per i mezzi di soccorso, centro di stoccaggio dei materiali, centro per il servizio antincendio, promuovendo convenzioni con la protezione civile locale e regionale;
  - attivazione dei servizi di elisoccorso per facilitare il tempestivo trasporto di pazienti, organi e sangue, promuovendo convenzioni con l'azienda sanitaria aretina, e l'azienda sanitaria di Città di Castello.

Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso purché venga garantita la destinazione d'uso pubblico del bene secondo le funzioni ammesse.

La perimetrazione dell'area per la costruzione dei nuovi hangar, interessa una zona di circa 13.000 mq. situata a nord della pista dove è ubicato l'hangar esistente, in fregio alla strada di accesso interna all'area. (Tav. n°1)

Definita la perimetrazione dell'area di intervento di cui sopra, la variante prevede:

la costruzione di 5 nuovi hangar delle dimensioni 30,00x14,00xhmax 7,00 per una superficie utile lorda di 2.100 mq.

##### **-Modalità attuative e contenuti pianificatori.**

Per tale zona il vigente PRG prevede l'edificazione diretta mediante permesso di costruire.

- Superficie Utile Lorda massima: 3.000 mq.
- Altezza massima: 9,00 ml..
- Le distanze degli edifici dai confini: 5,00 ml.
- Parcheggi: 1.200 mq. (n° 48 posti auto)

### **-Motivazione dell'Intervento**

La richiesta di realizzazione del nuovo intervento è stato riportato in premessa e si inquadra pienamente all'interno degli obiettivi generali di sviluppo individuati dalla Amministrazione comunale così come specificati dal P.S. Alle suddette motivazioni occorre aggiungere che attualmente con il solo hangar di cui è dotata l'aviosuperficie non è possibile soddisfare le richieste dei clienti che usano la struttura, cioè, di poter parcheggiare il loro velivoli a Palazzolo:

Attualmente sull'aviosuperficie di Sansepolcro sono di base 10 aeromobili, di cui solamente 5 Hangarati, i rimanenti sono sparsi negli hangar di Foligno, S. Illuminato, Serristori, i proprietari degli aeromobili si fanno portare anche via aerea dove hanno i loro mezzi hangarati per poi atterrare a Sansepolcro, qualora questa situazione perdurasse vi è il rischio di un abbandono di Palazzolo da parte della clientela.

Abitualmente l'infrastruttura è interessata ad un numero di movimenti di c.a. 2500 aeromobili annuo provenienti da tutta Europa, ed è l'unica infrastruttura a non poter permettere il ricovero agli aeromobili esterni.

### **-Azioni specifiche dell'intervento**

Si prevede la realizzazione di n°5 hangar di forma semi cilindrica, con struttura portante costituita da una serie di archi in acciaio con i quali collabora un sistema di rivestimento, esterno in lamiera ondulata autoportante anch'essa in acciaio.

Il sistema strutturale in acciaio e lamiera ondulata permette di ridurre il peso dell'edificio, conseguentemente, le dimensioni delle fondazioni che saranno del tipo a trave rovescia.

La struttura essendo modulare rende possibile una flessibilità realizzativa, che consente di modulare l'intervento in relazione all'avanzamento del progetto aziendale e alle risorse disponibili.

Come già evidenziato nel Rapporto Ambientale Preliminare presentato, l'intervento non ha impatti significativi nell'ambiente, non richiede la realizzazione di nuove infrastrutture a rete (rete idrica, rete Enel, rete fognaria, rete acquedotto, ecc.) in quanto già presenti nell'area.

Le acque meteoriche dei tetti verranno convogliate tramite reti separate in una vasca di raccolta e riutilizzate per la gestione del verde all'interno della proprietà dell'insediamento.

La strada di accesso non subirà nessuna modifica né di tracciato né di sezione in quanto già adeguatamente sufficiente per il traffico che dovrà sostenere.

Si prevede la formazione di un area di parcheggio adeguatamente equipaggiate di verde ornamentale e funzionale: la corretta quantità di aree a parcheggio che verranno realizzati è quella individuata dal DM 1444/68 per le attività produttive.

Per la descrizione degli interventi in progetto si riporta un estratto ridotto della tavola progettuale da cui si rileva prospetto, sezioni, pianta e alcuni rendering degli hangar che si intendono realizzare nell'area indagata.

### **-Effetti del progetto sul sistema ambientale**

Per la definizione dei principali impatti ambientali indotti dall'attuazione del progetto si è già detto nel Rapporto Ambientale Preliminare presentato dove è stata preliminarmente effettuata un'attenta analisi della strumentazione urbanistica sovraordinata (PTCP provincia di Arezzo, P.S. comunale) delle caratteristiche ecosistemiche attualmente esistenti in un adeguato intorno dell'area di interesse.

In sintesi, non emergono particolari criticità ambientali, né in relazione all'attuale contesto territoriale ante opera, né in seguito alla realizzazione della totalità degli interventi previsti.

Relativamente alle emissioni acustiche, è prevedibile un incremento estremamente ridotto, in un'area senza particolari problemi allo stato attuale (*nella zonizzazione acustica comunale l'area è stata azionata in classe IV°*) inoltre si fa rilevare che:

- Le procedure di avvicinamento e decollo sono state improntate fino dal 1988 a tutela del rumore nei confronti dell'abitato, infatti la pista è posizionata a sud/est della città la pista in uso è per l'atterraggio la 02 (per intenderci da sud a nord) mentre per i decolli viene utilizzata la 20 (per intenderci da nord a sud) evitando quindi il sorvolo della città;
- l'intera area dell'aviosuperficie è inerbita mitigando quindi il rumore, poiché non è superficie riflettente;
- il trattenimento delle polveri sottili, grazie ad un tappeto erboso di oltre 20.000 culmi a

metro quadro, consente l'ossigenazione dell'aria pari a 3 ettari di bosco.

- l'impatto generato dal traffico veicolare indotto e dalle relative emissioni in atmosfera è minimo ed è ampiamente mitigabile grazie alle aree verde di cui è circondata l'infrastruttura (oltre 30 Ha di terreno di proprietà della Palazzolo).

Dal punto di vista geotecnico, le caratteristiche dell'area in esame sono tali da non porre vincoli di natura particolare rispetto alla localizzazione delle opere.

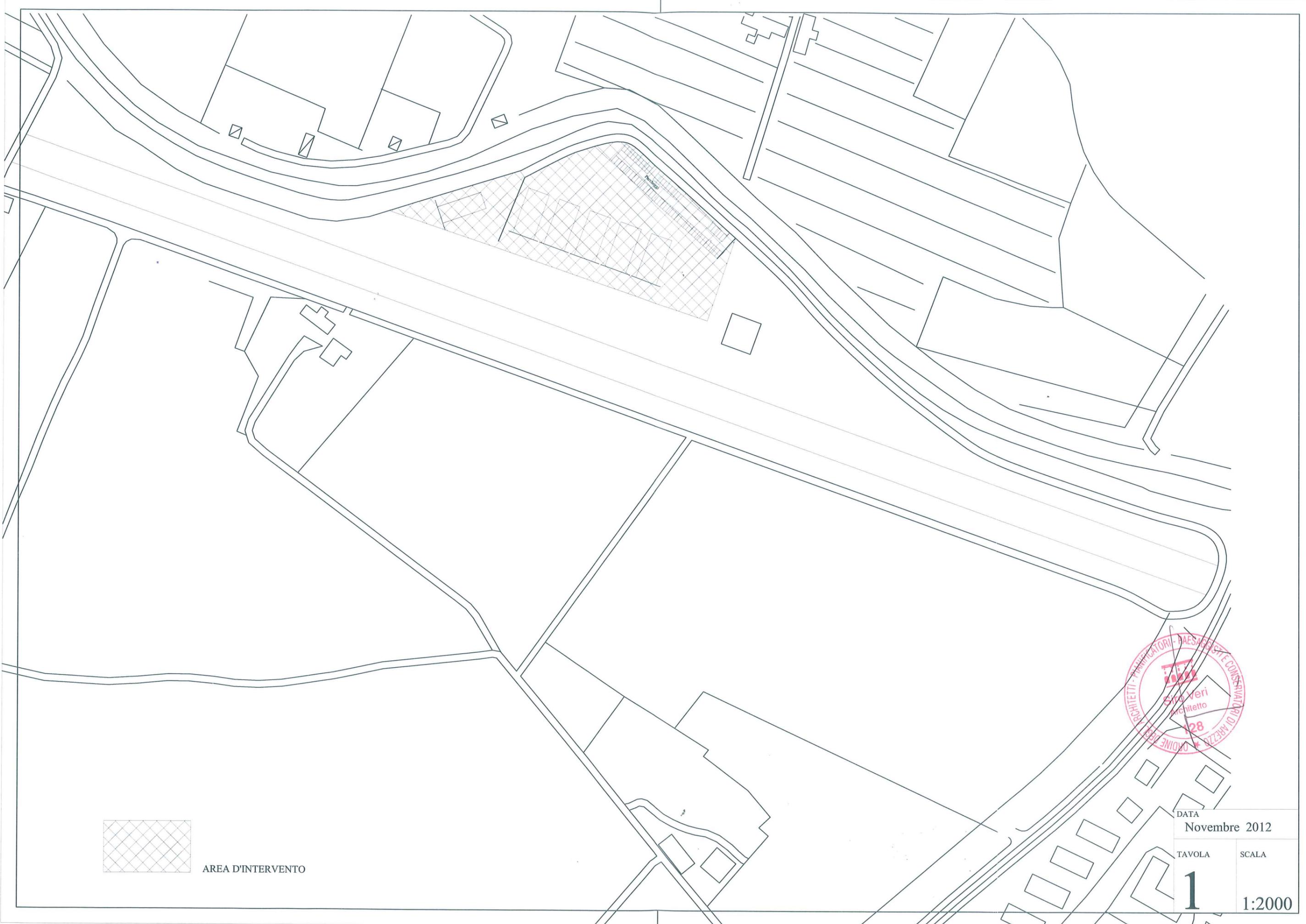
Anche dal punto di vista geologico l'area risulta complessivamente favorevole all'insediamento urbanistico non presentando caratteri pregiudizievoli per l'attività edilizia.

In conclusione, per quanto sopra detto ad integrazione del Rapporto Ambientale Preliminare prodotto per la verifica di assoggettabilità alla VAS, dall'analisi dell'intervento previsto e dalla sua localizzazione, nonché dalla verifica degli elementi di sensibilità presenti, si può affermare che, considerando gli impatti potenziali derivanti dalla fase di esercizio, la presente Variante di PRG non incide direttamente sul territorio e al contempo non interferisce con elementi ecosistemici.

In base all'analisi dell'intervento per l'individuazione dei possibili impatti sull'ambiente si propone pertanto che il suddetto intervento venga escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Architetto  
Siro Veri





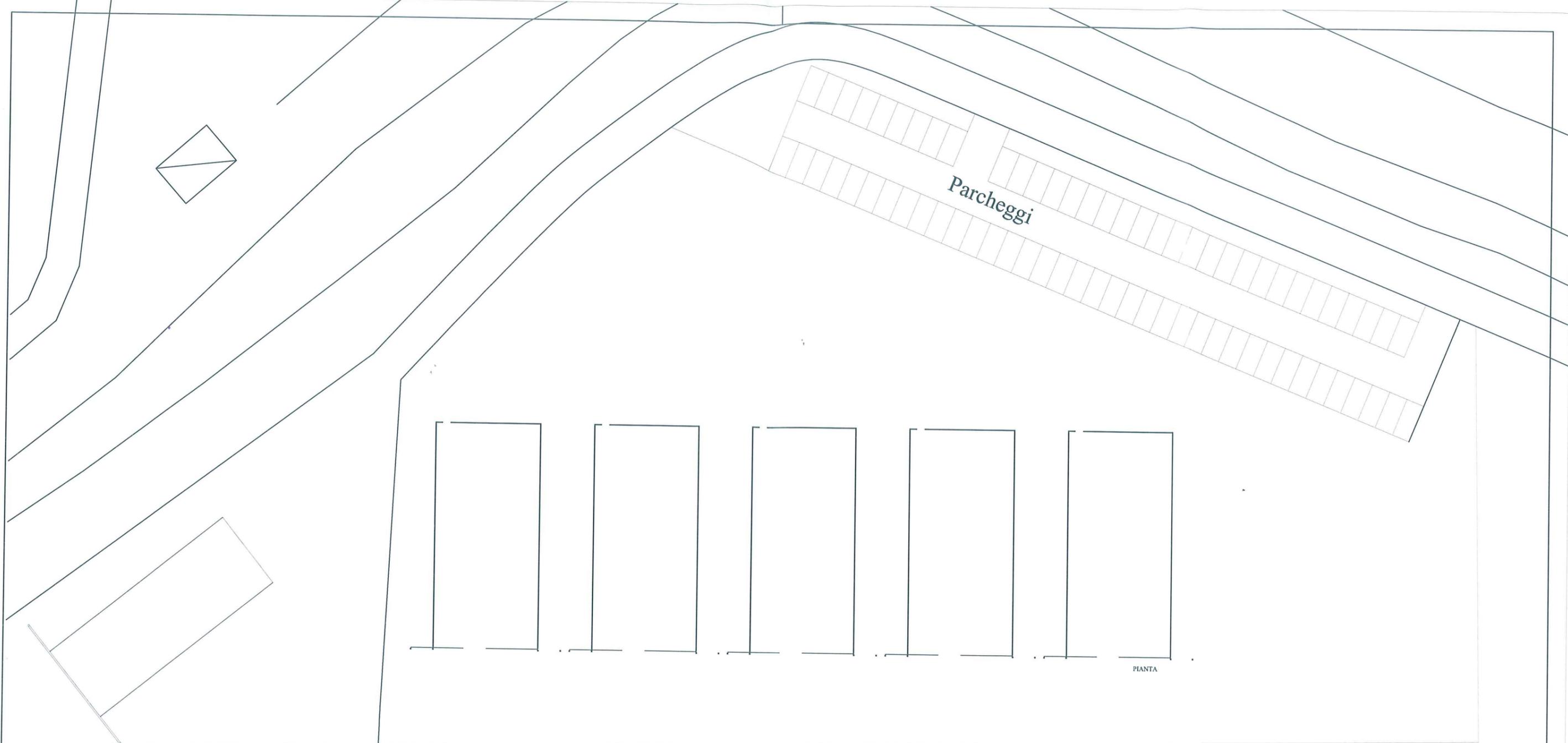
AREA D'INTERVENTO



DATA  
Novembre 2012

TAVOLA      SCALA

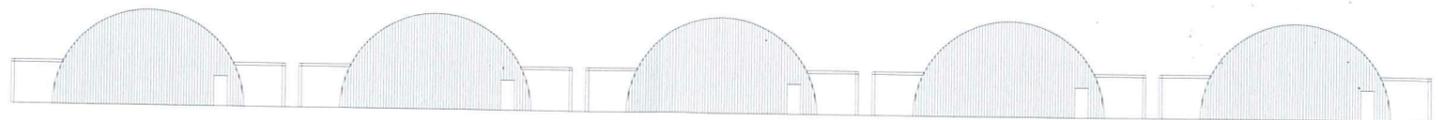
**1**      1:2000



PIANTA



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE



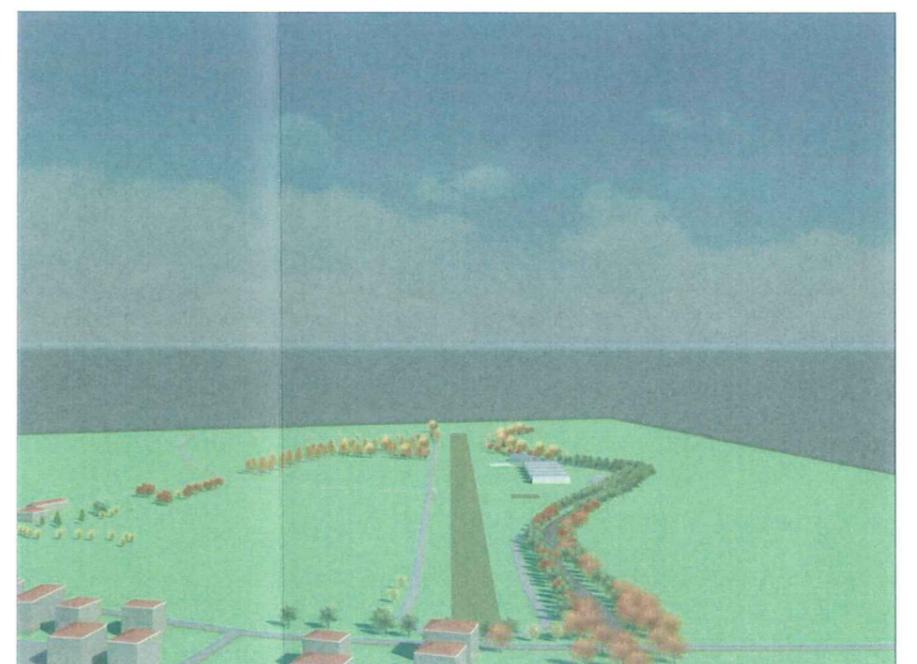
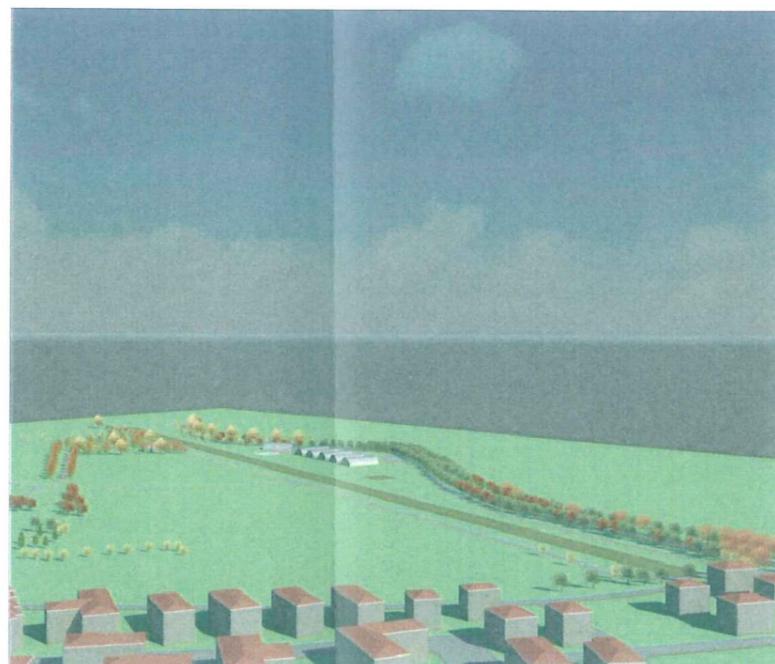
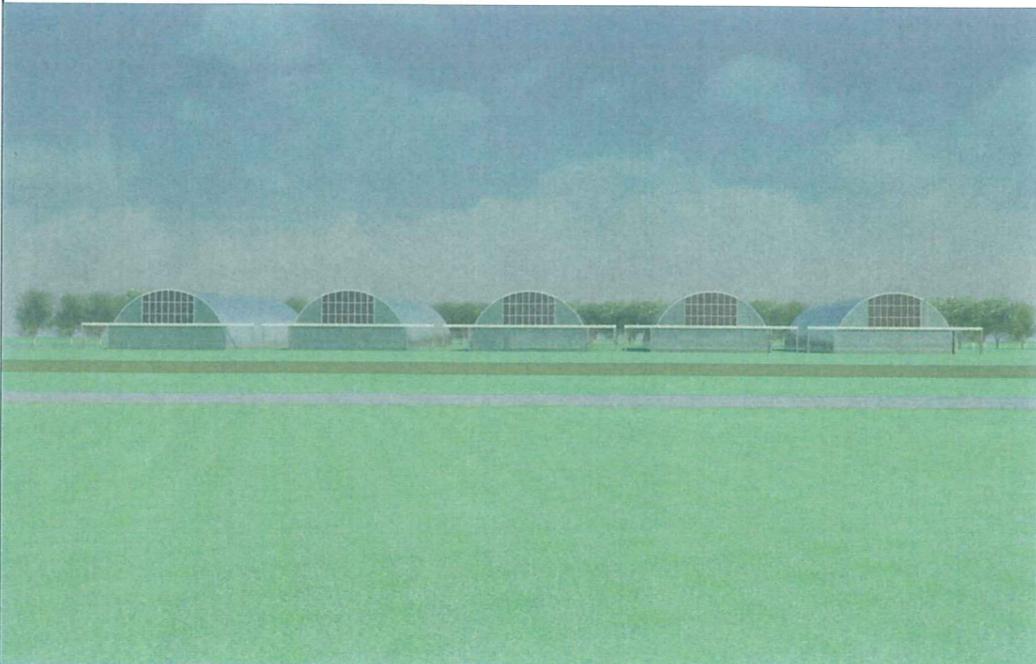
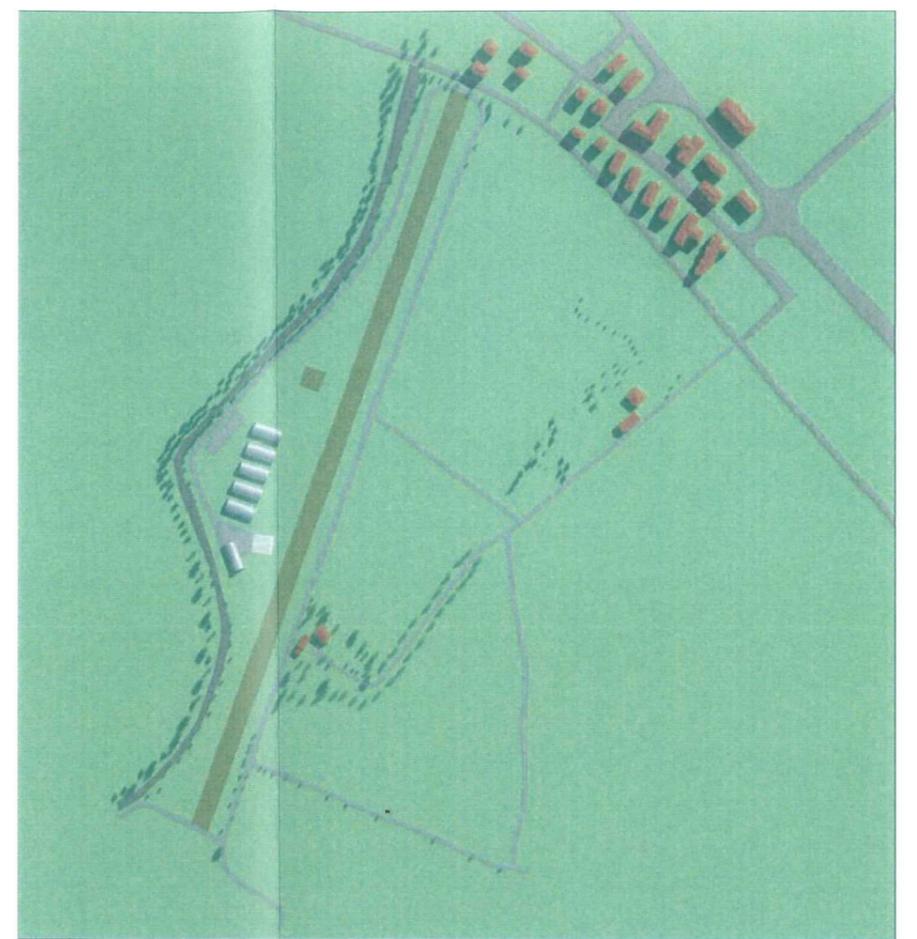
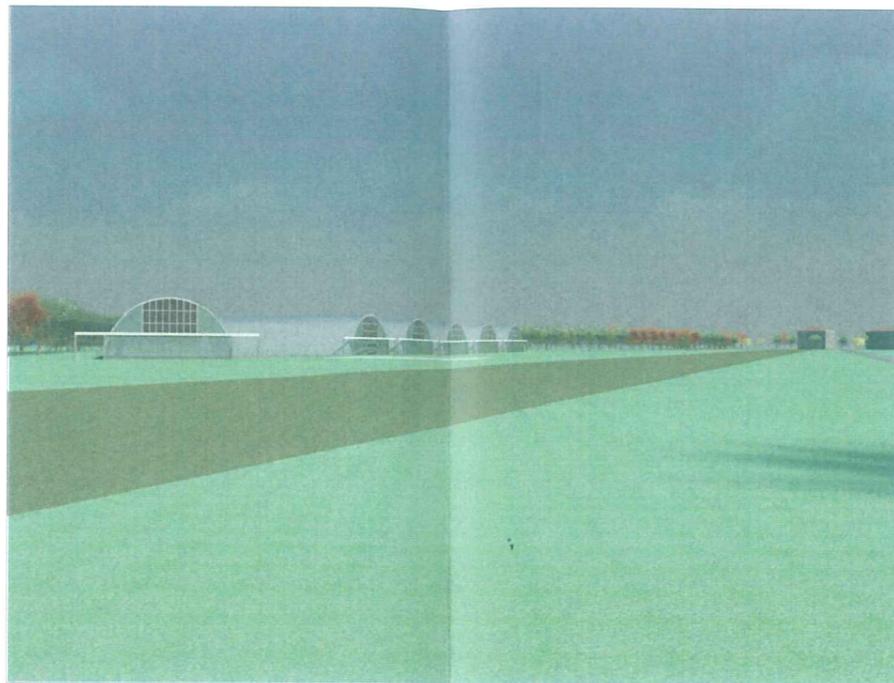
DATA  
Novembre 2012

TAVOLA

2

SCALA

1:500



PIANIFICATORI - PAESAGGISTE CONSERVATORI DI AREZZO

DATA  
Novembre 2012

Siro Veri  
ArcSCATA

TAVOLA  
128

3

RENDERING