

CITTA' di QUARRATA
(Provincia di Pistoia)

Documento preliminare per la Verifica di
assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi del D. Lgs 152/06 e s.m.i.

OGGETTO: *Progetto di Lottizzazione in Zona C1 del previgente P.R.G.*

SITO : *Comune di Quarrata (PT), Via Piero della Francesca*

i Progettisti:

Ing. Alessandro Baldi
Ing. Franco Baldi
Ing. Lorenzo Borelli

i Proponenti:

LA SELVA S.R.L.
MONTALBANO S.R.L.
OKTÒ S.R.L.
BALDI ALESSANDRO CLAUDIO
BALDI STEFANO MAURIZIO
GORI ROMANO
GEMIGNANI LAVINIA DORA
BALDI ING. FRANCO
BALDI CARLA
LOMI MARIO

MAGNI MILVA LETIZIA
CECCONI DOTT. LEONARDO
CECCONI MARIA CRISTINA
CECCONI FRANCESCA
GEMIGNANI CORRADO
GEMIGNANI GIORGIO
GEMIGNANI ANTONELLA
GEMIGNANI MILA
GIUNTINI NICOLA ANTONIO

Quarrata (PT) li, 23 Agosto 2021

INDICE

Premessa e scopo del documento	3
Verifica di assoggettabilità	7

Parte Prima

(Caratteristiche del Piano di Lottizzazione)

Inquadramento Territoriale	11
Informazioni sullo stato di attuazione del RU vigente e sugli strumenti urbanistici ed ambientali	12
Il Tessuto produttivo	13
<i>L'economia</i>	
<i>Il tessuto Infrastrutturale</i>	
L'area di intervento del piano o programma (P. d L.)	13

Parte Seconda

(Caratteristiche degli Impatti e delle aree che possono essere interessate dal piano o programma)

Analisi degli Impatti.....	18
<i>STUDIO FLORO-VEGETAZIONALE</i>	
<i>ATMOSFERA: QUALITÀ DELL'ARIA E CARATTERIZZAZIONE METEOCLIMATICA</i>	
<i>ACQUA E RISORSE IDRICHE</i>	
<i>ILLUMINAZIONE E CONTENIMENTO ENERGETICO</i>	
<i>RIFIUTI</i>	
<i>RUMORE E VIBRAZIONI</i>	
Impatti Potenziali	24
<i>Valutazione Impatto Ambientale</i>	
CONCLUSIONI.....	26

PREMESSA E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione costituisce il documento tecnico o rapporto ambientale/preliminare (D.Lgs. 152/2006) per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativamente all'attuazione di un piano o programma. Nella presente relazione il piano o programma è un **Piano di Lottizzazione in Variante a precedente già convenzionato** da realizzarsi nel Comune di Quarrata nella provincia di Pistoia, lungo la Via Piero della Francesca.

La presente relazione ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione del P.d.L., e quali dovranno essere le specifiche misure da adottare per mitigare o ridurre tali effetti significativi.

Tali informazioni riguardano le caratteristiche della Lottizzazione, nonché gli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte.

Le risultanze di detta analisi sono riportate e commentate nella seconda parte della relazione, Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, alla luce delle quali si è pertanto ravvisata l'obbligatorietà di sottoporre il Piano di Lottizzazione in oggetto alla presente procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il documento, pertanto, viene presentato ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei relativi pareri, sulla cui base l'Amministrazione Comunale si esprimerà circa l'opportunità di sottoporre la lottizzazione a VAS.

Per gli aspetti metodologici di analisi e valutazione ai fini della stesura del presente elaborato sono state seguite le indicazioni contenute nel Decreto Legislativo n°152/2006 e s.m.i., e dei rispettivi allegati, in merito agli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi.

La legislazione specifica relativa al procedimento di valutazione ambientale è la seguente:

- Direttive Comunitarie 2001/42/CE e 85/377/CE, che ha definito il concetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di valutazione ambientale nel suo complesso;
- D.Lgs. 152 del 03/04/2006 che ha introdotto all'interno della legislazione nazionale la VAS;

- L.R. 10/2010 e la L.R. 6/2012 che integrano nell'unico procedimento di VAS anche la Valutazione Integrata, introdotta dalla Regione Toscana con la L.R. 1/2005 in sostituzione della VEA (Valutazione degli Effetti Ambientali) della L.R. 5/95 e ne chiariscono obiettivi e metodologie.

La Valutazione Ambientale Strategica, o più semplicemente VAS, è quel procedimento che accompagna il percorso di definizione di un progetto di natura pianificatoria finalizzato a integrare il percorso progettuale con considerazioni ed analisi di natura ambientale al fine di verificare (valutare) la sostenibilità ambientale, naturalistica, economica e sociale del progetto stesso prima della sua approvazione; il percorso valutativo deve riguardare sia la fase di utilizzo a regime del manufatto che la fase cantieristica.

Il Testo Unico Ambientale, D.Lgs 152/2006, in particolare, specifica che *«la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile»*.

Il percorso di VAS, coniugando quanto previsto all'art. 21 della L.R. 10/2012 con il percorso pianificatorio della L.R. 65/2014, è costituito dai seguenti step procedurali:

1) Predisposizione del Documento Preliminare (lett. b, c. 2, art. 21) per l'impostazione, la definizione e l'organizzazione del percorso VAS e del Rapporto Ambientale.

2) Svolgimento della Verifica di Assoggettabilità (lett. a, c. 2, art. 21) per quei casi previsti dalla normativa vigente, definiti all'art. 5, comma 3; questa fase è anche detta "Screening", selezione, controllo, primo esame. L'assoggettabilità o meno di un piano viene deciso dall'Autorità Competente dopo avere ricevuto i pareri dei SCMA (Soggetti Competenti in Materia Ambientale) ai quali è stato inviato il Documento di Verifica. Il tema della Verifica di Assoggettabilità sarà approfondito al seguente cap. 2.2.

2a) Ricevimento dei contributi apportanti dai SCMA ai quali è stato inviato il Documento Preliminare.

- 3) Se non escluso dalla VAS dopo la verifica di assoggettabilità, redazione del Rapporto Ambientale - RA (lett. c, c. 2, art. 21). Nel RA devono essere anche individuate le azioni di Monitoraggio (lett. h, c. 2, art. 21), che si attueranno al momento dell'attuazione del progetto di piano, finalizzate a controllare se gli impatti ambientali sono quelli previsti dalla VAS e/o se vi sono effetti imprevisti;
- 4) Adozione e successiva pubblicazione e consultazione (lett. d, c. 2, art. 21) con SCMA e cittadini interessati e/o coinvolti attraverso la presentazione delle Osservazioni.
- 5) Valutazione delle Osservazioni, realizzazione di eventuali modifiche alle Varianti al PS e RU e al POC e redazione del Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente; nel Parere Motivato viene effettuata la definitiva Valutazione definitiva delle Varianti al PS – RU - POC e del RA della VAS (lett. e, c. 2 art. 21).
- 6) Approvazione conclusiva delle eventuali Varianti al PS – RU - POC e del RA della VAS; questa fase è detta anche "decisione" (lett. f, c. 2 art. 21).
- 6a) Pubblicazione sul BURT e sui siti istituzionali ed entrata in vigore (lett. g, c. 2 art. 21).

Il momento di sintesi del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica VAS è costituito dalla redazione del “Rapporto Ambientale” che, ai sensi dell’Allegato 2 alla L.R. 10/2010, deve definire, descrivere e valutare gli “effetti significativi” che l’attuazione dell’intervento può avere sull’ambiente e che deve anche esporre le ragionevoli alternative che sono state eventualmente individuate e le motivazioni che hanno portato a scartarle.

In particolare il Rapporto Ambientale, ai sensi dell'Allegato suddetto, deve contenere:

- A) l’illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del progetto e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- B) la descrizione dello stato attuale dell’ambiente e sua evoluzione probabile senza l’attuazione del progetto;
- C) la descrizione delle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate dal progetto;

- D) l'illustrazione di qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come ZPS (Zone a Protezione Speciale) o SIC (Siti di Interesse Comunitario), che insieme sono riconosciute SIR (Siti di Interesse Regionale), nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità;
- E) l'illustrazione degli obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al progetto, e del modo in cui, durante la pianificazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- F) l'individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente (compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi), compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- G) l'individuazione delle misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- H) una sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- I) la descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi;
- J) una sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Le fasi precedenti il Rapporto Ambientale, cioè la Verifica di Assoggettabilità ed il Documento Preliminare (ove questo venga svolto), devono essere propedeutiche allo svolgimento della VAS e della redazione del Rapporto Ambientale e pertanto devono essere impostate in maniera da essere facilmente e chiaramente approfondite.

Verifica di Assoggettabilità

Nel presente capitolo vengono illustrati i criteri secondo i quali uno strumento di pianificazione debba o meno essere oggetto di VAS e verrà illustrato il metodo di analisi con cui, nei successivi capitoli, verranno forniti tutti gli strumenti affinché l'Autorità Competente possa decidere in merito.

I criteri da considerare in merito all'assoggettabilità o meno alla VAS sono i seguenti:

- a) sono obbligatoriamente soggetti a VAS i piani definiti all'art. 5, c. 2 della L.R. 10/2010, ad esclusione di quanto definito al c. 3 dello stesso articolo;
- b) sono obbligatoriamente soggetti a VAS i piani per i quali è stato verificato che possano avere impatti significativi sull'ambiente (c. 4 art. 22 L.R. 10/2010);
- c) deve essere verificata l'assoggettabilità per quei piani (in preponderanza Varianti) che prevedano "modifiche minori di piani e programmi" già oggetto di VAS (lett. b, c. 3 art. 5 L.R. 10/2010).

Intento del legislatore è chiaramente quello di evitare duplicazioni di procedure per quei casi per i quali l'entità del progetto è minima e, logicamente, comporterebbe una sostanziale ripetizione di quanto già valutato nella VAS dello strumento in essere.

Il presente documento pertanto dovrà essere finalizzato in primo luogo a valutare se le modifiche agli strumenti di pianificazione vigenti possono essere definiti "minimi", ovvero se hanno una rilevanza ambientale tale da dover integrare o completare la VAS del PS e del POC vigenti.

Lo strumento legislativo che disciplina il documento di Verifica di Assoggettabilità è l'Allegato I del D.Lgs 152/2006. Viene fatto presente che, come già introdotto al precedente cap. 1.1, la L.R. 10/2010 rappresenta la disciplina regionale di quanto già previsto nel D.Lgs 152/2006 e pertanto, soprattutto per quel che concerne i contenuti dei diversi documenti, i due strumenti legislativi risultano spesso estremamente simili.

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: 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.

La presente Verifica di Assoggettabilità dovrà quindi analizzare i criteri sopra riportati e consegnare all'Autorità Competente gli strumenti e le indicazioni necessarie per decidere se la Variante in oggetto deve essere oggetto di nuova autonoma VAS.

Per far questo il presente documento è stato redatto nel seguente modo:

Cap. 1. Il processo valutativo – contenuti e metodologia della VAS: nel quale viene illustrata la legislazione vigente e viene descritto il processo valutativo impiegato per verificare o meno l'assoggettabilità a VAS.

Cap. 2. Illustrazione della Variante al PS ed al POC; nel quale vengono illustrate le azioni previste dalle eventuali varianti, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale; nel quale viene verificato quanto indicato al n. 1 dell' Allegato I del D.Lgs 152/2006 e vengono individuate le "azioni" che l'eventuale Variante al PS ed al RU prevede e che sono suscettibili di produrre impatto sulle risorse naturali; tale impatto verrà valutato nel successivo cap. 3.

Cap. 3. Illustrazione delle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate; nel quale viene verificato quanto indicato al n. 2 dell'Allegato I del D.Lgs 152/2006. L'analisi dell'impatto viene svolta in forma sintetica attraverso l'analisi delle azioni, già individuate al cap. 1, in funzione delle specifiche risorse-caratteristiche ambientali evidenziate nel presente capitolo.

Cap. 4. Conclusioni; nel quale vengono effettuate le valutazioni conclusive considerando tutti gli elementi emersi nei capitoli precedenti e viene proposta una ipotesi di esito della presente Verifica di Assoggettabilità. Viene anche fatta una proposta di SCMA che l'Autorità Competente potrà utilizzare come spunto per i soggetti ai quali inviare il presente documento.

Si riassume schematicamente qui di seguito nella “Tab. 1” la corrispondenza tra *i criteri di analisi prescritti dall'Allegato I del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.*, ed i contenuti della presente relazione, specificando per ciascuna argomentazione il relativo capitolo a cui si rimanda:

Tab. 1

<u>criteri di analisi prescritti</u>	<u>Contenuto</u>
1. Caratteristiche del piano o programma (Piano di Lottizzazione), tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
Contesto territoriale ed ambientale del P.d.L.. (Inquadramento Territoriale).	Parte I
In quale misura il piano/programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati (aree di particolare rilevanza ambientale) ed eventuali problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.	Parte I
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate:	
Possibili effetti significativi sull'ambiente (flora, fauna, suolo, acque,..).	Parte II
Misure per mitigare gli eventuali effetti negativi ed eventuale monitoraggio e controllo degli effetti significativi.	Parte II
Conclusioni	

PARTE PRIMA

1. Caratteristiche del piano o programma (Piano di Lottizzazione)

1. Inquadramento Territoriale

Il Comune di Quarrata si colloca fra le città di Prato e Pistoia, alle pendici del Montalbano e la superficie comunale si estende per circa 46 kmq. L'altitudine della zona del capoluogo è posta a 48 metri sul livello del mare mentre la massima è di 551 metri, registrati al Sasso Regino. La popolazione residente nel territorio comunale è di circa 26.600 abitanti.

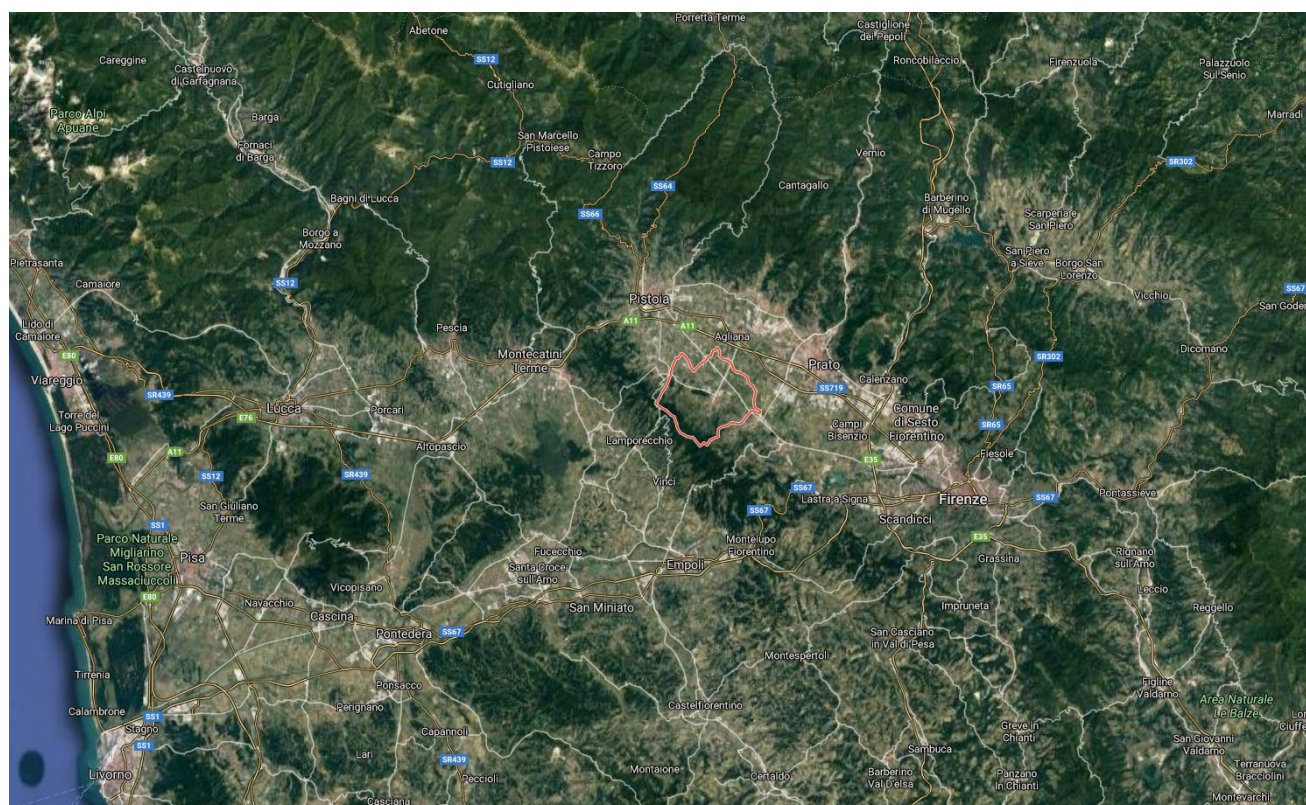


Foto aerea con individuazione dell'area Comunale

Informazioni sullo stato di attuazione del POC vigente e sugli strumenti urbanistici ed ambientali

Il comune di Quarrata è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 24.07.2020 e pubblicato sul BURT n. 52 del 23.12.2020 e quindi efficace dal 22.01.2021

Gli elementi strutturali e funzionali del territorio comunale portano a riconoscere aree che chiameremo “*macro-strutture paesistico ambientali*” così identificate:

. Habitat naturali : Zone E

Sono le aree naturali protette e boschive che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale che determina particolari e specifiche esigenze di tutela.

. Habitat semi naturali con insediamenti edilizi sparsi e Urbanizzazione rada: Zone E

Trattasi del territorio extraurbano e a destinazione agricola, caratterizzate anche dalla presenza di una o più componente qualificante e/o aree agricole dove ricadono vincoli di vario genere.

. Nuclei urbani compatti su matrice storica: Zone A

Si intende il centro (la città della fondazione).

. Urbanizzazione a carattere compatto: Zone B

E' l'area limitrofa e di espansione, al centro storico, e comprende parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

. Urbanizzazione a carattere di espansione: Zone C

L'assetto assegnato di tipo “C” è quello di espansione territoriale per l'edilizia privata di tipo residenziale della città ed alla realizzazione delle attrezzature ad essa connesse.

.Comparti artigianali/industriali: Zone D

Comprendono parti di territorio occupate da stabilimenti artigianali o per la piccola industria, e le parti del territorio destinate a nuovi impianti.

L'area in studio sottoposta allo studio per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, del Piano di Lottizzazione, ricade in zona territoriale omogenea “D”.

Il Tessuto produttivo

L'economia

L'area quarratina è un territorio a valenza artigianale ed agricola, che sta attraversando un periodo di trasformazione economica in cui da un lato l'arte del mobile tappezzato rallenta la propria capacità di crescita competitiva, pur rimanendo una caratterizzazione forte dell'area; dall'altro lato sia industria che servizi crescono, ma sembrano mancare ancora del grado di strutturazione necessario per sostenere il reddito e generare uno sviluppo solido al sistema.

Il sistema Infrastrutturale

Con riguardo al sistema delle infrastrutture risulta ancora pesante il deficit di cui continua a soffrire la città. Recentemente l'area oggetto della presente Lottizzazione è stata dotata di un sistema viario implementato volto al superamento (almeno in quella zona) delle problematiche relative alla viabilità. L'intersezione della Via Piero della Francesca con la Via Romano Chiti e la successiva immissione in Via Firenze rappresenta infatti uno dei nodi nevralgici del traffico veicolare di Quarrata in conseguenza dell'apertura al traffico della nuova tangenziale diretta al casello autostradale di Prato-Ovest; il tutto complicato dalle geometrie delle viabilità preesistenti

L'area di intervento del piano o programma (P. d. L.)

Il Piano Operativo approvato dal Comune di Quarrata ci riconduce, quale riferimento normativo al previgente Regolamento Urbanistico classificando l'area in sottozona TP3.2 (Tessuti produttivi pianificati in corso di realizzazione) che a sua volta fa riferimento a piani di lottizzazione già convenzionati riportati nel previgente P.R.G.

Per l'area compresa tra via Piero della Francesca, il Cantiere Comunale, il prolungamento di via Brunelleschi e la vecchia strada podereale che conduceva alla Chiesa di San Biagio, (11.6 nel R.U.) il P.R.G. prevedeva una classificazione di zona territoriale omogenea "D" per insediamenti produttivi di tipo artigianale e per piccole e medie industrie, tale classificazione è stata confermata anche negli strumenti urbanistici successivamente approvati.

L'attuazione poteva avvenire soltanto attraverso intervento urbanistico preventivo cosa che è stata fatta con sottoscrizione di convenzione del 7 luglio 2008 con atto Notaio Bafunno di Quarrata.

Il Piano di Lottizzazione e la presente variante confermano la programmazione territoriale definita dalle tavole di P.R.G. , da quelle del Regolamento Urbanistico e del recentemente approvato Piano Operativo: rispetto al progetto originario la zona "D" è divisa in un solo lotto con un viabilità interna privata; la delimitazione fisica a nord del lotto posta dal Fosso Colecchio, nella cui adiacenza è stata prevista una fascia di in edificabilità, distinguerà l'area urbanizzata da quella oggetto di opere per la mitigazione del

rischio idraulico.

Tale fascia, lasciata a verde, è stata destinata alla vasca di accumulo delle acque del Fosso Colecchio ed a ricevere lo stoccaggio temporaneo delle acque pluviali per la differente impermeabilizzazione del suolo in seguito all'edificazione del lotto. La restante fascia a verde posta sul fronte ovest dell'area è stata destinata a verde attrezzato con la possibilità di realizzarvi il prolungamento di via Brunelleschi così come ipotizzato nel Regolamento Urbanistico e confermato nel Piano Operativo.

L'assetto urbano di progetto prevede un'area industriale con unico comparto. La soluzione distributiva adottata è molto semplice e cerca di soddisfare al meglio le problematiche che emerse in sede di progetto: sobrio assetto urbano, viabilità scorrevole, eliminazione del rischio idraulico, esigenze proprietarie.

Il parcheggio prospiciente il depuratore comunale è stato volutamente escluso dall'area in fase di variante al previgente P.R.G. e di questo il progetto presentato ne ha preso atto.

La dimensione de lotto é stata definita in funzione delle mutate esigenze della proprietà e delle attuali richieste di mercato relativamente ad edifici industriali.



Foto aerea: coordinate 43° 51' 30.35" N – 10° 59' 24.63" E

Opere di Urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione sono previste dal progetto di variante al Piano di Lottizzazione: strade, verde pubblico, metano, acquedotto, rete elettrica e telefonica, fognature acque bianche e nere, illuminazione stradale.

Rischio Idraulico e Studi idrologico-idraulici

Gli studi idrologico-idraulici cui è stato fatto riferimento per la redazione del progetto di lottizzazione sono quelli allegati alla variante Ambito “L” con particolare riferimento all’Allegato “e” – RELAZIONE DI FATTIBILITÀ IDRAULICA PER LA DEFINIZIONE E LA ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI COORDINATI ALLE PREVISIONI DEL PRG PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.

Il progetto fa proprie le ipotesi ivi contenute e la “*Tabella riassuntiva dei volumi invasati nel comparto e nelle celle*” ove sono contenuti tutti i dati per provvedere al superamento delle condizioni di rischio idraulico.

Tale studio ci indica che le condizioni di rischio derivano dai bacini idrici di tre fossi: il Fermulla, una cui parte di acqua esondata (mc 5.885), arriva nell’area dopo aver attraversato tutta la città da sud a nord; il Falchereto, che contribuisce per circa mc 2.246 per la tracimazione in destra; il fosso Colecchio che rilascia sull’area un volume d’acqua di mc 2.340.

Nello specifico, per quanto riguarda le esondazioni del Falchereto il Comune di Quarrata ha già provveduto alla progettazione degli invasi necessari alla eliminazione delle condizioni di rischio e si è fatto soggetto trainante per la loro realizzazione con l’indirizzo di imputare una quota della spesa ai soggetti attuatori dell’Ambito “L”.

Ai lottizzanti quindi non resta che adeguarsi e far proprie queste indicazioni così come indicato nella convenzione agli Atti del Notaio Bafunno del 07.07.2008 al punto 1) dell’art. 6.

Il progetto di lottizzazione e sua variante prevedono quindi interventi atti a consentire che l’acqua di transito raggiunga il fosso Colecchio e da qui l’area compresa tra il Torrente Stella e la via vicinale che corre lungo il confine nord.

Per quanto riguarda invece il fosso Colecchio e il Rio di Lucciano il piano di lottizzazione affronta direttamente il problema e lo risolve con la realizzazione di una vasca di accumulo, adiacente al fosso medesimo.

È stata infine affrontata anche la problematica relativa allo stoccaggio temporaneo di tutte le acque meteoriche provenienti dall’impermeabilizzazione del suolo per il rispetto della norma 13 del D.P.C.M. 05.11.1999 e s.m.i. Tali interventi hanno portato alla progettazione di una vasca avente capacità di accumulo pari ad almeno 21.536 mc. (il tutto come meglio visibile negli allegati elaborati grafici e relazione idraulica allegata).

Al fine di non aggravare le condizioni attuali nella sezione di uscita della cassa sul Rio Colecchio è prevista una bocca tarata che impedisce l’aumento di portata e garantisce un lento deflusso delle acque precedentemente stoccate.

I piani dei pavimenti degli edifici sono posti a livello superiore alla quota +40,10 slm quindi al di sopra di qualsiasi esondazione che si può manifestare con tempo di ritorno 200-ennale.

Parcheggi e Verde interni ai lotti

La normativa del Piano di Lottizzazione indica le quantità, la dislocazione e le modalità esecutive di tali aree.

Per il verde è stato espresso un parametro fisso (10% della superficie del lotto) al di sotto del quale sarà impossibile scendere; per i parcheggi invece sono stati definiti i criteri di realizzazione ed è stata le quantità in funzione della superficie utile degli edifici.

Alloggi

È prevista la possibilità di realizzare due soli alloggi e la sua costruzione è disciplinata dall'art. 7 delle N.T.A. del piano di lottizzazione. Da esso si evince che le unità saranno localizzate preferibilmente sul fronte stradale dell'edificio, possibilmente adiacenti e/o collegate anche alle funzioni direzionali, con ingresso autonomo comunicante con la via pubblica e dovranno gravitare sullo spazio verde antistante.

Attività Commerciale

In nessuna area del Piano di Lottizzazione è prevista la presenza di attività commerciali.

Accessi

Il Piano di Lottizzazione prevede la suddivisione dell'area in un unico lotto edificato avente accesso diretto dalla Via Piero della Francesca con circuitazione privata interna.

Su via Piero della Francesca, nelle immediate vicinanze della nostra lottizzazione, sono presenti 13 accessi per altrettanti edifici di attività produttive con due innesti a livello a distanza di circa 300 ml.

Riteniamo che l'aggiunta dei nuovi accessi per il nostro lotto non pregiudichi la funzionalità della strada.

Tipologia Edilizia

la tipologia edilizia non può discostarsi da quella tipica delle aree industriali. Abbiamo cercato comunque di disciplinare gli interventi con le Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione per armonizzare il nuovo edificio alle tipologie tipiche della nostra zona compatibilmente con le esigenze di progresso e di sicurezza che si evolvono di pari passo con le costruzioni.

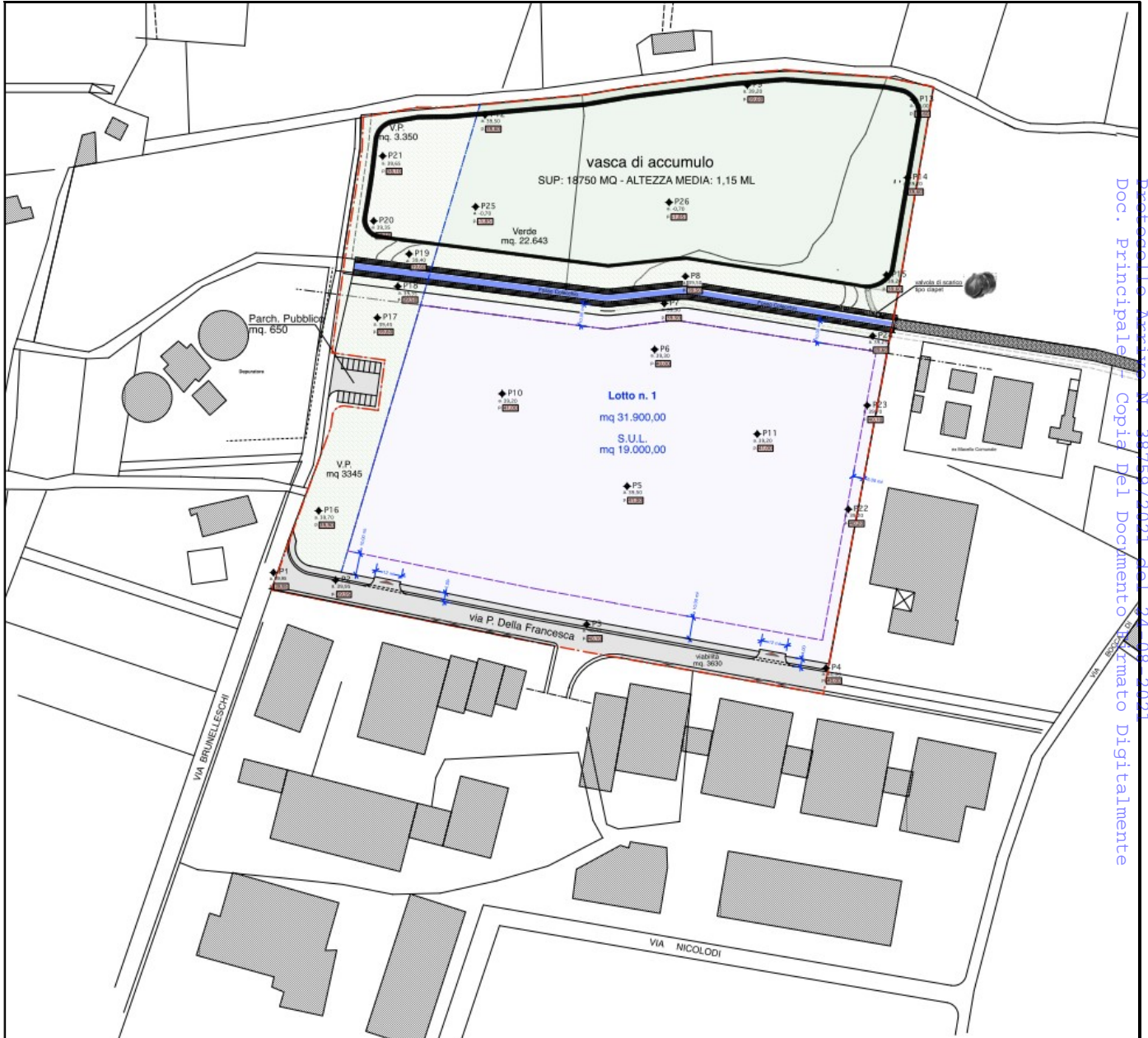
Viabilità

Il piano di lottizzazione conferma quanto già previsto nel P.R.G. e nel R.U. strumenti previgenti all'attuale Piano Operativo.

Per la progettazione della sede stradale, via Piero della Francesca, abbiamo fatto riferimento al D.M. 5/11/2001 che, in base alla classificazione, nel nostro caso, "*F locale o extraurbana*", attribuisce una serie di dimensioni per i vari elementi che portano a progettare la strada nel suo complesso, ed alle "*Norme Funzionali e Geometriche Per La Costruzione delle Strade*" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici in attuazione dell'art. 13 del D.L.vo 30 aprile 1992 n. 285 - *Nuovo Codice delle Strada* e successive modificazioni.

Nel progetto di lottizzazione abbiamo aumentato la larghezza delle corsie a ml 3,75 che ci sembra più appropriata per il traffico pesante. Pertanto la nostra piattaforma stradale ha una dimensione totale di ml 14,00 così suddivisa:

- 2 corsie da ml 3,75;
- 2 banchine da ml 0,50
- 1 marciapiedi da ml 1,50
- 1 pista ciclabile da ml 3,00+1,00
- accessi ammessi.



Planimetria area di intervento

PARTE SECONDA

2. Caratteristiche degli Impatti e delle aree che possono essere interessate dal piano o programma (Piano di Lottizzazione)

Analisi degli Impatti

Questo capitolo sviluppa i contenuti dell'allegato I del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e verranno pertanto considerati, ove pertinenti:

• *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*; • *Carattere cumulativo degli impatti*; • *Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)*; • *Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)*; • *Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: 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.*

Il Piano di Lottizzazione in oggetto interessa una piccola porzione di territorio, ma comunque darà origine ad una serie di fattori d'impatto ambientale che sono di seguito descritti ed analizzati.

Nel presente Studio Preliminare Ambientale sono state esaminate le potenziali modifiche, temporanee e permanenti, indotte dal piano di lottizzazione e le loro possibili interferenze sull'habitat circostante, allo scopo di escludere in modo certo gli effetti negativi della maggior parte delle modifiche e di individuare adeguate ed efficaci misure di mitigazione e compensazione.

Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni.

Le misure di mitigazione, in particolare, sono misure volte a ridurre o contenere gli impatti ambientali previsti, affinché l'entità di tali impatti si mantenga sempre al di sotto di determinate soglie di accettabilità e in modo da garantire il rispetto delle condizioni che rendono il progetto

accettabile dal punto di vista del suo impatto ambientale.

Al fine di mitigare l'impatto dell'intervento sul paesaggio si sono seguiti i seguenti indirizzi:

- . *mantenere gli elementi che maggiormente caratterizzano il paesaggio circostante;*
- . *utilizzare per le costruzioni materiali, tecniche e indirizzi architettonici che conferiscano loro un apprezzabile pregio formale in sintonia con i manufatti preesistenti;*
- . *dimensionare la strada fronte stante la lottizzazione in modo che abbia le dimensioni minime previste dalle norme vigenti e funzionale al collegamento delle aree adiacenti.*

Le misure di compensazione, invece, sono misure volte a “risarcire” la perdita di un dato valore ambientale con azioni, per l'appunto compensative, che tendono a bilanciare un impatto negativo con un “beneficio” per l'ambiente e la collettività.

La caratterizzazione e valutazione dei possibili impatti che l'intervento potrà determinare sull'ambiente e sul patrimonio culturale, sia durante la fase di attuazione che poi in fase di esercizio, viene condotta in riferimento ai seguenti principali aspetti:

- 1) *Studio floro-vegetazionale;*
- 2) *Atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteo climatica;*
- 3) *Acqua e risorse idriche;*
- 4) *Illuminazione e contenimento energetico;*
- 5) *Rifiuti;*
- 6) *Rumore e vibrazioni.*

Ogni aspetto sarà trattato considerando la situazione attuale, gli impatti dovuti all'intervento e gli interventi di mitigazione e compensazione.

STUDIO FLORO-VEGETAZIONALE

Situazione Attuale

Il paesaggio agrario è caratterizzato da una vasta area di terreno incolto.

Impatti

Per quanto riguarda gli impatti diretti sulla flora e sulla vegetazione, lo studio ritiene del tutto trascurabili tali impatti in quanto l'attuazione del Piano di Lottizzazione non comporterà delle variazioni all'assetto vegetazionale dell'area in quanto non risultano attualmente presenti specie vegetali di alcun pregio.

Mitigazione e Compensazione

Le immediate vicinanze dei fabbricati saranno inerbate con prato e piantumazione di alberi ad alto fusto, indirizzando la scelta verso le specie più facilmente adattabili e di sviluppo discretamente rapido. Nel complesso il rapporto tra l'area da edificare e le aree a verde è tale da restituire un buon

equilibrio, sufficiente a compensare l'impatto dell'intervento edilizio.

ATMOSFERA: QUALITÀ DELL'ARIA E CARATTERIZZAZIONE METEOCLIMATICA

Situazione Attuale

Obiettivo della caratterizzazione dello stato fisico dell'atmosfera e cioè della qualità dell'aria e delle condizioni meteorologiche è quello di stabilire la compatibilità ambientale sia di eventuali emissioni, anche da sorgenti mobili, con le normative vigenti, sia di eventuali cause di perturbazione meteorologiche con le condizioni naturali. Il clima nell'area in oggetto è di tipo mediterraneo caratterizzato per lo più da temperature medie intorno ai 21° con bassa percentuale di umidità che nella media si mantiene intorno al 30%, venti con velocità minori di 12 nodi e periodi di calma nel trimestre giugno-agosto, i massimi valori di eliofanìa si registrano nel mese di luglio ed agosto per una durata pari a 10 ore.

Osservando le precipitazioni della zona nei dodici mesi dell'anno, si nota un periodo di aridità estivo piuttosto marcato che include i mesi da Giugno ad Agosto; nel restante periodo dell'anno, da Settembre a Maggio, troviamo invece una discreta eccedenza idrica.

Impatti

La struttura in progetto non è tale da poter condizionare in alcun modo le caratteristiche climatiche dell'area in oggetto o quella circostante. Le Fonti inquinanti in relazione all'atmosfera saranno per questo tipo d'intervento essenzialmente riconducibili a tre casi:

Fattori di Pressione in Fase di Costruzione:

-Polveri che si creeranno in fase di costruzione delle opere o di cantiere;

Fattori di Pressione in Fase di Esercizio:

-Emissioni di origine civile da processi di combustione; -Emissioni da mezzi di trasporto, costituite essenzialmente dal normale traffico veicolare.

Le caratteristiche fisiche del progetto non comportano eventuali forme di inquinamento e disturbi ambientali se non principalmente nelle fasi di realizzazione dell'opera, dovuti per lo più alla produzione di polveri e rumore per l'impiego dei mezzi d'opera. Le principali sorgenti di emissione di gas inquinanti, costituite dal traffico veicolare e dal riscaldamento civile, sono in quantità non rilevanti. I disturbi ambientali per le polveri da cantiere in fase di costruzione sono momentanei e comunque non dannosi. Le polveri, che deriveranno soltanto dal momentaneo sbancamento per la realizzazione delle fondazioni, saranno di natura programmatoria: così facendo non si avranno concentrazioni di polvere e né verranno immesse nell'aria una quantità tale, che con il vento che soffia ad una velocità pari almeno a tre metri al secondo, la concentrazione delle medesime è quasi nulla. Ad ogni buon fine trattasi di un inquinamento momentaneo.

La rete stradale avrà la funzione di collegare il lotto con la Via Firenze e la Via Montalbano,

principali arterie di accesso al Comune.

Mitigazione e Compensazione

Il traffico veicolare sarà limitato all'accesso all'area industriale con la prosecuzione verso le arterie principali di collegamento con le città limitrofe ed il Casello Autostradale. In ogni caso la dimensione ridotta dell'intervento continuerà a consentire la circolazione pedonale nell'area di intervento e adiacenti.

Inoltre sarà realizzata una barriera vegetale creata dalla siepe di limitazione dell'area di intervento, che funga da ostacolo alla propagazione delle onde sonore sia all'interno che all'esterno dell'insediamento.

Per evitare l'incremento di emissioni di polveri, legato essenzialmente alla fase di cantiere, si provvederà a bagnare le superfici sulle quali avverrà la movimentazione dei mezzi. Tale misura sembra sufficiente a circoscrivere e minimizzare gli effetti di questa modificazione all'area del cantiere.

Il tipo di insediamento esclude altre possibilità di emissione gassosa se non quella estremamente contenuta legata al riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria.

ACQUA E RISORSE IDRICHE

Situazione Attuale

Le condizioni idrografiche e dello stato di qualità dei corpi idrici in relazione all'intervento proposto risultano compatibili, infatti non verranno effettuati prelievi idrici da corsi d'acqua e non verranno effettuati scarichi inquinanti di qualsiasi natura.

Impatti

L'allaccio del fabbricato ai servizi comunali avverrà tramite apposite reti previste nei progetti delle opere di urbanizzazione, che saranno adeguatamente dimensionate in fase di redazione del progetto esecutivo. Tali opere saranno realizzate a cura e spese del proponente il P.d.L. prima, o contestualmente, la costruzione dei fabbricati.

Mitigazione e Compensazione

Per prevenire lo spreco di risorse idriche verranno installate, sulla rete del P.d.L. e in corrispondenza degli allacci idonee saracinesche per interrompere il flusso in caso di rotture o perdite della rete. Lo stesso accorgimento verrà attuato anche internamente in modo tale da poter isolare parti dell'impianto. Per l'irrigazione del verde, sia pubblico che privato, e per tutti gli usi che non richiedono l'utilizzo di acqua potabile, si prevede l'utilizzo delle acque provenienti da eventuali vasche interrate di accumulo delle acque di pioggia.

ILLUMINAZIONE E CONTENIMENTO ENERGETICO

Situazione Attuale

Nella realizzazione delle opere si farà riferimento alle norme vigenti in materia di energia e contenimento energetico ed in particolare:

-Legge 5 Marzo 1990, n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti) ; -Legge 5 Marzo 1990, n. 10 (Norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia); -DPR 26 Agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10); -D. Lgs 19 Agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia); -D. Lgs 29 Dicembre 2006, n.311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 Agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

Impatti

La rete di illuminazione stradale, prevista interrata, corre parallelamente alla strada comunale e sarà realizzata con scavo a sezione obbligata. Il rinterro è previsto in parte con sabbia di cava o di fiume su cui poserà la tubazione in P.V.C. di idonea sezione per il successivo infilaggio del cavo elettrico nel tubo stesso e in parte con materiale di risulta. Successivamente sarà steso il cavo di rame nudo per la messa a terra e saranno messi in opera i pozzetti di messa a terra con le relative puntazze; inoltre saranno creati i blocchi di fondazione per il sostegno dei pali rastremati con braccio. La rete elettrica e telefonica di servizio sarà anch'essa realizzata parallelamente alle strade di piano e sarà interrata.

Mitigazione e Compensazione

L'inquinamento luminoso rappresenta un impatto di una certa intensità e necessita, quindi, la riduzione al minimo della luce inutilmente dispersa nelle aree circostanti (cioè emessa verso il basso, ma al di fuori dall'area da illuminare). Almeno il 40% della luce è sprecato, l'utilizzo arriva al massimo al 60% anche in impianti ben ideati. Tuttavia, tale riduzione è già implicita in una buona progettazione, che per essere tale deve massimizzare la frazione di luce effettivamente utilizzata dall'impianto per minimizzare i consumi energetici. Il sistema di illuminazione che verrà installato dovrà innanzitutto essere in grado di contenere l'intensità all'essenziale. Inoltre sarà evitata:

a) la realizzazione di impianti a palo alto ed a forte diffusione della luce; b) l'utilizzo di lampade a incandescenza ed alogene che, per le elevate temperature risultano nocive all'entomofauna.

Saranno invece utilizzate:

*c) fonti a bassa intensità luminosa e con componente UV ridotta o assente (ad es. lampade a led);
d) appositi "piatti" installati direttamente sui corpi illuminati in modo da convogliare verso il basso il flusso luminoso e munire gli stessi di appropriati sottofondi per ridurre il riverbero*

luminoso.

Anche in questo caso un notevole contributo al contenimento della diffusione delle emissioni luminose sarà fornito dalle barriere vegetali.

RIFIUTI

Situazione Attuale

Le principali normative attinenti la prevenzione, il recupero e lo smaltimento dei rifiuti sono:

• *decreto legislativo 25 luglio 2005, n. 151 "Attuazione delle direttive 2002/95/CE, 2002/96/CE e 2003/108/CE, relative alla riduzione dell'uso di sostanze pericolose nelle apparecchiature elettriche ed elettroniche, nonché allo smaltimento dei rifiuti";* • *decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materie ambientali -Parte quarta: Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati".*

Impatti

Nell'ambito della fase di cantiere (e dismissione) saranno prodotti, come in ogni altra tipologia di opera, rifiuti urbani assimilabili (imballaggi ecc), di cui una parte recuperabile (carta, cartone, plastica, ecc). Ulteriori scarti potranno derivare dall'utilizzo di materiali di consumo vari tra i quali si intendono vernici, prodotti per la pulizia e per il diserbaggio.

I rifiuti di costruzione e demolizione sono rifiuti speciali inerti costituiti da:

• *materiali di costruzione (cemento, materiali da costruzione vari, legno, vetro, plastica, metalli, cavi, materiali isolanti ed altri rifiuti misti di costruzione);* • *rifiuti di scavo;* • *rifiuti di demolizione (soprattutto rifiuti derivanti dalla dismissione del cantiere).*

Gli altri rifiuti speciali che possono essere prodotti in fase di costruzione sono gli eventuali materiali di consumo delle macchine operatrici (oli minerali esausti, pneumatici fuori uso, ecc.).

Mitigazione e Compensazione

Per tale tipologia di rifiuti dovrà essere organizzata a livello di cantiere la raccolta differenziata e dovranno pertanto essere impartite specifiche istruzioni di conferimento al personale. Pertanto, i rifiuti saranno prima accatastati secondo la loro natura e quindi trasportati a discariche autorizzate.

Nella fase di esercizio, i rifiuti prodotti saranno nella loro globalità classificabili come rifiuti urbani, i quali saranno prelevati dal servizio comunale di nettezza urbana. La raccolta differenziata dei rifiuti avrà lo scopo di mantenere separate le frazioni riciclabili (non solo per tipologia, ma anche per quantità) da quelle destinate allo smaltimento in discarica per rifiuti inerti.

RUMORE E VIBRAZIONI

Situazione Attuale

La zona dove dovrà realizzarsi il Piano di Lottizzazione è separata dalla zona urbana .

Essendo un insediamento di tipo industriale, l'incremento di rumore e vibrazione contenuto entro i limiti previsti nel Regolamento di Attuazione del Piano comunale di Zonizzazione Acustica (approvato con Delibera di C.C. n. 91 del 17.11.1997 e s.m.i.

Impatti

La variazione del clima acustico durante le fasi di realizzazione del Piano di Lottizzazione sono riconducibili, principalmente, alle fasi di approntamento ed esercizio del cantiere ed al trasporto dei materiali, i quali possono arrecare disturbo, comunque risibile, all'uomo ed alla fauna presente nei dintorni. Le conseguenti emissioni acustiche, caratterizzate dalla natura intermittente e temporanea dei lavori, potranno essere continue (es. generatori) e discontinue (es. mezzi di cantiere e di trasporto).

Mitigazione e Compensazione

In questo caso la mitigazione dell'impatto, nella fase di esercizio del cantiere, prevede l'uso di macchinari aventi opportuni sistemi per la riduzione delle emissioni acustiche, che si manterranno pertanto a norma di legge. In ogni caso i mezzi saranno operativi solo durante il giorno e non tutti contemporaneamente.

Impatti Potenziali

Da quanto sopra esaminato si evince che ogni fase interferisce sull'ambiente in relazione alla componente interessata e all'attività di dettaglio connessa.

Tale interferenza avviene attraverso determinati fenomeni detti fattori d'impatto.

Nella tabella di seguito sono sintetizzate tali informazioni:

FASI REALIZZATIVE	COMPONENTI AMBIENTALI	FATTORI DI IMPATTO	TIPI DI IMPATTO
Preparazione del terreno	Suolo Atmosfera Rumore	Uso mezzi meccanici alterazione suolo emissione rumore	Reversibile
Allestimento cantiere e realizzazione recinzione provvisoria	Suolo Atmosfera Rumore		
Sistemazione terreno per la realizzazione delle fondazioni	Suolo Atmosfera	Uso mezzi meccanici alterazione suolo emissione rumore	Trascurabile
Posa in opera delle strutture in c.a.	Rumore		

Realizzazione recinzione (fase cantiere)	Suolo Fauna	Creazione barriera	Reversibile
Opere di rifinitura (viabilità interna, sistemazione a verde, ecc.)	Suolo Atmosfera	Uso mezzi meccanici alterazione suolo emissione rumore	Reversibile

Vengono, inoltre, di seguito sintetizzati i principali **impatti potenziali** attesi dall'attuazione del Piano di Lottizzazione e le relative opere di mitigazione e compensazione.

EFFETTI POSITIVI ATTESI	EFFETTI NEGATIVI ATTESI
<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione urbanistica di un'area da tempo in stato di abbandono; - aumento della disponibilità di parcheggi di zona; - Miglioramento della viabilità - Allacciamenti di gas, energia, acqua e fognatura nel rispetto di tutte le norme e prescrizioni. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del consumo di risorse (energia e acqua) e di generazione di inquinanti (inquinamento da riscaldamento) rispetto all'attuale assetto; - Potenziale esposizione a fattori di disturbo (prevalentemente rumore e inquinamento atmosferico); - Consumo di suolo ed incremento delle superfici impermeabili; - Aumento della produzione di rifiuti.

INDICAZIONI di COMPATIBILIZZAZIONE
Il P.d.L. dovrà prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali.
Il P.d.L. dovrà prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi.
Le previsioni progettuali dovranno prevedere il massimo di dotazioni di verde e di aree permeabili.
Gli allacciamenti di gas, energia elettrica, acqua e fognatura (come previsto) dovranno rispettare tutte le norme e prescrizioni.
Il P.d.L. comporta l'incremento delle superfici impermeabili. Per ridurre tale impatto negativo sono proposte opere di mitigazione del rischio idraulico indicate nelle tavole di progetto
Accantonamento e riuso del suolo decorticato e formazione di fasce vegetazionali filtro (arboreo-arbustive), con finalità ecosistemiche e paesistiche.
Le fasce vegetazionali proposte lungo la sede viaria dovrà essere formate con alberi ed arbusti autoctoni.

L'insediamento previsto dovrà essere caratterizzati da una elevata qualità formale (morfologia ed estetica) finale degli edifici per contribuire alla riduzione dell'impatto paesistico.
Utilizzo di illuminazione esterna, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico.

VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Detta valutazione è previsto dalle *Direttive Comunitarie 85/337/CEE del 25-06-85*, è una procedura che analizza preventivamente le possibili conseguenze negative, che un'opera derivante da antropizzazione, come quella in progetto, può esercitare sull'ambiente e sull'uomo.

Considerando che la realizzazione del P.d.L. è un'opera di modesto rilievo, d'indubbia utilità, ed avrà un impatto visivo trascurabile, si può concludere affermando che risulta come un intervento antropico compatibile con le caratteristiche dell'ambiente e che non vi produrrà ripercussioni e conseguenze potenzialmente pericolose.

CONCLUSIONI

La presente relazione, con riferimento ai criteri di assoggettabilità di piani e programmi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, secondo quanto espresso in premessa, ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione del Piano di Lottizzazione da realizzare, nell'area già destinata dal POC vigente.

Date le caratteristiche ipotizzate dalla modifica del territorio (realizzazione del P. d. L.), si avranno effetti che possono essere ragionevolmente definiti trascurabili.

L'uso del suolo è dettato dal P.O.C., non comporterà cambiamenti morfologici rilevanti (essendo prevalentemente un'area pianeggiante) e non produrrà, tramite l'azione antropica che si eserciterà, modifiche incompatibili con l'ambiente circostante.

Dal punto di vista geomorfologico o della vulnerabilità delle aree, non sono state rilevate pericolosità che possano dare vita a dissesti o fenomeni incompatibili con le aree circostanti.

Lo studio effettuato nell'ambito del presente progetto conclude che:

Riguardo alle Caratteristiche del piano o del programma (P.d.L.)

- ✓ Il Piano di Lottizzazione è conforme al POC vigente e non genera effetti a scala territoriale, essendo finalizzato esclusivamente ad un'area a indirizzo industriale.
- ✓ Il Piano di Lottizzazione non interferisce con altri Piani o Programmi (di livello territoriale o comunale) e non crea scenari differenti da quelli proposti, in quanto l'ambito circostante risulta già oggi edificato ed è conforme al POC vigente.
- ✓ Il Piano di Lottizzazione non è caratterizzato da ricadute ambientali negative, né tanto meno ostacola lo sviluppo sostenibile del territorio.
- ✓ Non si ravvisano particolari problematiche di carattere ambientale.
- ✓ Il Piano di Lottizzazione si caratterizza per l'attenzione nei confronti delle problematiche ambientali, sostanziandosi in un progetto coerente con le disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

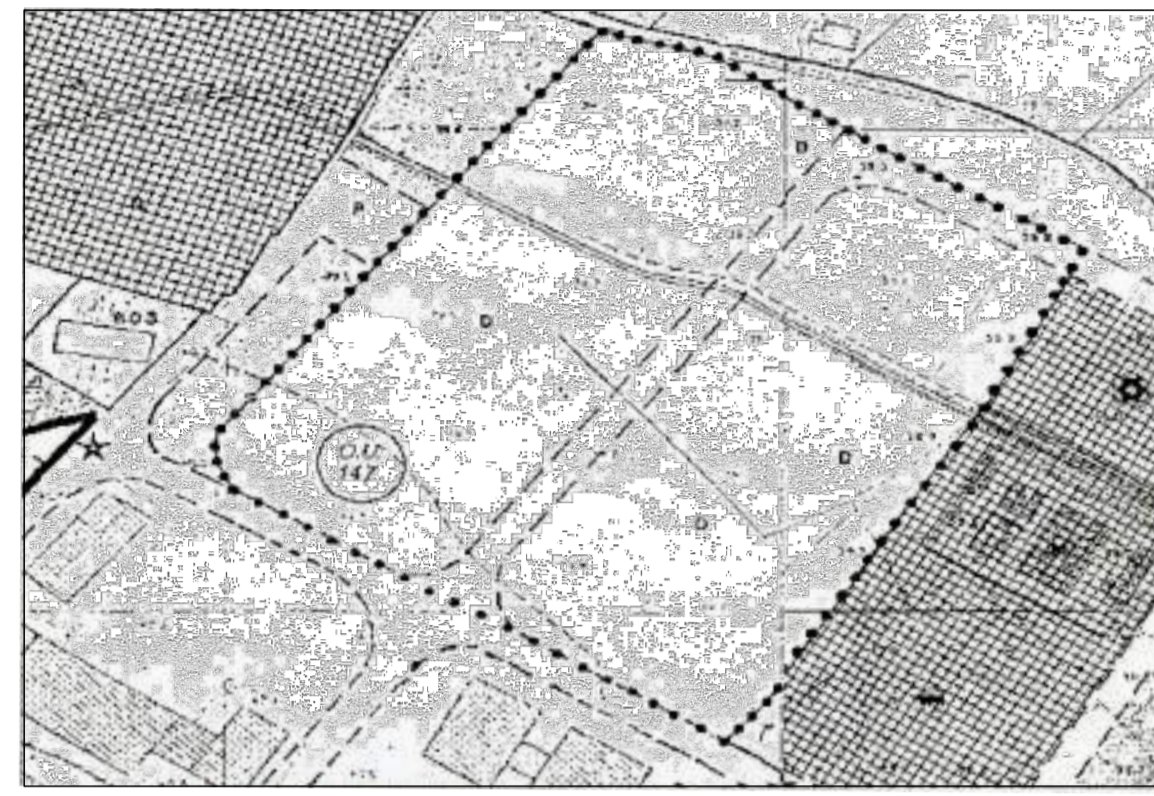
Riguardo alle Caratteristiche degli Impatti e delle aree che possono essere interessate

- ✓ Non si rivelano particolari effetti negativi o irreversibili sull'ambiente circostante.
- ✓ Non si rilevano caratteri cumulativi degli impatti.
- ✓ L'opera da realizzare ha carattere locale.
- ✓ Non si prevedono rischi né per la salute umana, né per l'ambiente.
- ✓ L'entità e l'estensione del Piano di Lottizzazione ha una incidenza ridotta.
- ✓ Sul sito non si rilevano emergenze naturalistiche né tanto meno si configura come luogo di tradizione del patrimonio culturale comunale.
- ✓ Il Piano di Lottizzazione non comporta superamenti dei livelli di qualità ambientale o del valore limite degli stessi.
- ✓ L'insediamento proposto non comporta l'utilizzo intensivo del suolo.

Si precisa, quindi, che le modificazioni indotte dal Piano di Lottizzazione comporteranno impatti di scarsa rilevanza in tutte le componenti ambientali sopra esaminate, pertanto si propone l'esclusione della stessa dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica" di cui il D.Lgs 152/06 e s.m.i..

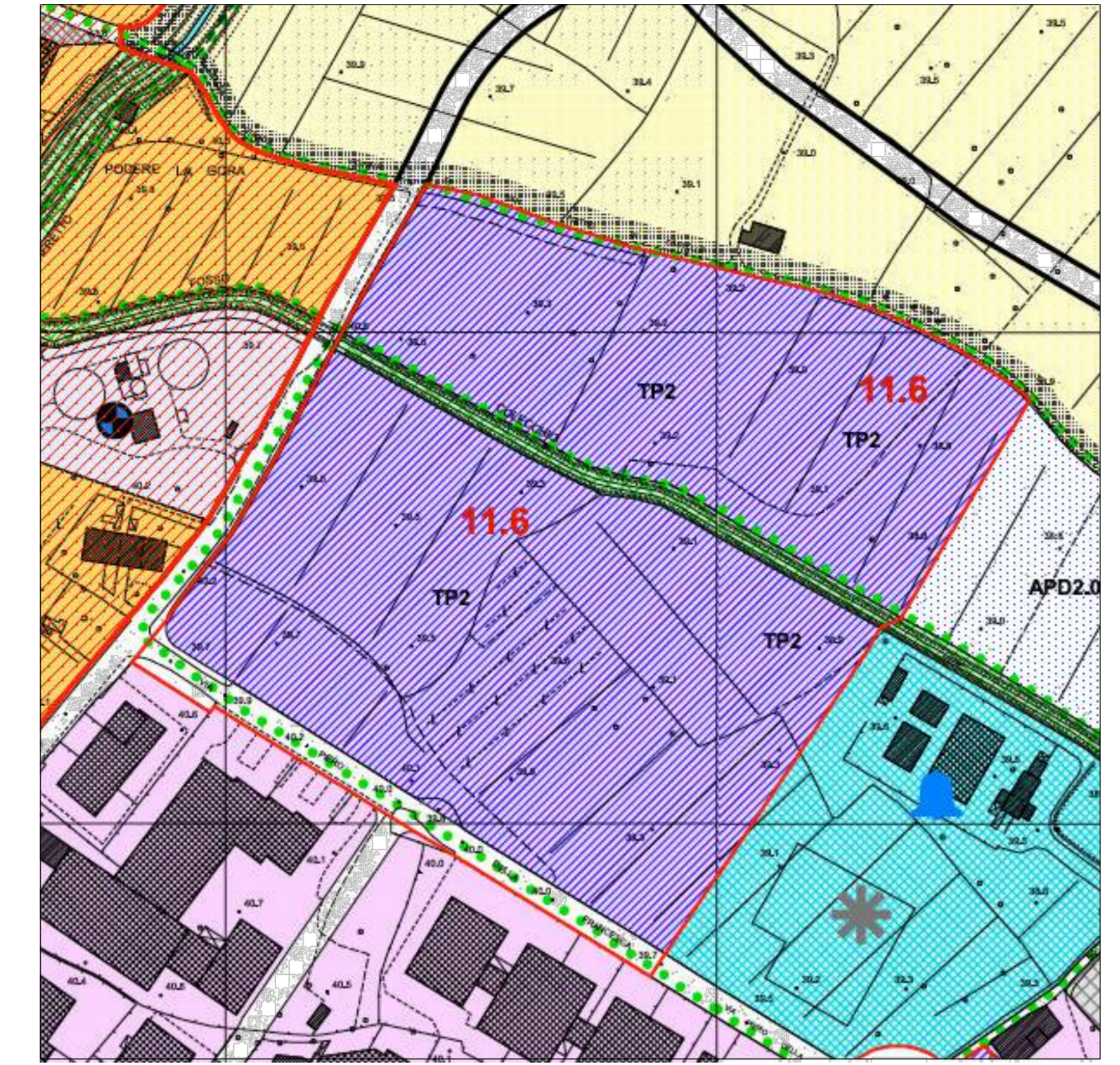
I progettisti
f.to digitalmente

PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"

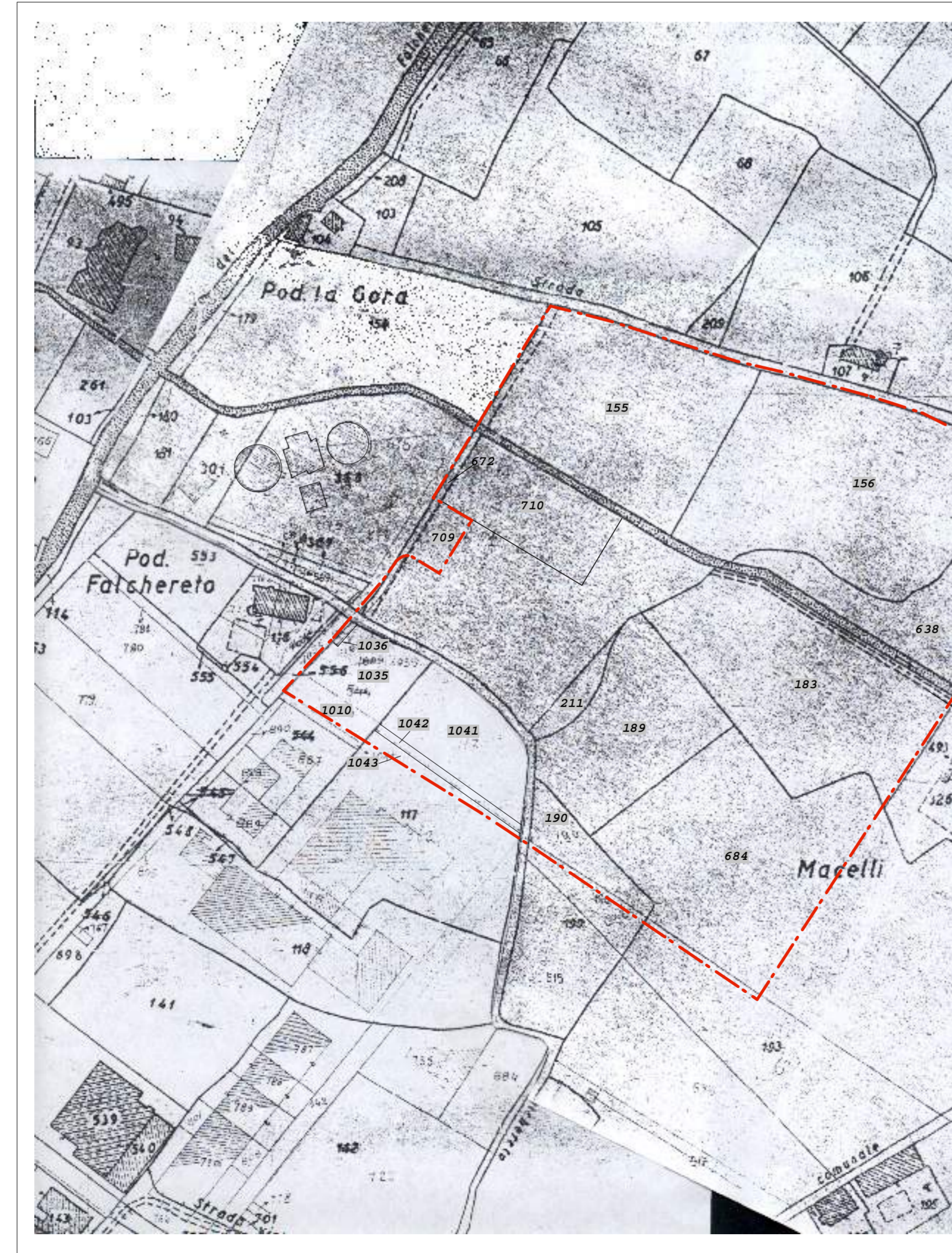


Committenti:	Baldi Alessandro Baldi Carla Baldi Stefano EREDI Baldi Tiziana	Gemignani Lavinia Giuntini Nicola Magni Milva EREDI Melani Osanna	Montalbano srl La Selva srl Oktò srl Gori Romano
Progettisti:	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi Ing. Lorenzo Borelli		
Tavola n°	1va		
Data:	Agosto 2021		
Scala:	1:2000 1:25000		

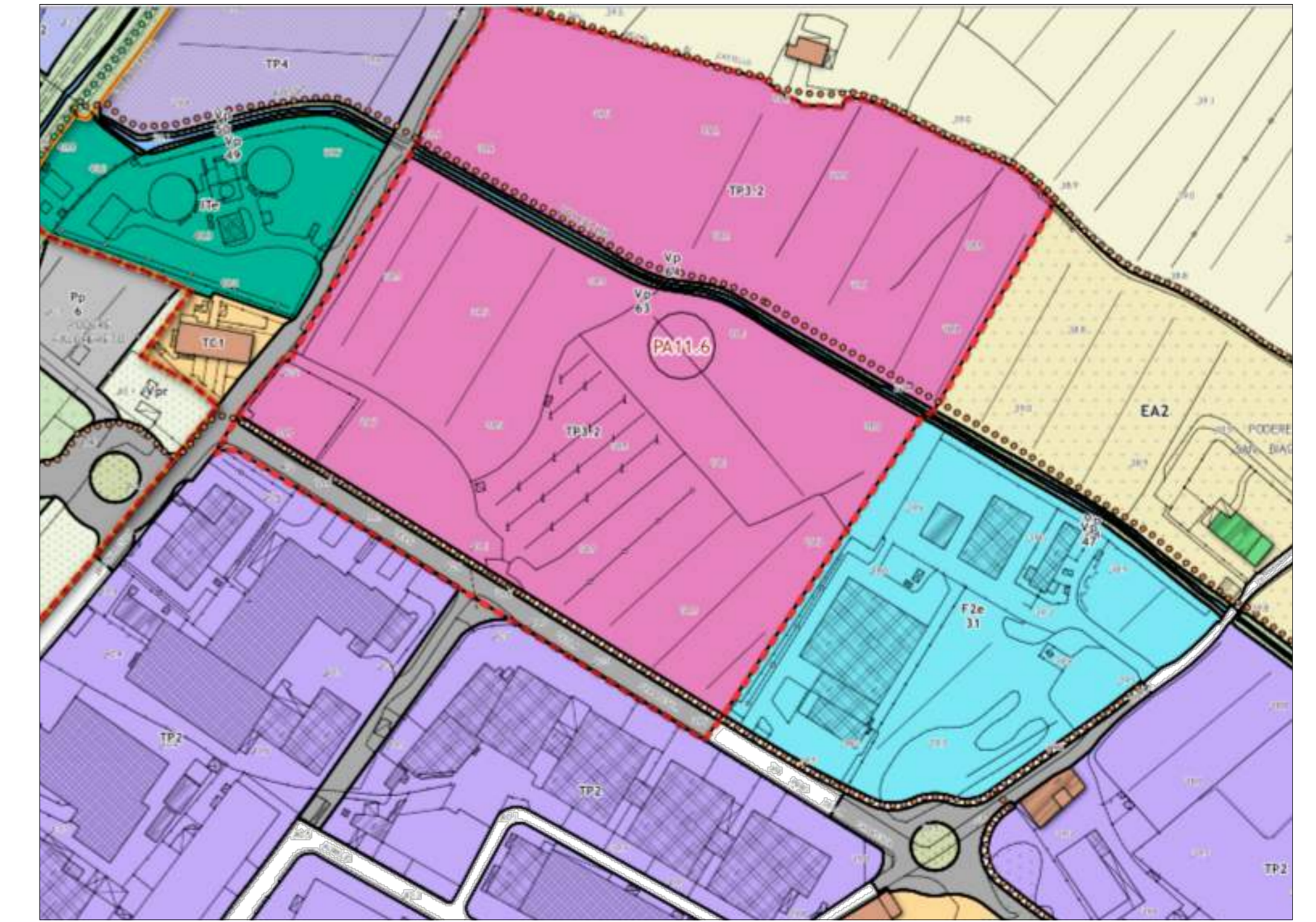
ESTRATTO DI R.U. Foglio 11-12



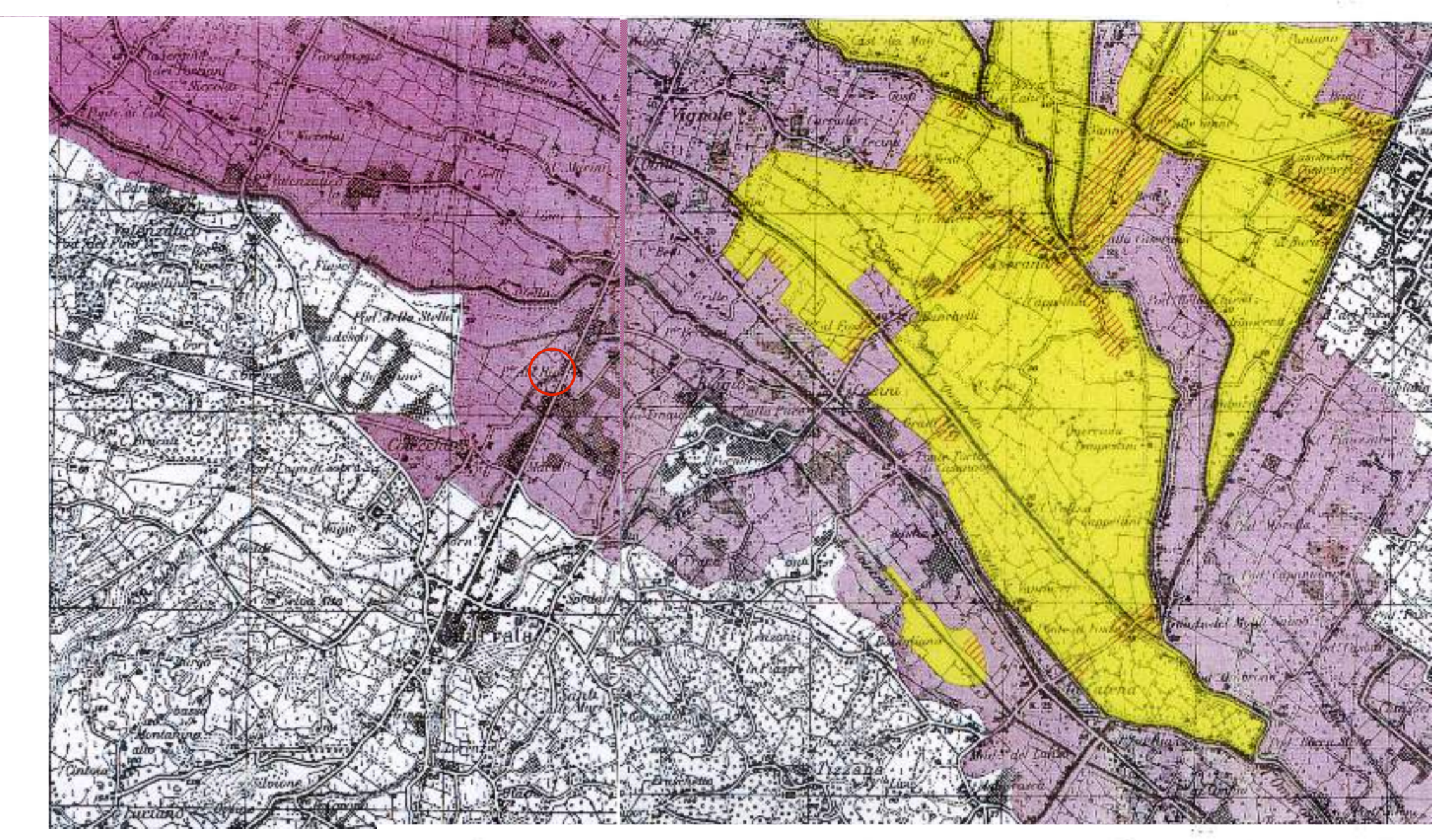
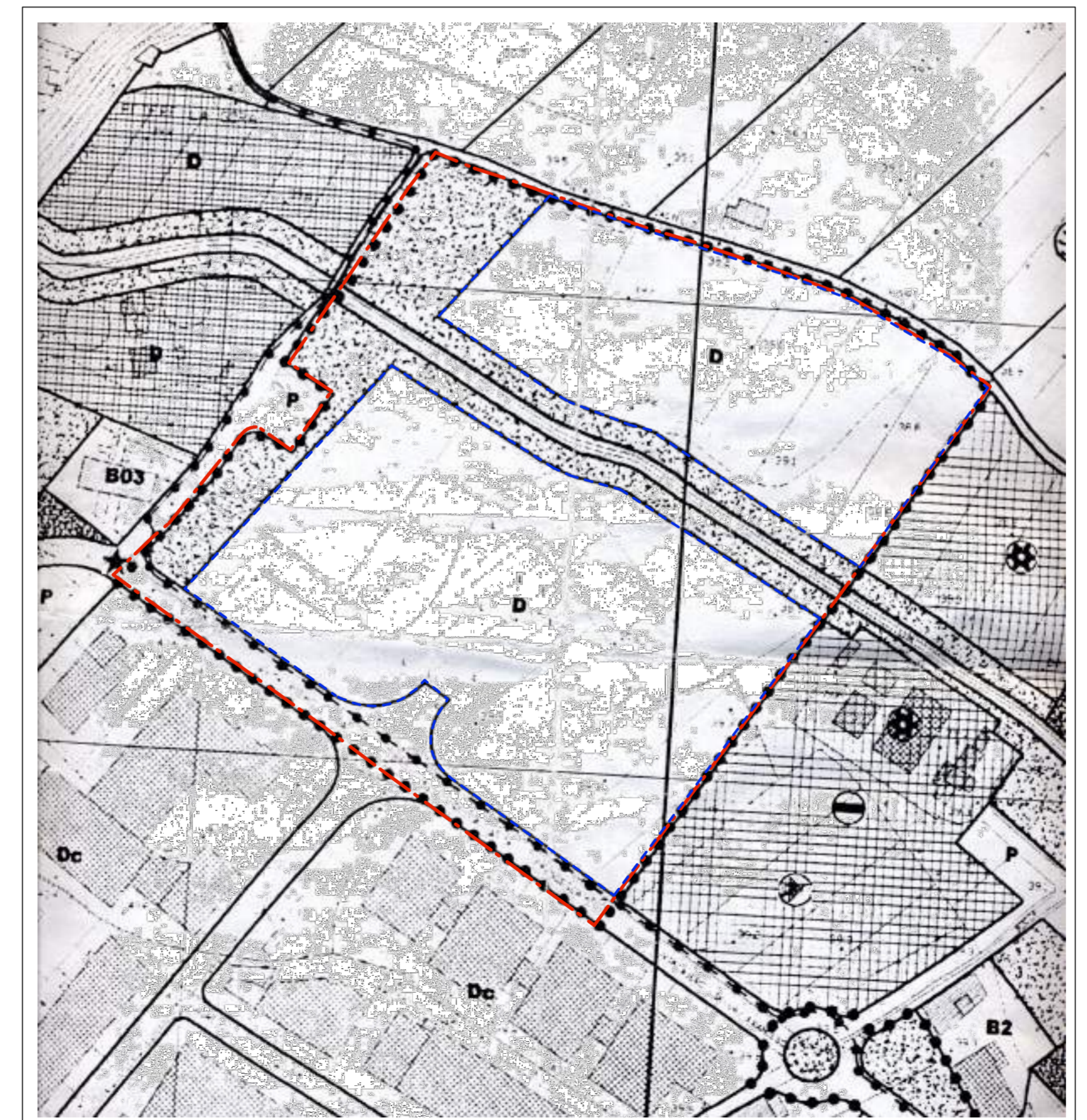
ESTRATTO CATASTALE - Foglio 24 mappali: 1010 1041 1035 1036 1042 1043 684parz
- Foglio 25 mappali: 155 156 183 189 190 211 638 672 709 710 684



ESTRATTO DI P.O. Tavola 2 Quadrante 7



ESTRATTO Foglio 15/16 PRG Tav. 1 Ambito "L" scala 1:2000



Scala 1:25.000
0 km 0,5 1 1,5

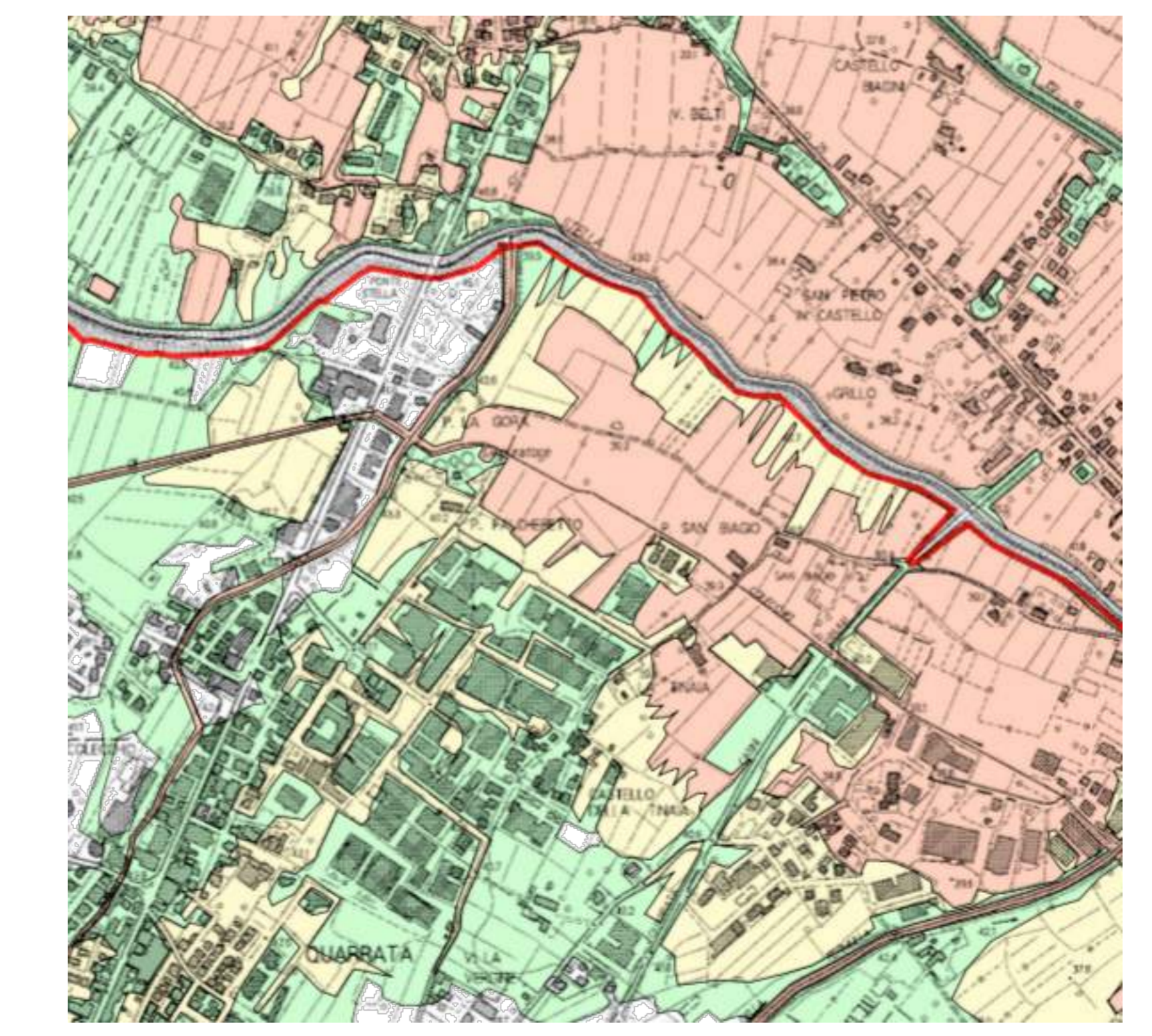
AUTORITA' DI BACINO FIUME ARNO

PERIMETRAZIONE
DELLE AREE CON
PERICOLOSITA'
E
RISCHIO IDRAULICO

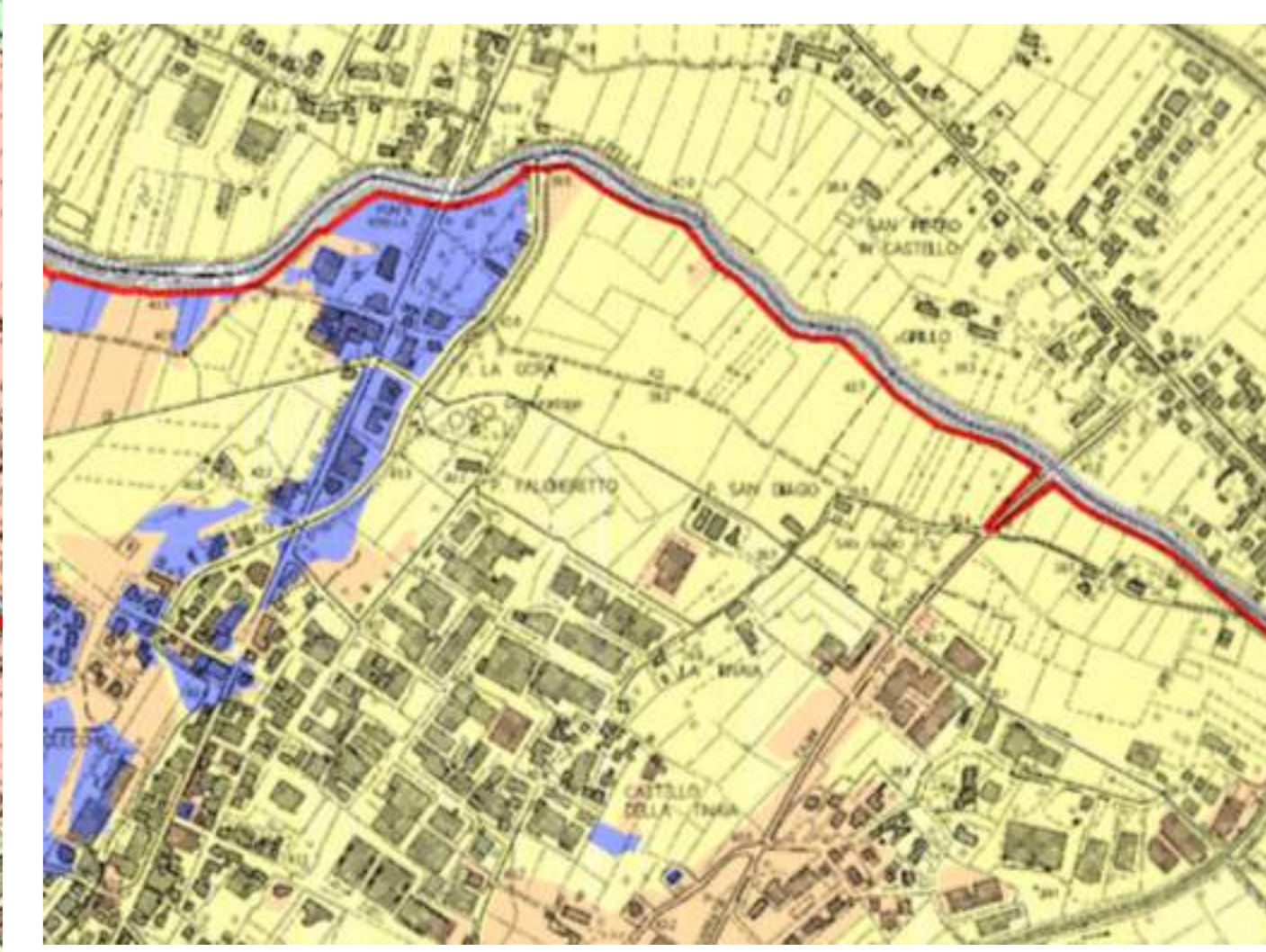
- R.I.4 Aree a rischio idraulico molto elevato. *
- P.I.4 Aree a pericolosità idraulica molto elevata. *
- B.I. Aree alle quali e' esteso quanto previsto dalla delibera del Consiglio Regionale della Toscana n. 230/94 per l'ambito definito "B" della stessa.
- R Aree di ristagno (non soggette alle presenti misure di salvaguardia).
- P.I.4 Aree a rischio idraulico per le quali e' stato dichiarato lo stato d'emergenza ai sensi dell'art.5 legge 24 febbraio 1992 n.225; aree investite dalle calamita' del 1998 e del 1999.

VERIFICA DEI PARAMENTRI URBANISTICI			
		Valori di PRG	Valori di Progetto
Terreno D	-----	45672 mq	
Verde attrezzato		12780 mq	
Superficie a strada		9900 mq	
Superficie area perimetrata	-----	64718 mq	
Superficie lotti edificabili	SL		42038 mq
VERIFICA PARAMENTRI URBANISTICI DEI SINGOLI LOTTI			
Rapporto di Copertura	RC	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq
Altezza massima	H	11,00 ml	11,00 ml
Distanza tra fabbricati /tra pareti finestrate	Df	10,00/0,00 ml	10,00/0,00 ml
Distanza dai confini	Dc	5,00/0,00 ml	5,00/0,00 ml
Distanza dai fili stradali	Ds	10,00 ml	>10,00 ml
Dimensione minima del lotto fondiario	Dn	500 mq	934 mq
Dimensione massima del lotto fondiario	Dm	10000 mq	4177 mq
Aree Attrezzate minima (0,20 x D)	Av	9134,4 mq	12780 mq
Area permeabile minima interna ai lotti (0,25 x SL)	Ap	10510 mq	10510 mq

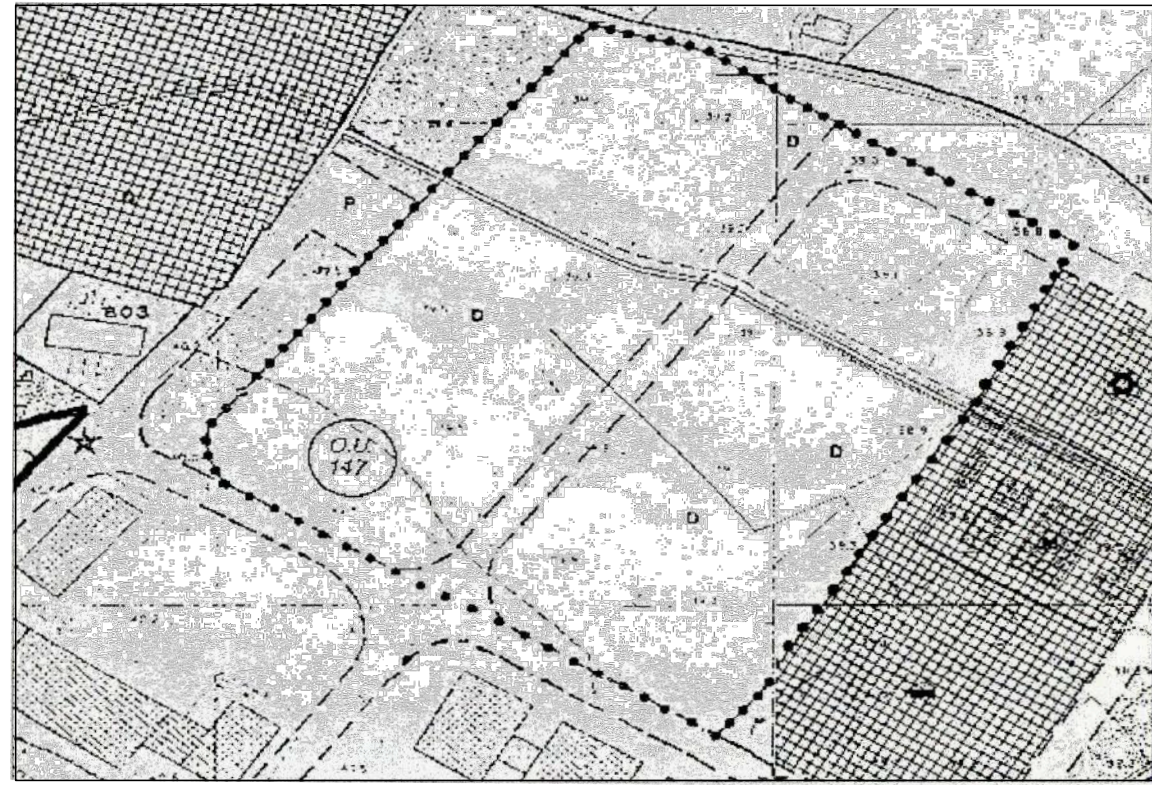
P.O. : TAVOLA H1 - MAGNITUDO IDRAULICA



P.O. : TAVOLA H2 - PERICOLOSITA' IDRAULICA



PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
	Data: Agosto 2021		
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Scala
2va	COMPARTO DI P.R.G. PROPRIETA' DELLE AREE PERIMETRO DI INTERVENTO COMPATIBILITA' P.R.G. - C.T.		1:1000

TABELLA DELLE PROPRIETA'				
Ditta	Qualifica	particella n	superficie mq	
AREE COMPRESSE NEL COMPARTO DI PRG. INSERITE IN PROGETTO E COMPRESSE NELL'INTERVENTO.				
La Selva srl	Aderente	183	8262	
		638	5000	
		1010	505	
		Totale	mq	13.767
Montalbano srl	Aderente	1041	2590	
		190	1200	
		684	8945	
		Totale	mq	12.735
Tazioli Maria	Aderente	189	4680	
Baldi Alessandro e Baldi Stefano	Aderenti	211	550	
		709	6965	
		672	106	
		Totale	mq	7.621
Gori Romano	Aderente	710	3000	
Gemignani Lavinia, Baldi Carla, Magni Milva Eredi Baldi Tiziana	Aderenti	155	7820	
Eredi Melani Osanna	Aderenti	156	10680	
Giuntini Nicola	Aderente	1035	1346	
		1036	24	
		Totale	mq	1.370
Strada vicinale			450	
			809	
Fosso Colecchio			1.259	
		Totale	mq	1.259
Strada convenzionata			1042	
			350	
			1043	
			650	
			684parz	
			390	
			190parz	
			396	
		Totale	mq	1.786
Superficie di intervento			64718mq	

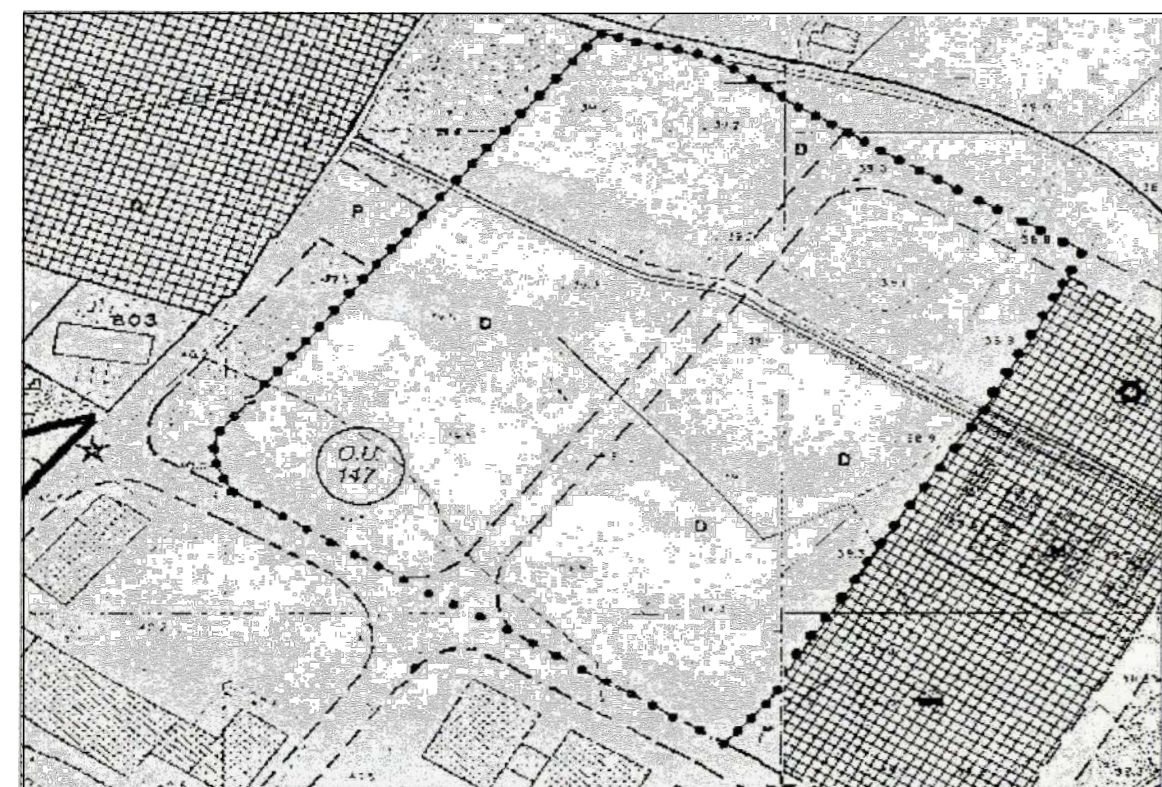
LEGENDA

Tipologia delle Aree in Rapporto alla Proprietà	Aderente al Progetto
Proprietà : La Selva srl	SI
Proprietà : Montalbano srl	SI
Proprietà : Tazioli Maria	SI
Proprietà : Baldi Alessandro/Baldi Stefano	SI
Proprietà : Gori Romano	SI
Proprietà : Gemignani Lavinia/Baldi Carla Magni Milva/ Eredi Baldi Tiziana	SI
Proprietà : Eredi Melani Osanna	SI
Proprietà : Giuntini Nicola	SI
Strada vicinale	
Fosso Colecchio	
Strada già convenzionata con precedente lottizzazione (*)	
Particella Catasto Terreni o Fabbricati	
Superficie a strada	
Area a Verde Pubblico	
Perimetro del Comparto di P.R.G. = Perimetro di intervento	

(*) Questo tratto di strada è già stato convenzionato con lottizzazione precedente (già attuata) ed è in attesa di essere preso in carico dal Comune.



PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Franco Baldi		
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tabola n° 50a	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
	STATO MODIFICATO POTENZIALITA' EDIFICATORIA LOTTI		



LEGENDA

- VP Verde Pubblico
- Accessi Esistenti
- n Lotti
- Accessi di Progetto
- Area di massimo ingombro dei fabbricati al netto delle distanze da strade e confini (i vincoli relativi sono espressi dalle N.T.A. del presente piano di lottizzazione)
- Superficie di progetto

POTENZIALITA' URBANISTICA DEI SINGOLI LOTTI APPROVATA

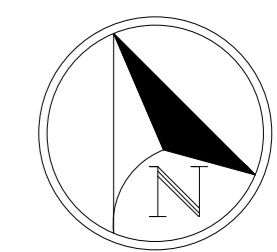
Lotti n°	Proprietario	Superficie mq	R.C. mq/mq	Superficie max.coperta mq	Volume max edificabile mc	Area permeabile mq	Superficie verde interno mq	Alberi n°	Unità abit. n°
1	Baldi-Magni-Gemignani	2665,5	0,5	1332	29320,5	667	267	6	1
2	Baldi-Magni-Gemignani	2665,5	0,5	1332	29320,5	667	267	6	1
3	Tazioli Maria	3190	0,5	1595	35090	798	320	7	1
4	Melani Maria Osanna	3484	0,5	1742	38324	872	349	7	1
5	Melani Maria Osanna	3796	0,5	1898	41756	950	380	8	1
6	La Selva srl	1886	0,5	943	20746	472	189	4	1
7	La Selva srl	4177	0,5	2088	45947	1045	418	9	1
8	Montalbano srl	2894,5	0,5	1447	31839,5	724	290	6	1
9	Montalbano srl	2894,5	0,5	1447	31839,5	724	290	6	1
10	Montalbano srl	2894	0,5	1447	31834	724	290	6	1
11	Giuntini Nicola	934	0,5	467	10274	234	94	2	1
12	La Selva srl	1235	0,5	617	13585	309	124	3	1
13	Gori Romano	2045	0,5	1022	22495	512	205	5	1
14	Baldi Alessandro-Baldi Stefano	2489	0,5	1244	27379	623	249	5	1
15	Baldi Alessandro-Baldi Stefano	2706	0,5	1353	29766	677	271	6	1
16	La Selva srl	2082	0,5	1041	22902	521	209	5	1
TOTALI		42038		21015	462418	10519	4212	91	

PARAMETRI URBANISTICI DEI SINGOLI LOTTI DI PROGETTO

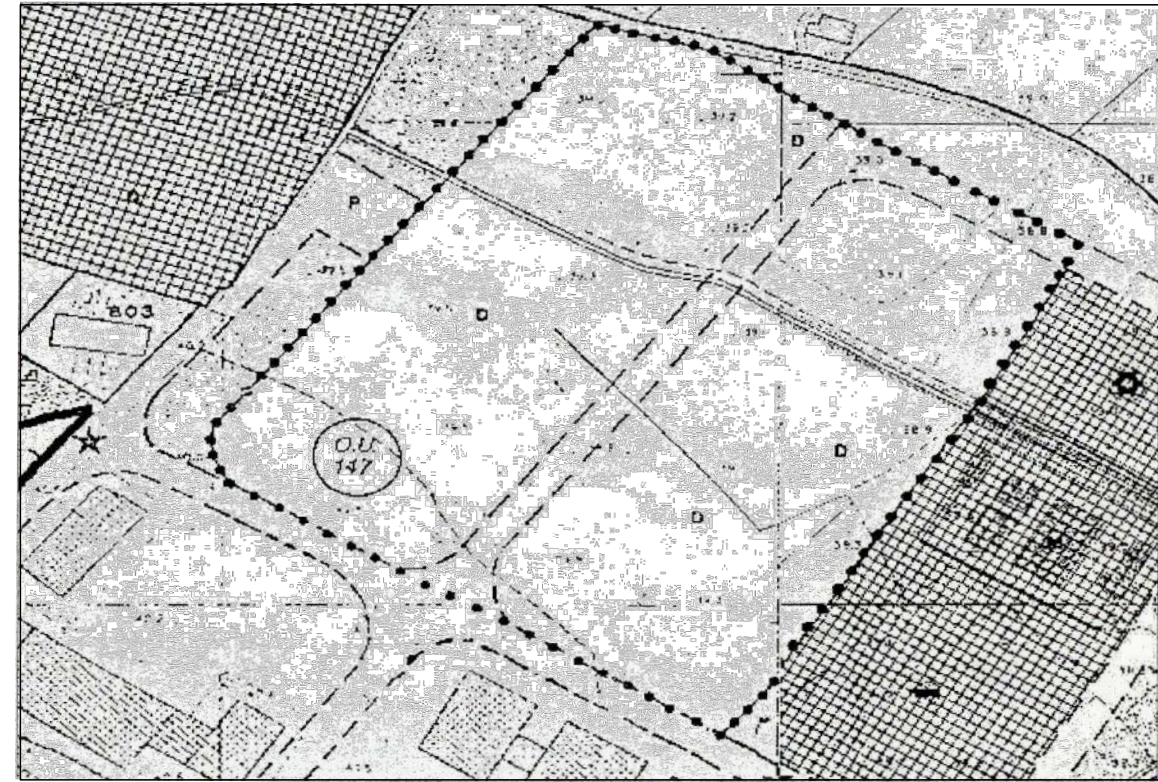
Lotti n°	Proprietario	Superficie mq	Superficie max.coperta mq	Volume max edificabile mc	Area permeabile mq	Superficie verde interno mq	Alberi n°	Unità abit. n°
1	Baldi-Magni-Gemignani Tazioli Maria Melani Maria Osanna Giuntini Nicola Gori Romano Baldi Alessandro-Baldi Stefano La Selva srl Montalbano srl	31900	19000	209000	23000	18500	64	1
TOTALE		31900	19000	209000	23000	18500	64	1

COMPARAZIONE DATI

PARAMETRI	APPROVATO	DI PROGETTO
Superficie area perimetrata	mq 64718	mq 64718
Superficie classificata D	mq 45672	mq 45672
Superficie totale OO.UU. primaria (verde + parcheggio)	mq 12780 (27,90%)	mq 28538 (57,69%)
Superficie a parcheggio	mq 0	mq 0
Superficie Verde	mq 12780	mq 29188
Superficie a strada	mq 9900	mq 3630
Superficie residua lotti edificabili	mq 42038	mq 31900
Massima Superficie Coperta	mq 21017	mq 19000



PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



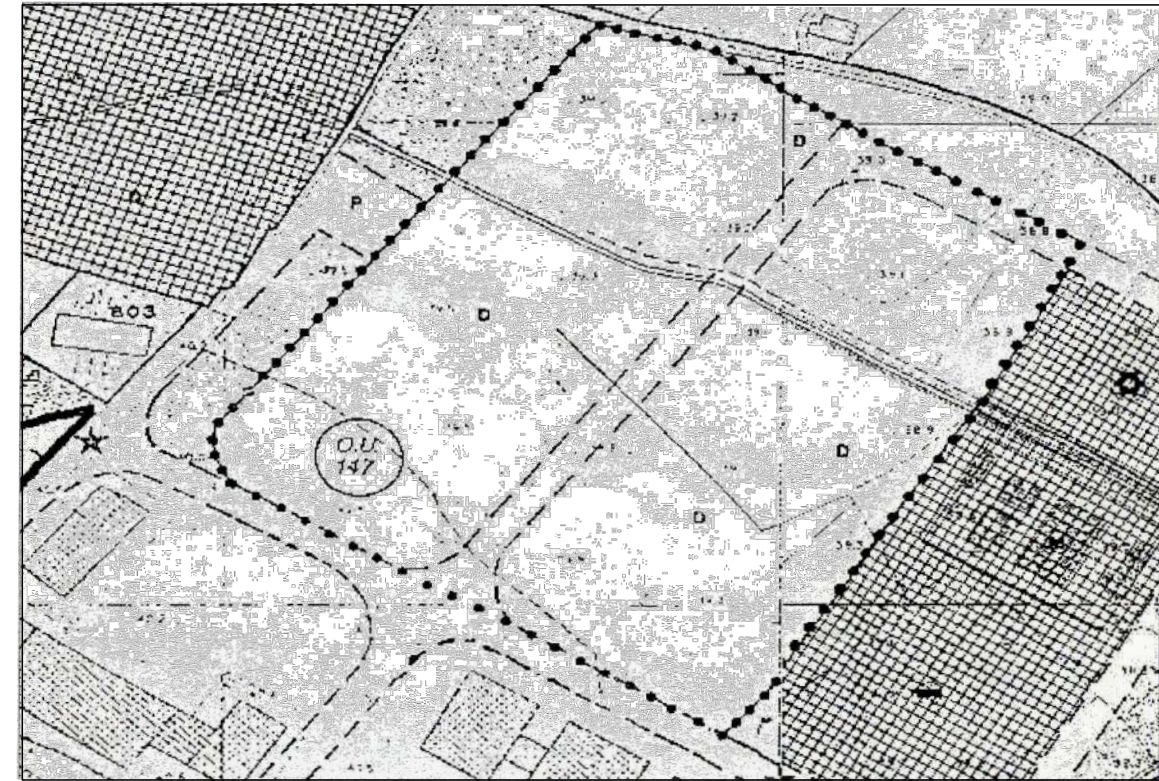
Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Franco Baldi		
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
	STATO MODIFICATO		Scala
	AREE PUBBLICHE DM 1444/68 PLANIMETRIA DEL VERDE		1:1000

VP	Verde Pubblico	VP ₁ = mq 3.350
		VP ₂ = mq 23.000
		mq 26.350
	Sede Stradale:	3.600 mq
	Parcheggio da Realizzare:	420 mq
		4.020 mq
n	Lotti	
	Superficie di progetto	

LEGENDA		
①		Quercus robur 3
②		Fraxinus excelsior 13
③		Acer campestre 10
④		Fraxinus ornus 6
⑤		Fraxinus oxycarpa 26
⑥		Gleditsia triacanthos Sunburst 6



PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



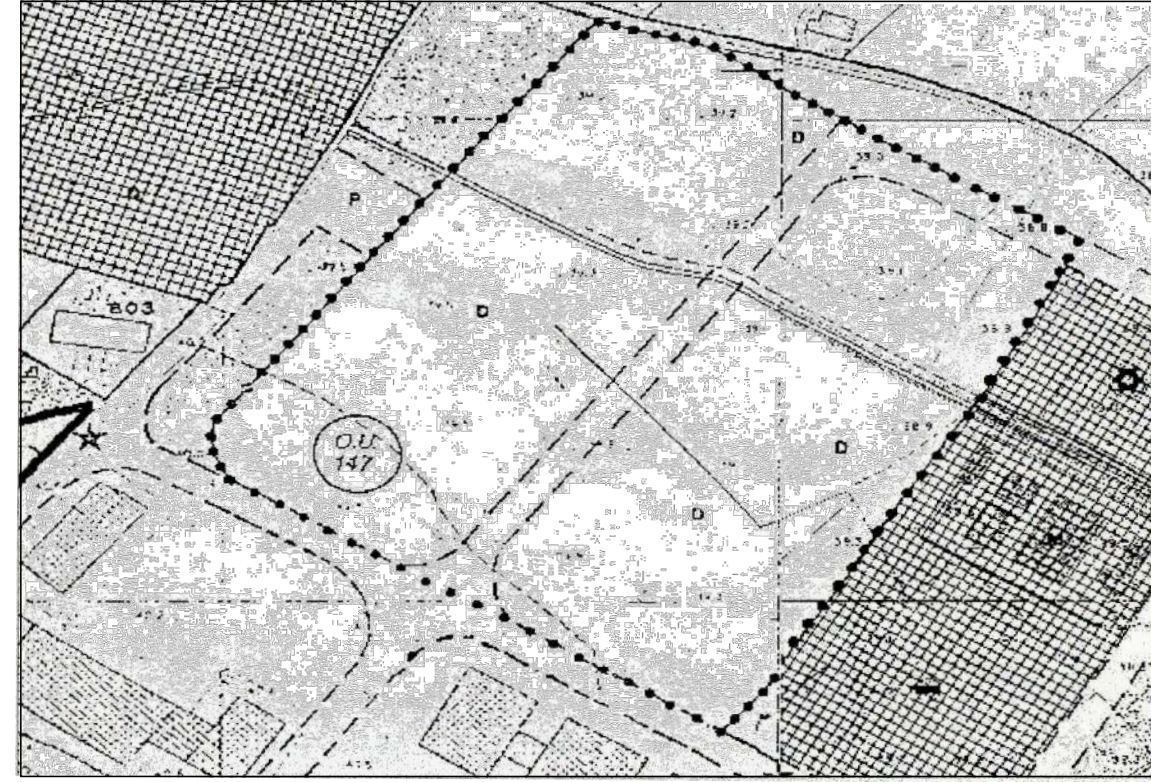
Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
	STATO MODIFICATO AREE PERMEABILI		Scala: 1:1000

- Lotti
- Superficie di progetto
- Superficie esistente impermeabile mq 3.165
- Superficie nuova impermeabile mq 465
- Superficie permeabile mq 6.695
- Superficie permeabile mq 22.643
- Superficie semipermeabile mq 12.050

PERMEABILITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE VARIATO				
	Sup. semipermeabile mq	Sup. impermeabile mq	Area permeabile mq	Totale
Edifici		19000		19000
Viabilità		3630		3630
Parcheggi e piazzali	12050			12050
Verde pubblico			6695	6695
Verde interno ai lotti			22643	22643
Totali	12050	22630	29338	64018
Sup. comparto				64018

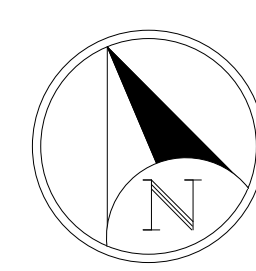
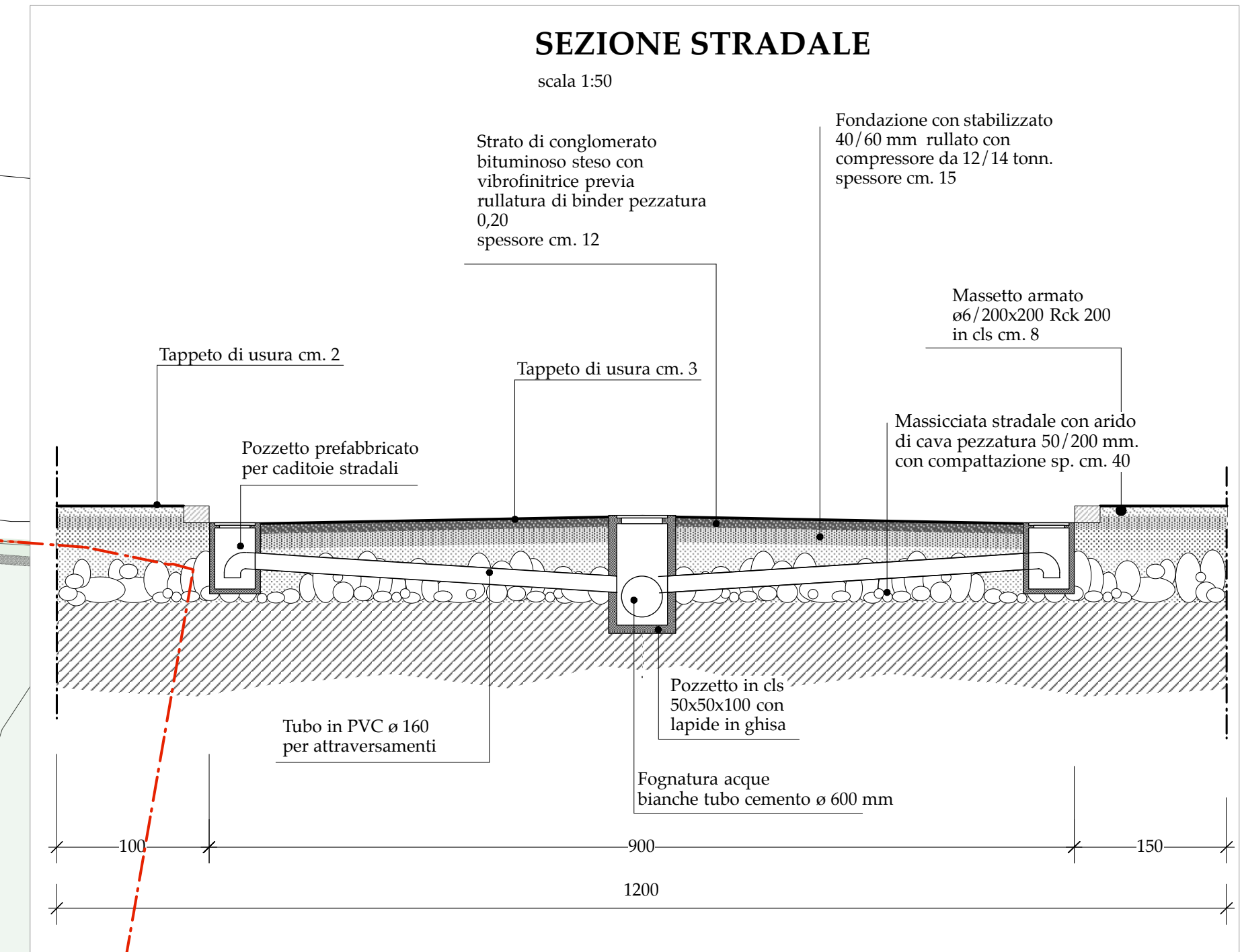
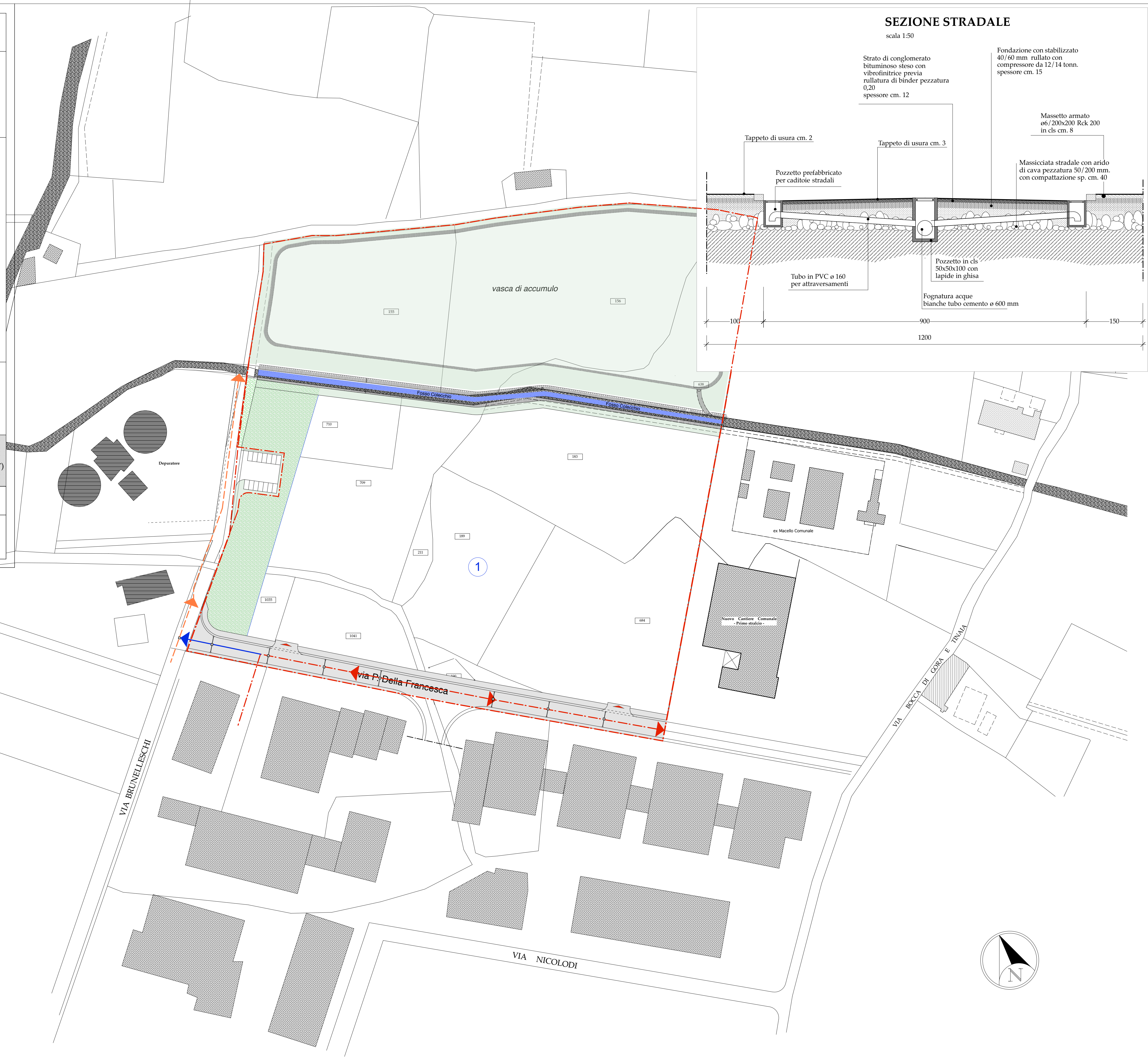


PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"

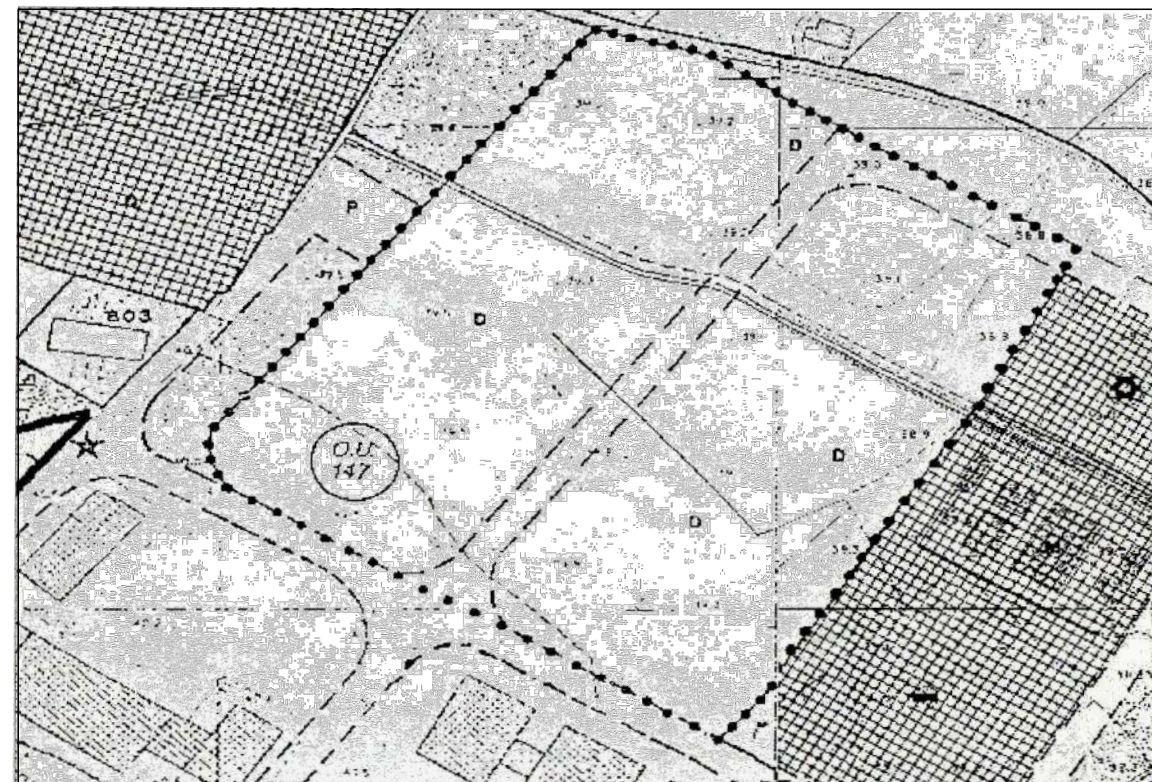


Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182		
	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270		
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE STATO MODIFICATO PLANIMETRIA FOGNATURA ACQUE BIANCHE		Data: Agosto 2021. Scala 1:1000

- n Lotti
- Superficie di progetto
- fognatura acque bianche di progetto
- fognatura acque bianche esistente
- fognatura acque miste esistente
- caditoia stradale 40x40x50 con lapide in ghisa
- pozzetto 100x100x100 con lapide in ghisa per ispezione fognatura bianca
- pozzetto 100x100x100 con lapide in ghisa per ispezione fognatura bianca



PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1-Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
10va	STATO MODIFICATO PLANIMETRIA DEI LOTTI CON RETE TELEFONICA E ILLUMINAZIONE		Scala 1:1000

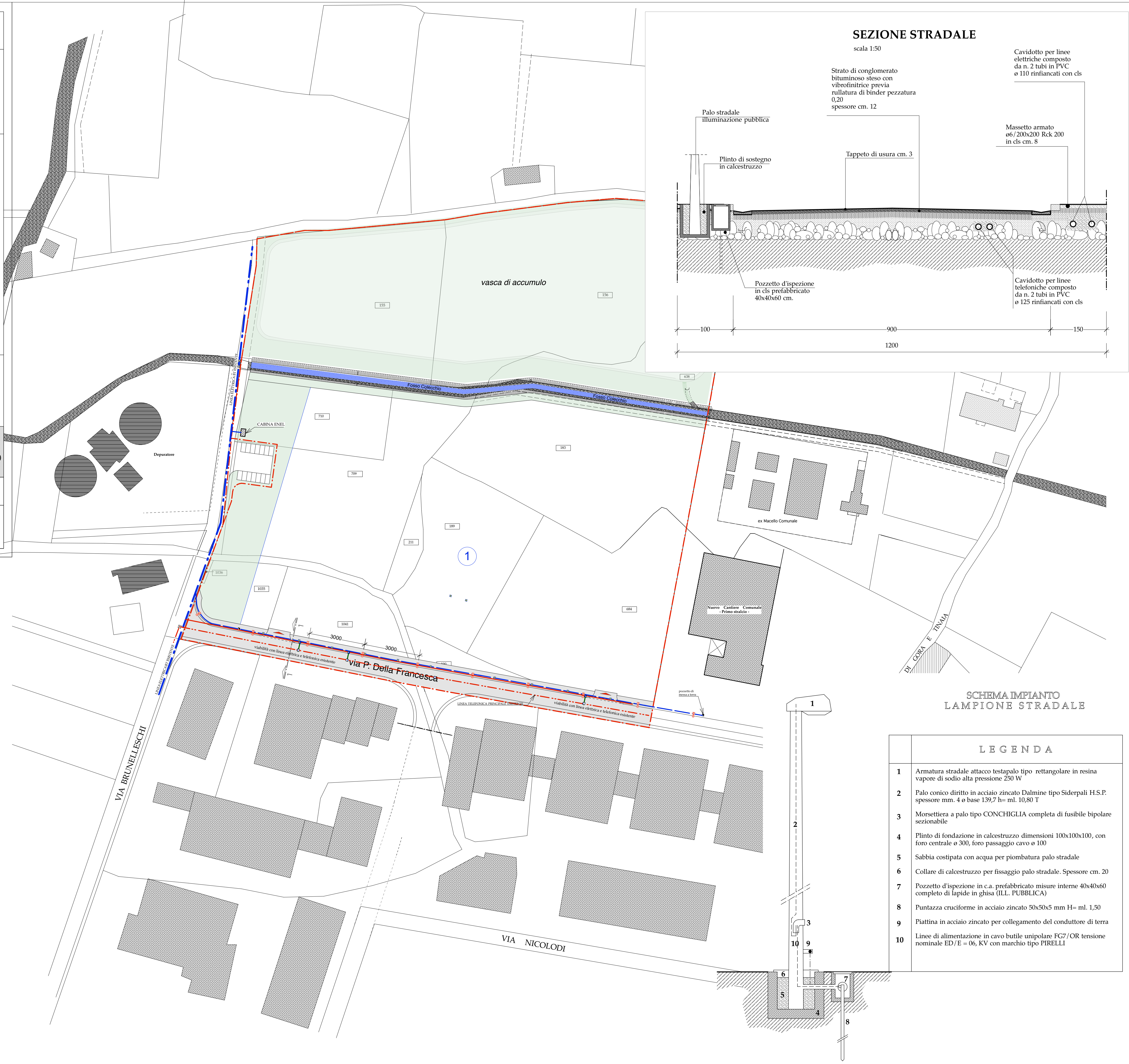
- Lotti
- Superficie di progetto

LINEA TELEFONICA

- pozzetti 80x80x80 di ispezione linee telefoniche
- pozzetti 40x40 allacciamento linee telefoniche
- doppia tubazione corrugata ø125

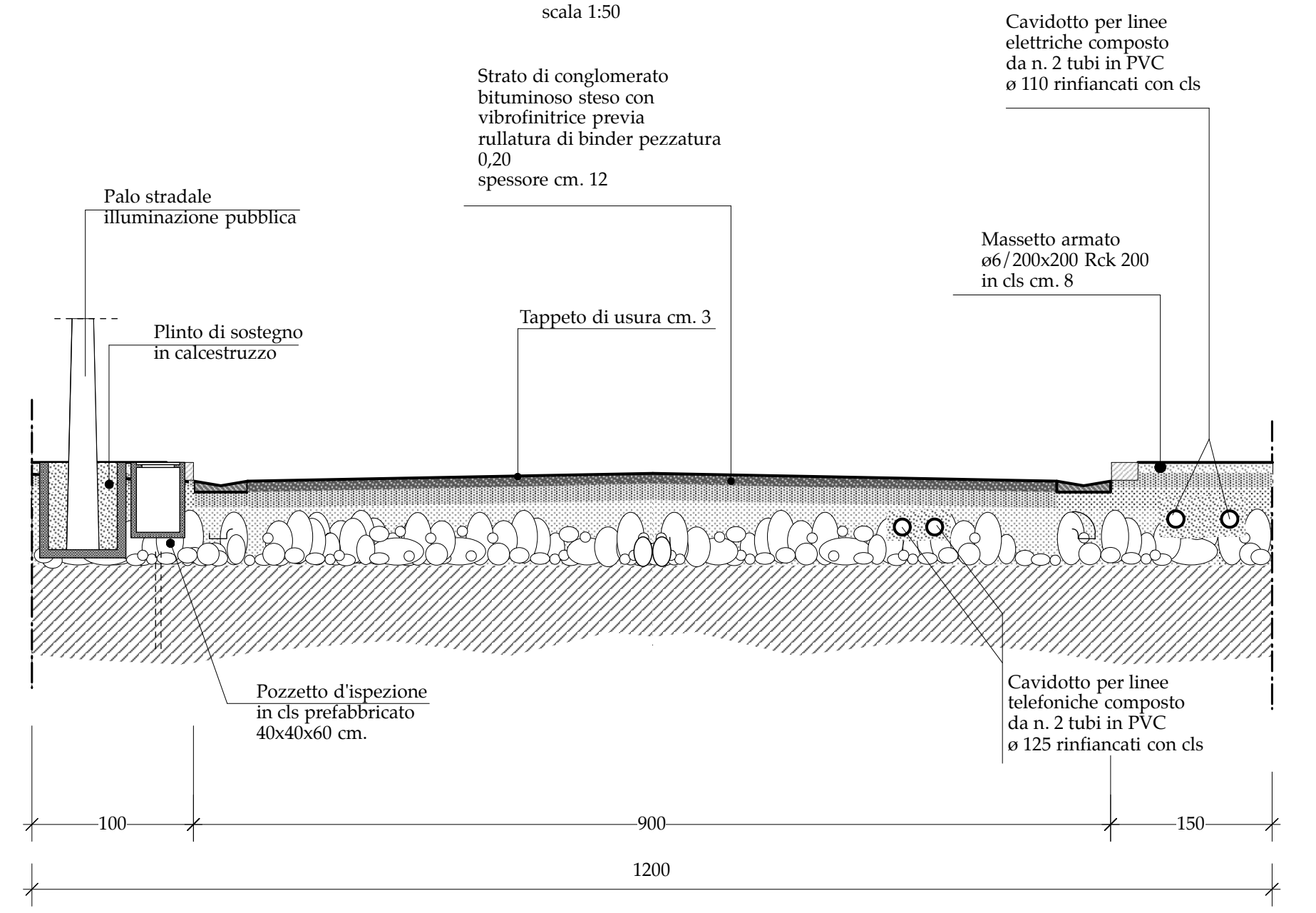
LINEA ELETTRICA

- pozzetti 40x40 di ispezione linee elettriche
- nuovi pali di illuminazione
- doppia tubazione corrugata ø110
- tubazione corrugata ø110
- pozzetti 80x80 per derivazione linee elettriche



SEZIONE STRADALE

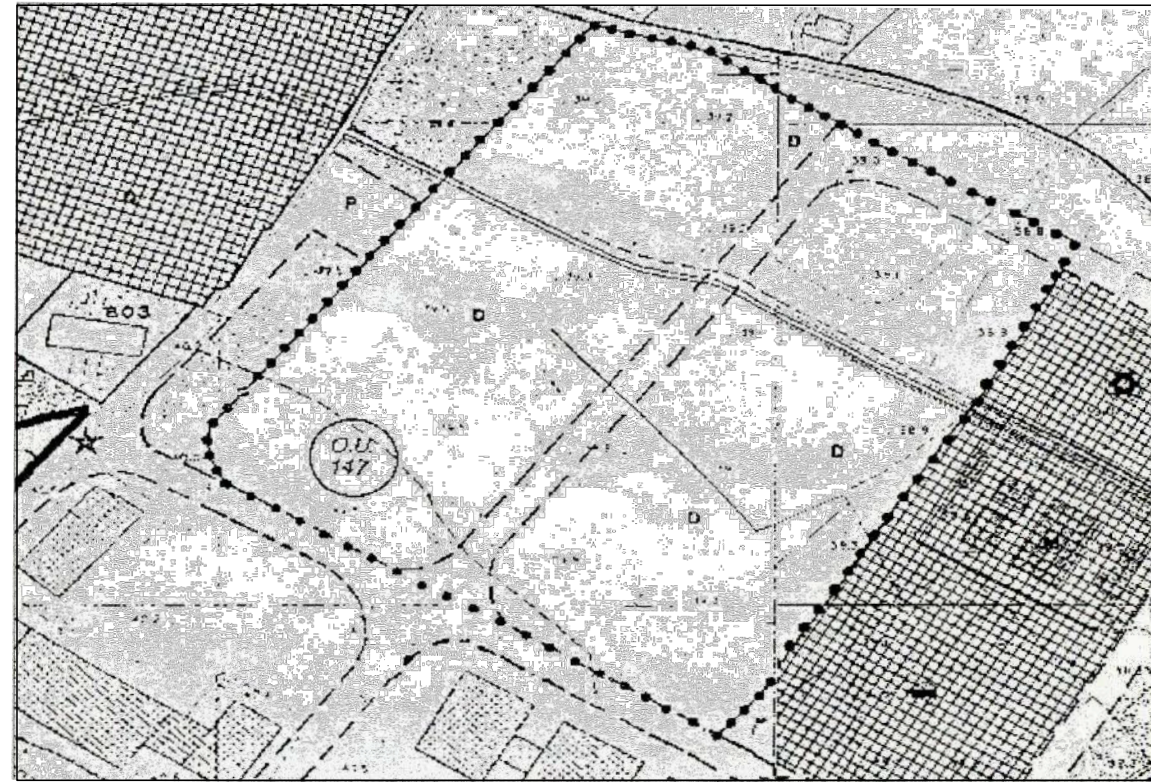
scala 1:50



SCHEMA IMPIANTO LAMPIONE STRADALE

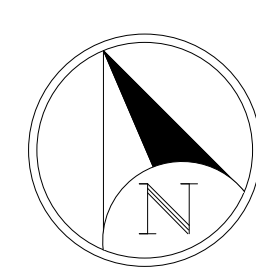
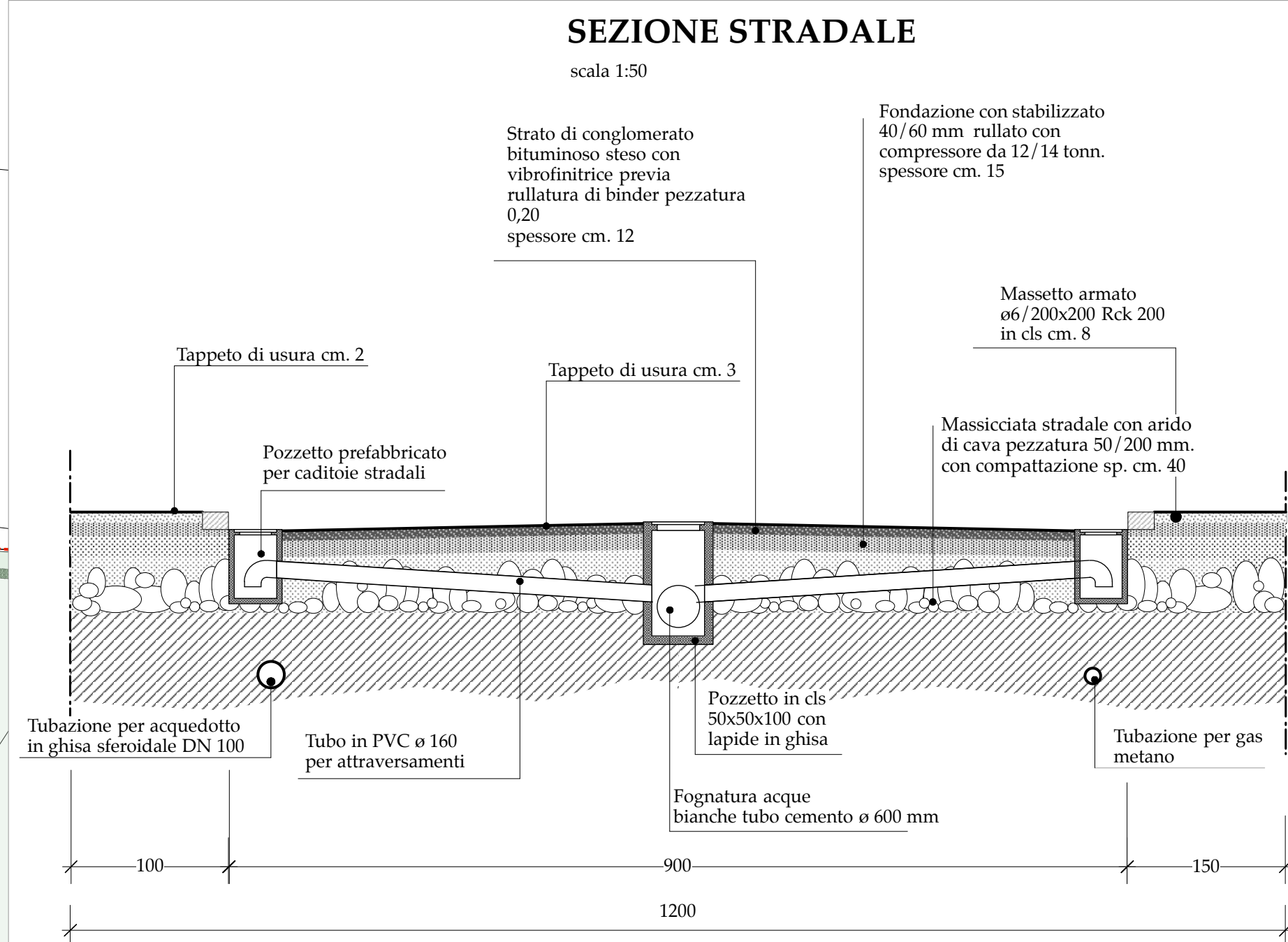
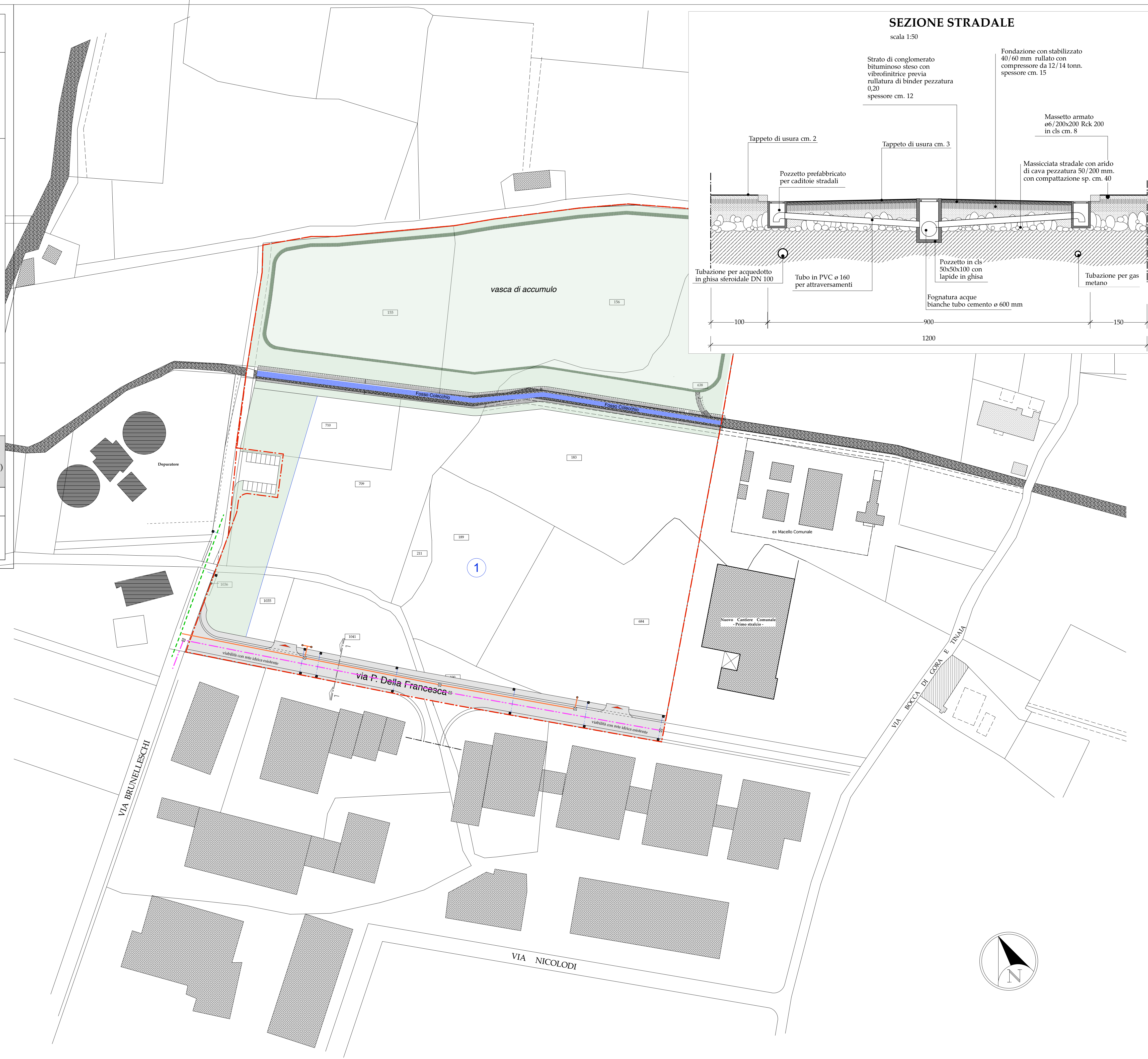
LEGENDA	
1	Armatura stradale attacco testapalo tipo rettangolare in resina vapore di sodio alla pressione 250 W
2	Palo conico diritto in acciaio zincato Dalmine tipo Siderpali H.S.P. spessore mm. 4 ø base 139,7 h= ml. 10,80 T
3	Morsetteria a palo tipo CONCHIGLIA completa di fusibile bipolare sezionabile
4	Plinto di fondazione in calcestruzzo dimensioni 100x100x100, con foro centrale ø 300, foro passaggio cavo ø 100
5	Sabbia costipata con acqua per piombatura palo stradale
6	Collare di calcestruzzo per fissaggio palo stradale. Spessore cm. 20
7	Pozzetto d'ispezione in c.a. prefabbricato misure interne 40x40x60 completo di lapide in ghisa (ILL. PUBBLICA)
8	Puntazza cruciforme in acciaio zincato 50x50x5 mm H= ml. 1,50
9	Piattina in acciaio zincato per collegamento del conduttore di terra
10	Linee di alimentazione in cavo butile unipolare FG7/OR tensione nominale ED/E = 06, KV con marchio tipo PIRELLI

PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"

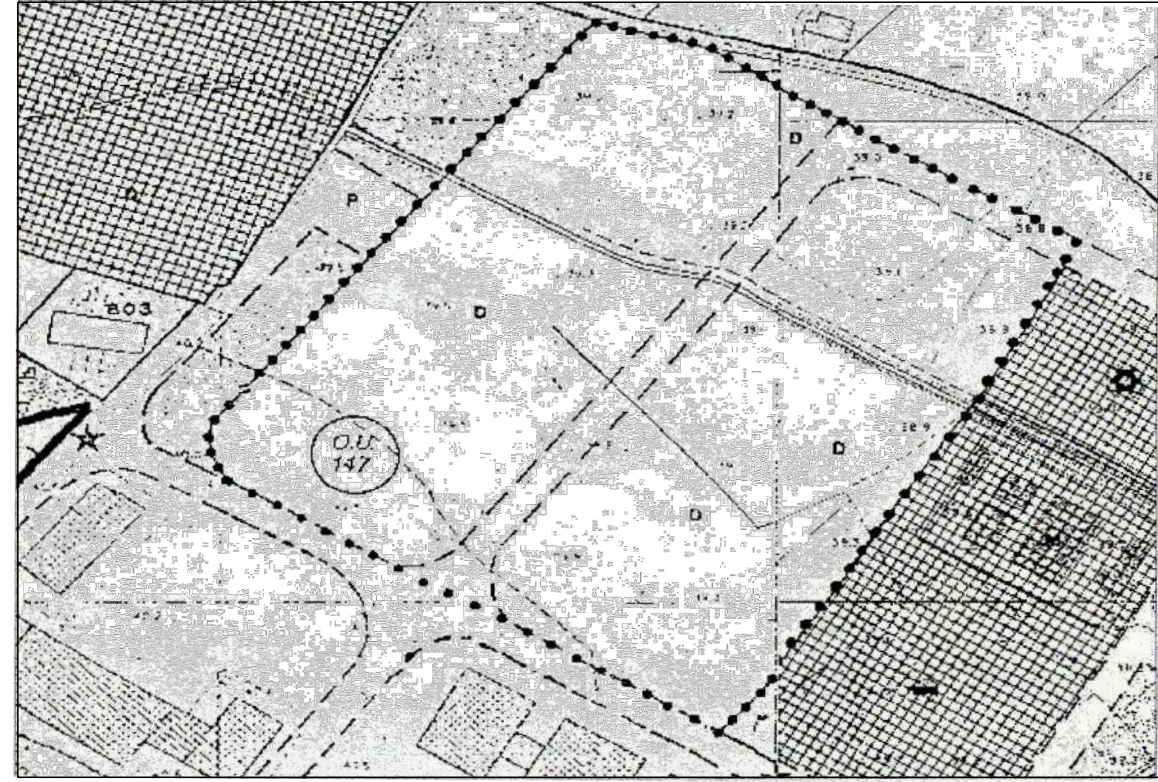


Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
	STATO MODIFICATO PLANIMETRIA DEI LOTTI CON ACQUEDOTTO e RETE GAS METANO		Scala: 1:1000

- VP Verde Pubblico
- n Lotti
- Superficie di progetto
- acquedotto di progetto
- acquedotto esistente
- tubazione metano di progetto
- tubazione metano esistente
- punto allacciamento metano
- punto allacciamento acquedotto
- pozzetto ispezione e controllo



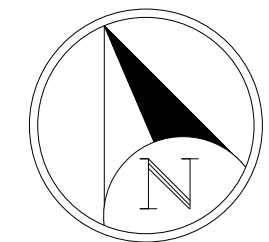
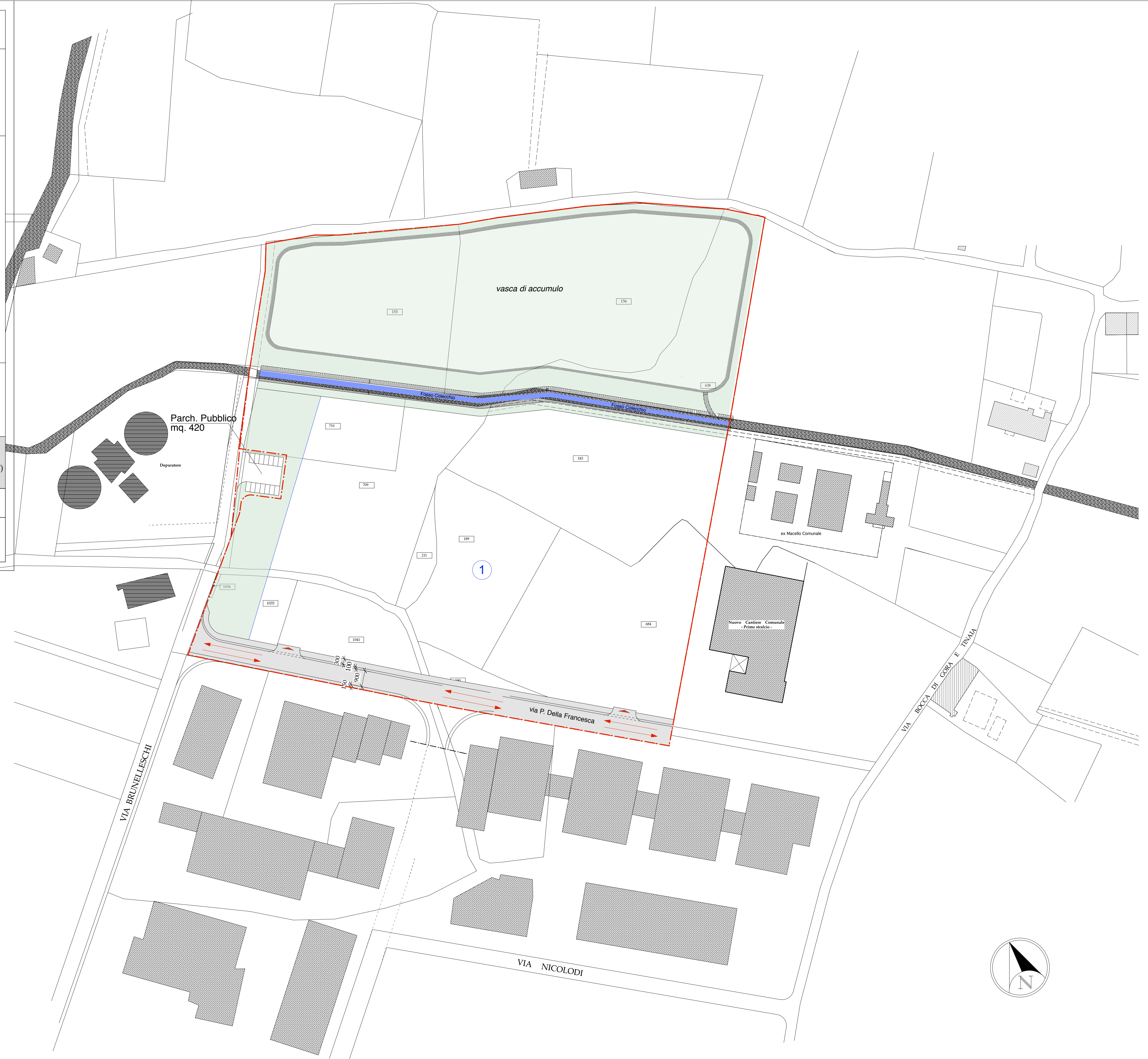
PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



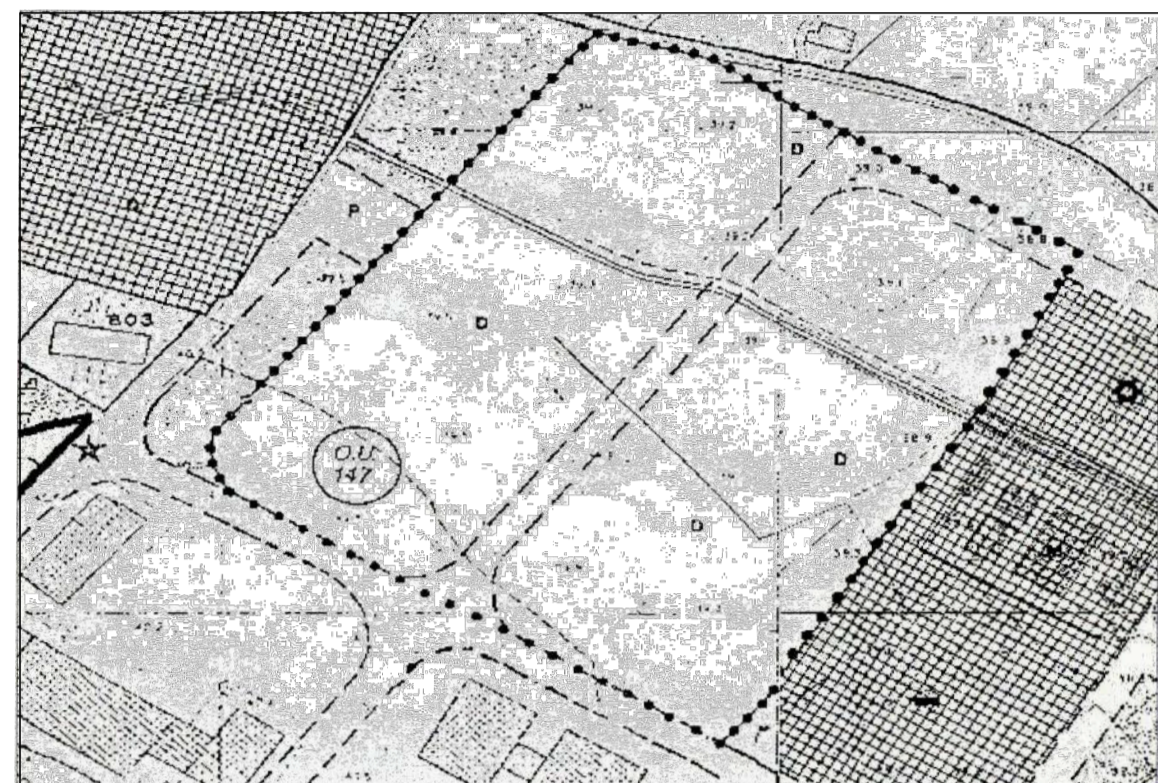
Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Franco Baldi Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
12va	STATO MODIFICATO SEDE STRADALE e FLUSSI DI TRAFFICO		Scala 1:1000

LEGENDA

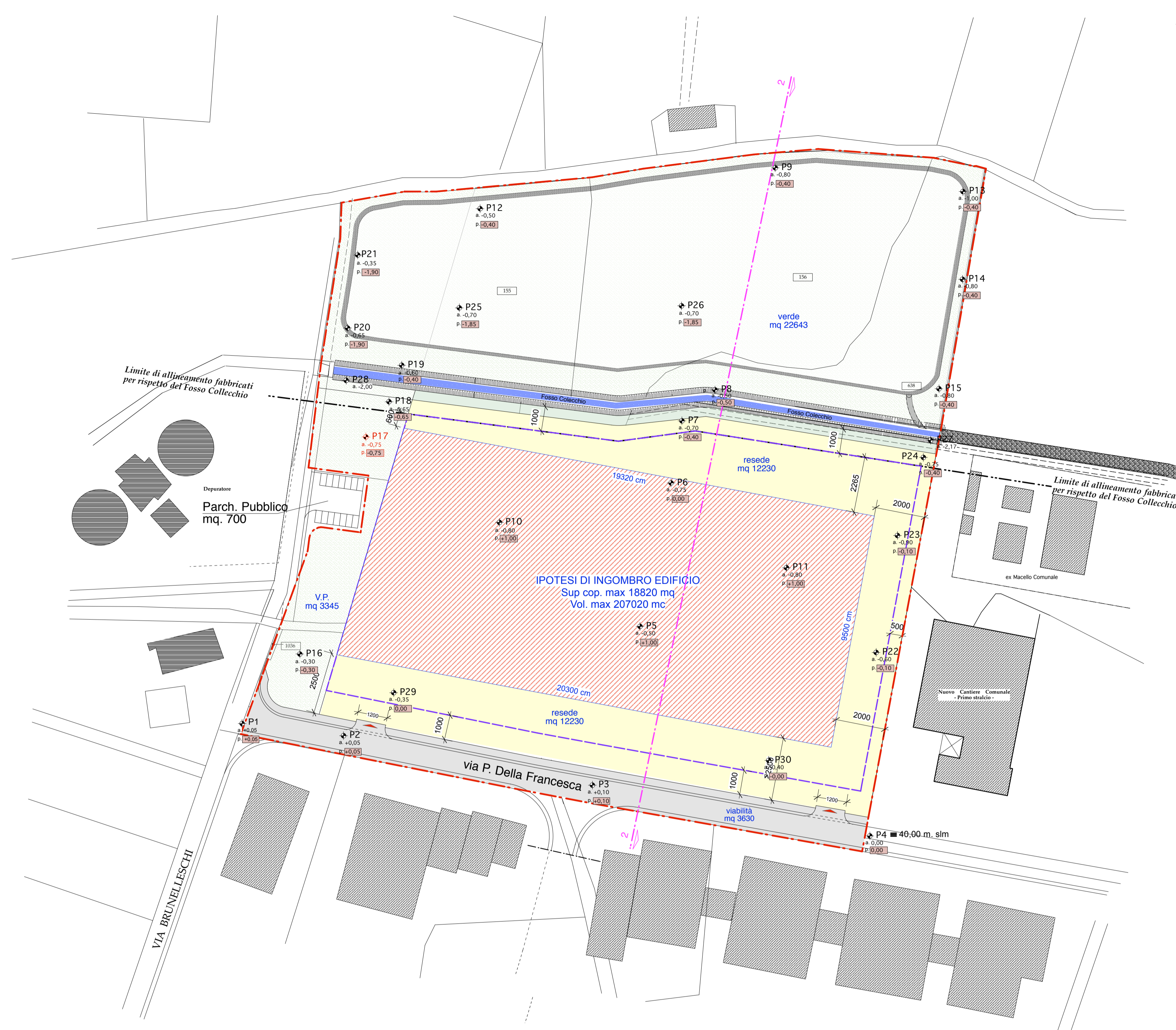
- VP Verde Pubblico
- n Lotti
- Superficie di progetto
- Flussi di Traffico



PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"

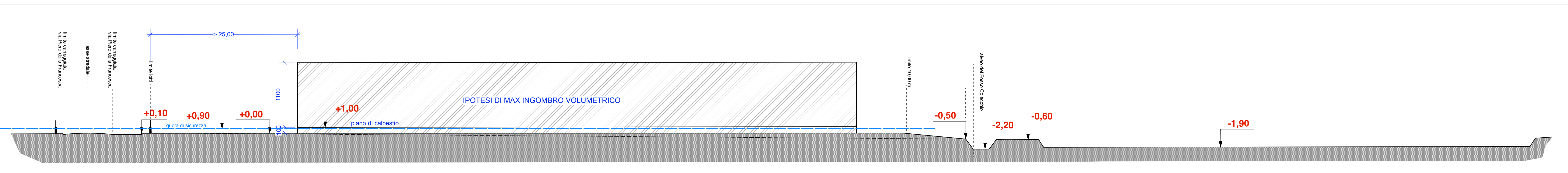


Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Ciuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tabola n° 14va	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
	STATO MODIFICATO PLANIMETRIA CON LOTTI E EDIFICI		Scala: 1:100 1:200 1:1000

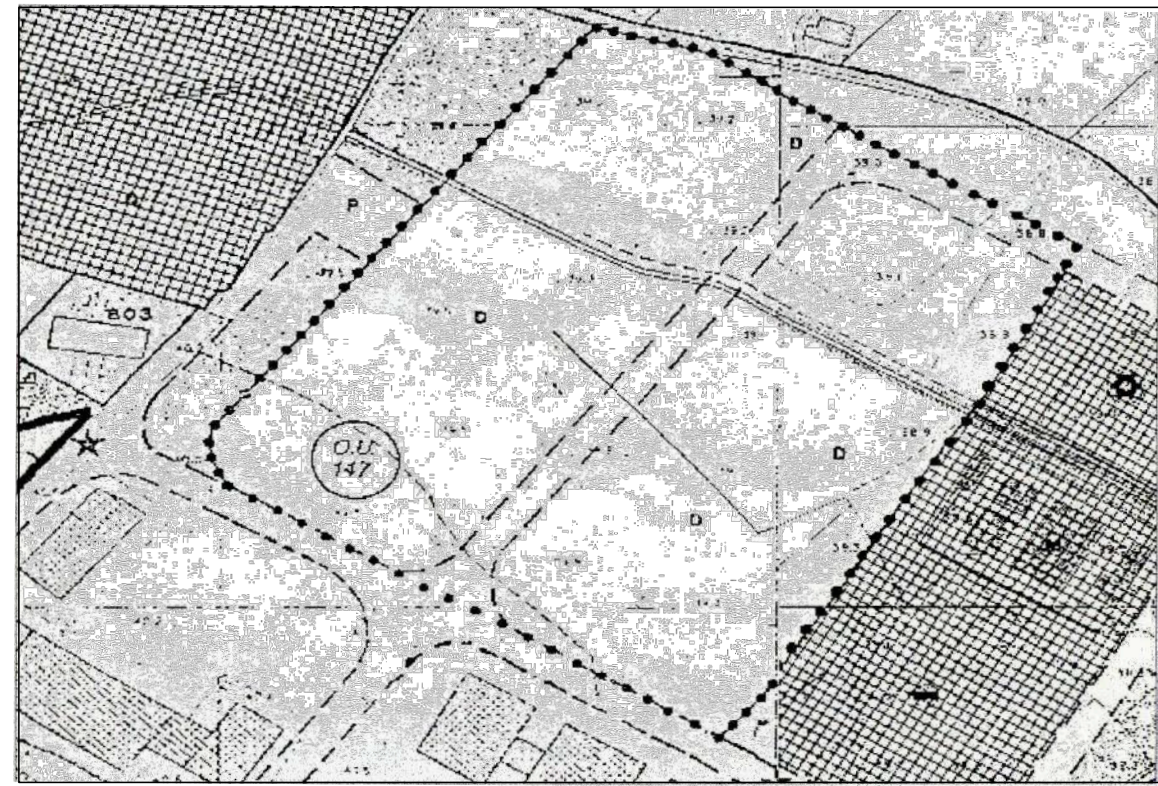


LEGENDA

- Verde Pubblico
- Verde Privato
- Edifici (ipotesi esemplificativa)
- Area di massimo ingombro dei fabbricati al netto delle distanze da strade e confini (i vincoli relativi sono espressi dalle N.T.A. del presente piano di lottizzazione)
- Superficie di progetto
- Accessi di Progetto

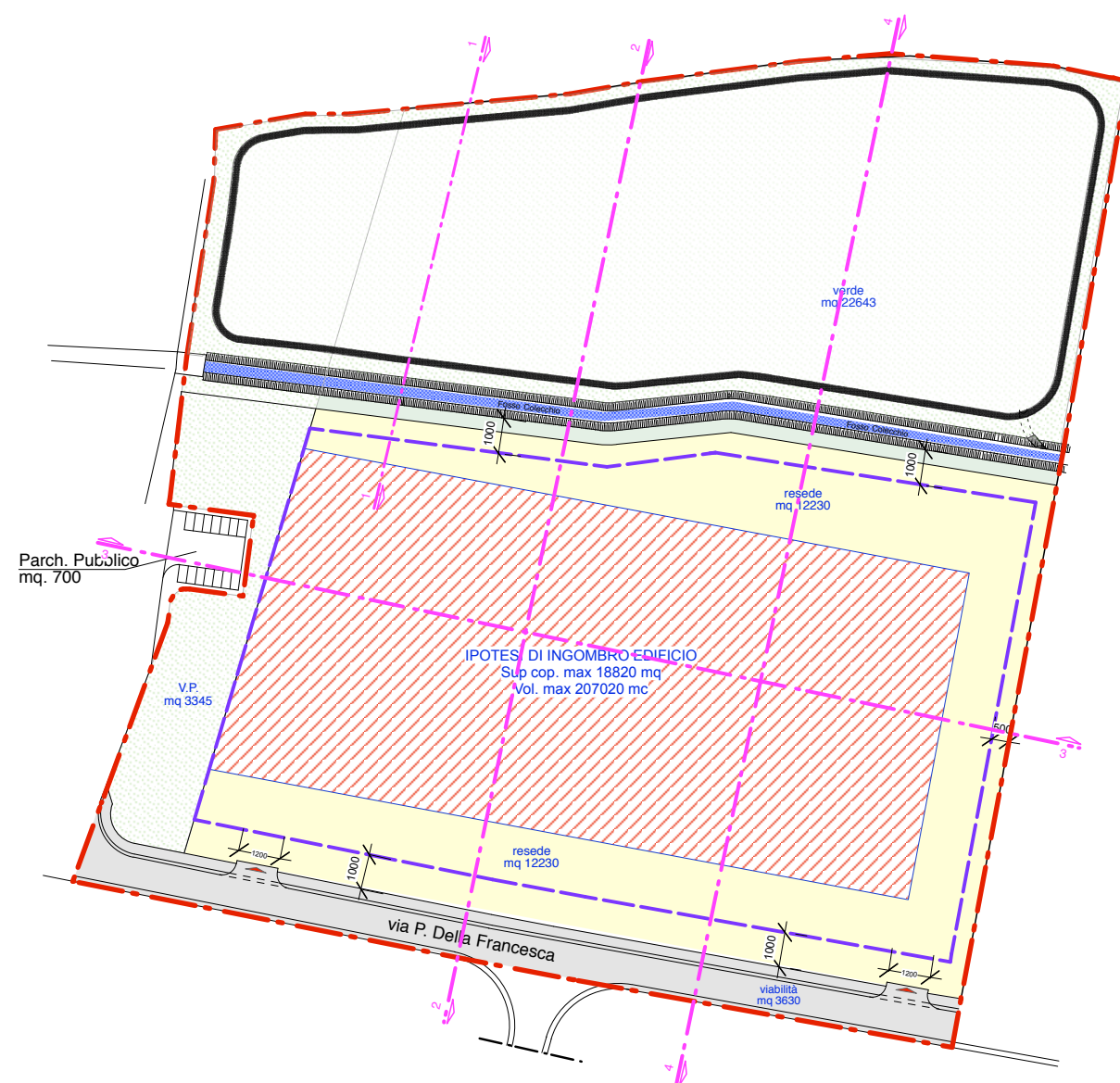


PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1 - Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
	STATO MODIFICATO SEZIONI		Scala 1:500 1:2000

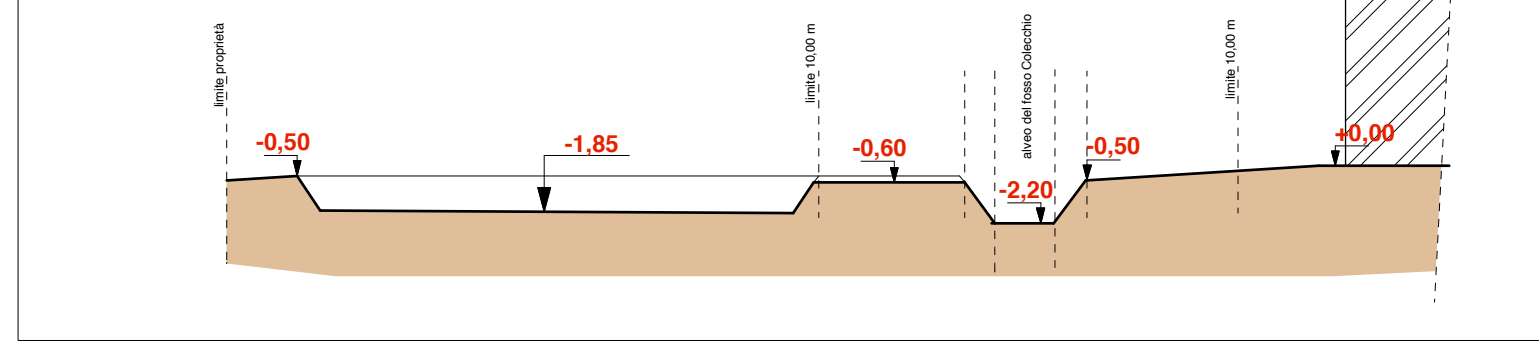
PLANIMETRIA RIFERITA ALLA SITUAZIONE
PREVISTA NELL'IPOTESI 1
scala 1:2000



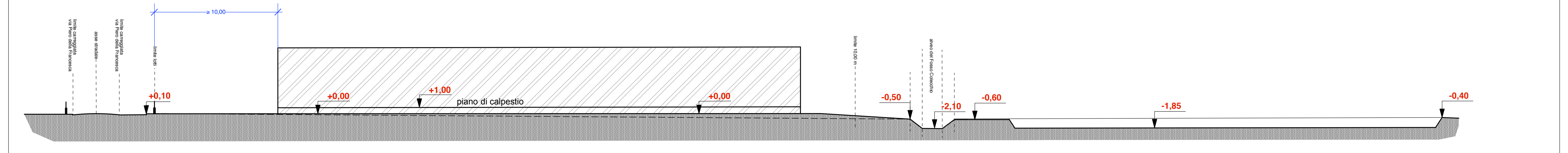
LEGENDA

- verde pubblico e privato
- Edifici (ipotesi esemplificativa)
- Area di massimo ingombro dei fabbricati al netto delle distanze da strade e confini (i vincoli relativi sono espressi dalle N.T.A. del presente piano di lottizzazione)
- Superficie di progetto

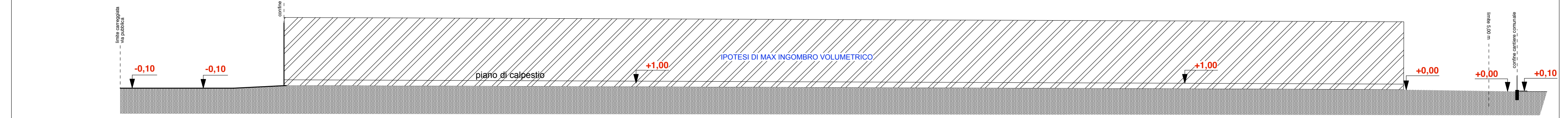
SEZIONE 1-1



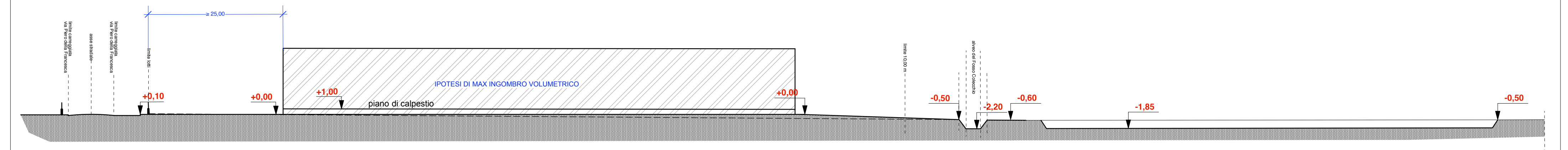
SEZIONE 2-2



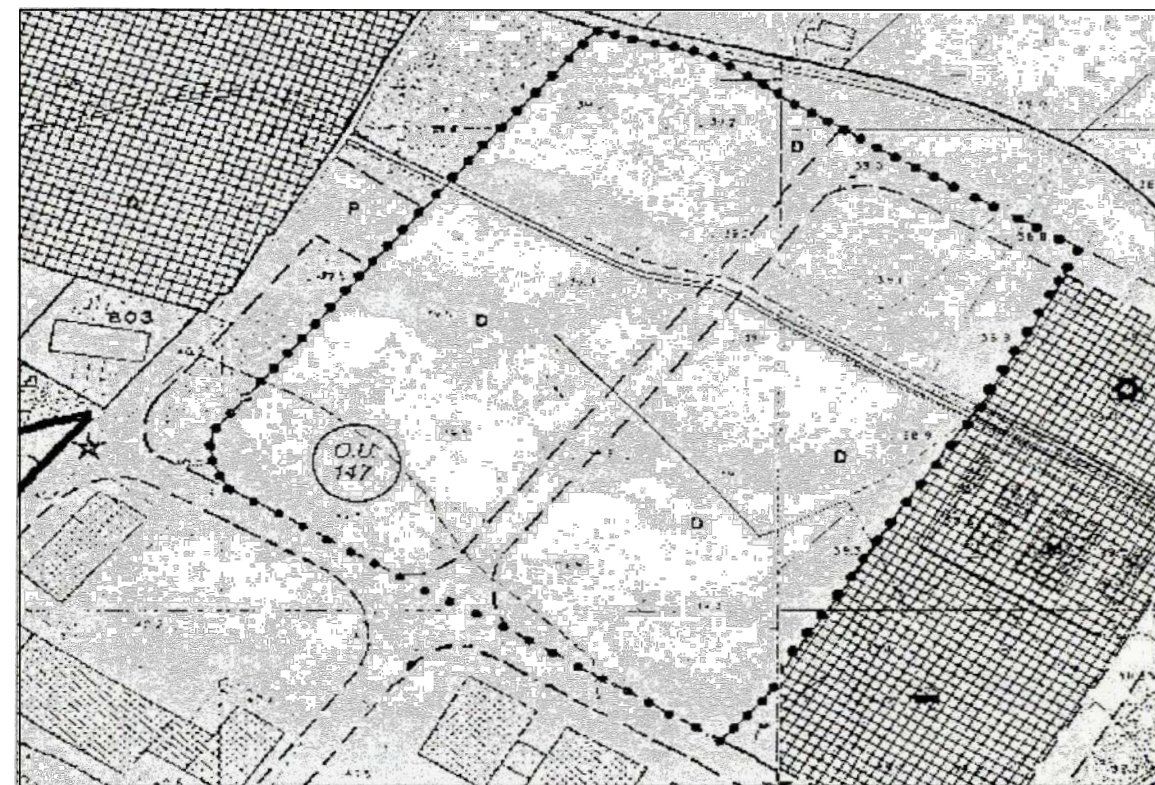
SEZIONE 3-3



SEZIONE 4-4



PIANO di LOTTIZZAZIONE
"San Biagio"



Committenti:	Baldi Alessandro	Gemignani Lavinia	Montalbano srl
	Baldi Carla	Giuntini Nicola	La Selva srl
	Baldi Stefano	Magni Milva	Oktò srl
	EREDI Baldi Tiziana	EREDI Melani Osanna	Gori Romano
Progettisti:	Ing. Alessandro Baldi Ing. Franco Baldi	Via Europa 20/1 - Quarrata (PT) tel 0573 73182	
	Ing. Lorenzo Borelli	Via della Repubblica 84/1- Quarrata (PT) tel 0573 72270	
Tavola n°	Piano di Lottizzazione "San Biagio" VARIANTE		Data: Agosto 2021
16va	STATO MODIFICATO VASCA DI ACCUMULO		Scala: 1:100 1:200 1:1000

- Ipotesi di edificio
- Lotti
- Superficie di progetto

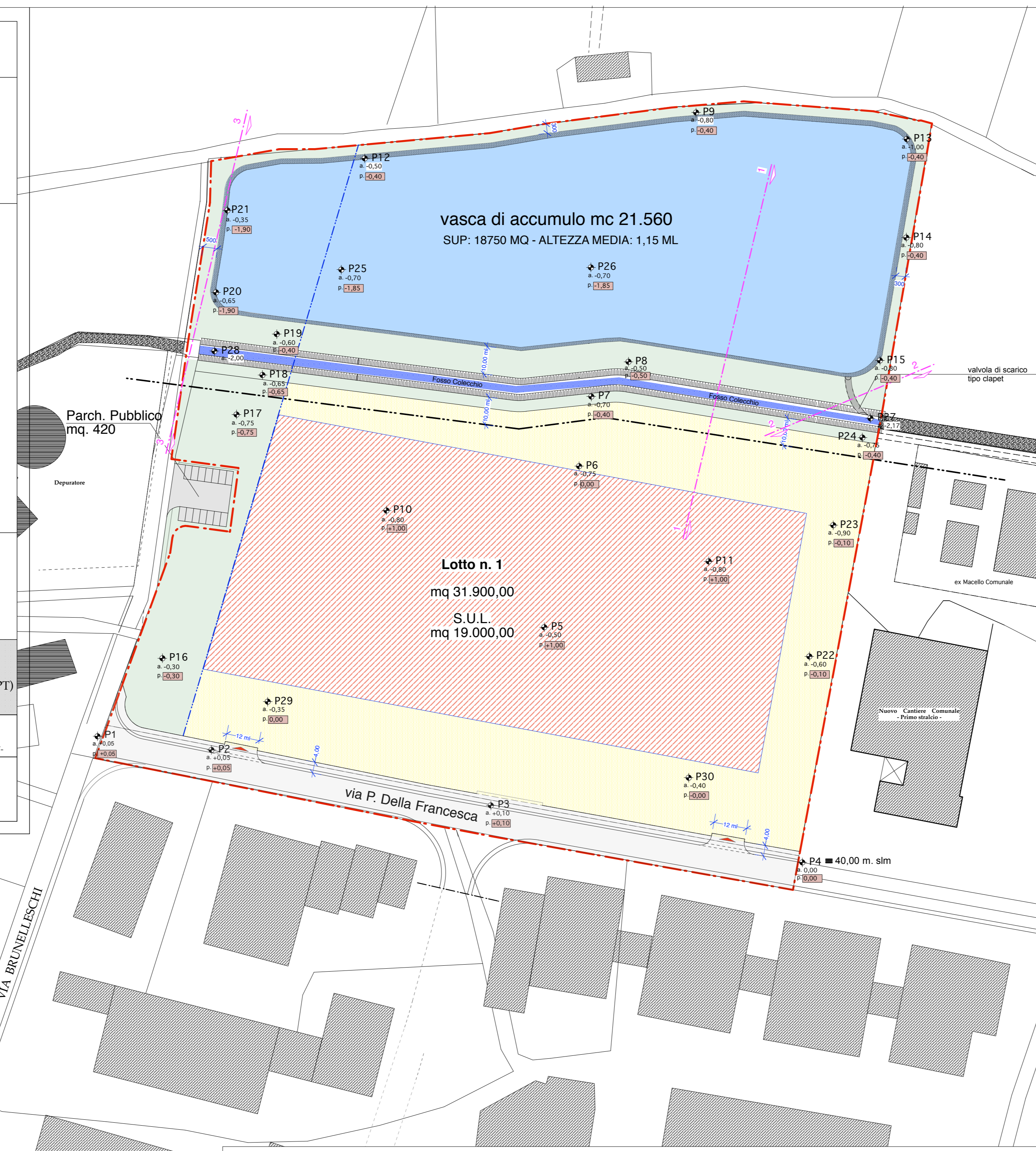
IMPERMEABILIZZAZIONE PROGETTO DI VARIANTE

Superficie impermeabile (S _i)	
viabilità pubblica	mq 3630
edifici	mq 19000
Totale (S_i)	mq 22630
Superficie semipermeabile: (S _{sp})	= mq 12050
Superficie permeabile: (S _p)	= mq 29338
Totale comparto (S_T)	= mq 64018

- SUPERFICIE PERMEABILE
- SUPERFICIE IMPERMEABILE ESISTENTE
- SUPERFICIE IMPERMEABILE NUOVA
- SUPERFICIE SEMIPERMEABILE INTERNA AI LOTTI

DIMENSIONAMENTO VASCA DI ACCUMULO

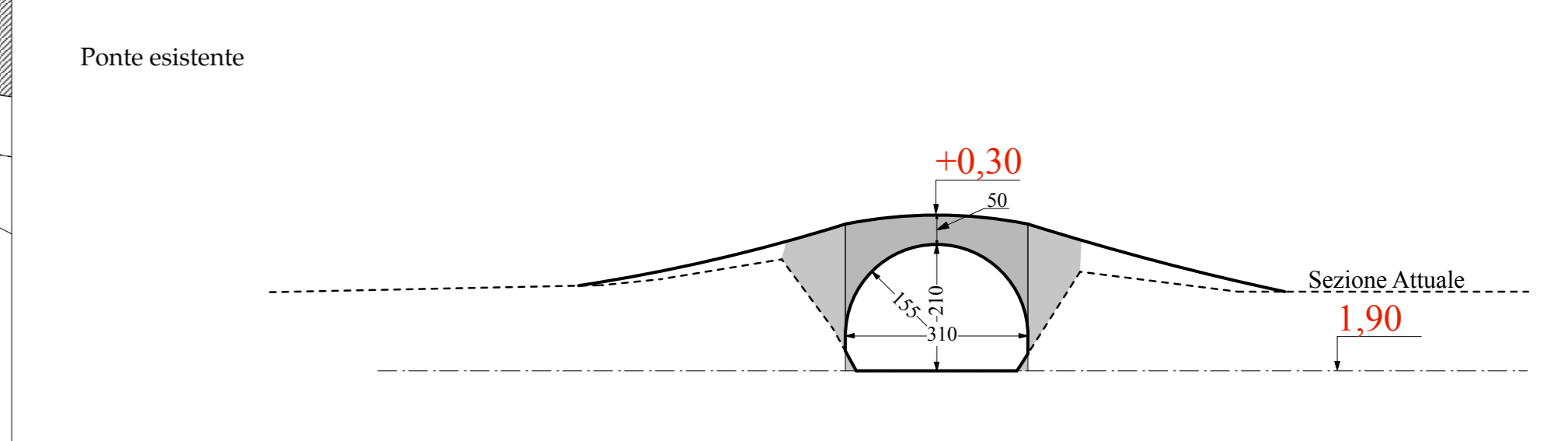
volume acqua occupati:	mc	20.886
Impermeabilizzazioni:	mc	650
Totale volume vasca:	mc	21.536
volume da ritrovare nella cassa fosso Falchereto:	mc	2.246



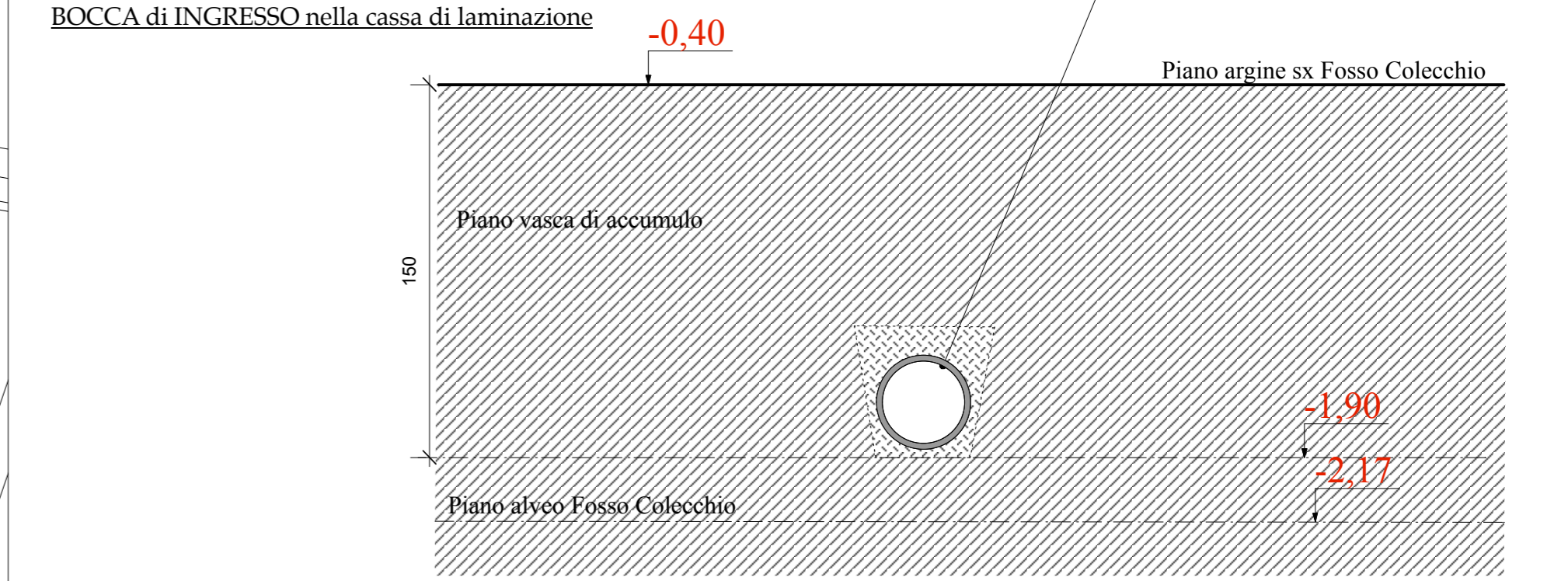
N.B.: Per qualsiasi ipotesi realizzativa venga adottata nella costruzione e posizionamento degli edifici, è indispensabile lasciare un passaggio di sfogo alle acque di transito, tale da permettere che queste sfocino senza ostacoli nel Fosso Colecchio, tale passaggio può essere in posizione centrale ai lotti (ipotesi 1) oppure agli estremi di essi (ipotesi 2).



SEZIONE 3-3



SEZIONE 2-2



SEZIONE 1-1

