

Piano Strutturale e Piano Operativo

**Rapporto Ambientale di VAS
Appendice per la Riadozione**

ottobre 2025

Comune di Monteriggioni

Piano Strutturale e Piano Operativo

progetto:

Stefania Rizzotti, Idp studio (capogruppo)

Roberto Vezzosi

Massimiliano Rossi, Davide Giovannuzzi, ProGeo Engineering s.r.l.

Monica Coletta, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Valentina Vettori

Idp progetti gis s.r.l.

Sindaco con delega all'Urbanistica: Andrea Frosini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Marco Pajetta

Responsabile del procedimento: Valeria Capitani

Comune di Monteriggioni

Sommario

PREMESSA PER LA RIADOZIONE	6
AT1.01 AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO.....	11
AT2.01 COMPLETAMENTO INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE A QUERCEGROSSA, VIA CALAMANDREI	11
AT2.04 INTEGRAZIONE ALLA VIABILITA' PRINCIPALE CON NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE A MONTARIO SO	14
AE3.02 NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE E PARCHEGGIO	15
AT3.02 AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO	19
AT3.06 RIQUALIFICAZIONE EX SAPORI A FORNACELLE	24
AT3.07 RIQUALIFICAZIONE IN VIA DEL POZZO A SAN MARTINO	28
AT3.08 COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA FERRINI	32
AT3.09 RIQUALIFICAZIONE IN VIA FERRINI ALLA TOGNAZZA.....	36
AT3.12 RIQUALIFICAZIONE IN VIA DELLE ROSE ALLA TOGNAZZA	40
AT3.14 PARCHEGGIO IN STRUTTURA TRA FONTEBECCI E MONTARIO SO	44
AT3.15 COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA UOPINI	48
AT3.16 COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA DE GASPERI.....	52
AT3.17 COMPLETAMENTO DELL'INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE IN VIA DEL PINO A FORNACELLE	56
AT4.03 AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A PIAN DEL CASONE.....	61
AT4.06 COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ALLA COLONNA	65
AT4.07 AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A PIAN DEL CASONE SUD.....	69
AT4.08 AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A PIAN DEL CASONE NORD.....	73
AT5.02 AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA IN LOCALITA' LA FIORETA.....	77
ATC5.01 NUOVA STRUTTURA RICETTIVA IN LOCALITA' CASTELLINO	82

PREMESSA PER LA RIADOZIONE

Per recepire nuove previsioni e per la messa a punto delle Aree di Trasformazione già adottate, il piano ha necessità di essere sottoposto ad un ricalcolo delle quantità più rappresentative degli effetti che provocherà sull'ambiente, se realizzato.

Sono tre i punti focalizzati:

- la superficie di territorio impegnato;
- gli abitanti teorici che le trasformazioni si portano dietro, calcolando la SE del residenziale e del turistico ricettivo;
- la differenza, per questi due primi punti, fra la valutazione precedente e la valutazione delle modifiche che si vorrebbero introdurre.

Per integrare la verifica necessaria si inseriscono nuove Schede, quelle contrassegnate dalle seguenti sigle:

UTOE 3	
AE3.02	NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE E PARCHEGGIO
AT3.15	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
AT3.16	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
AT3.17	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
UTOE 4	
AT4.06	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
AT4.07	AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO
AT4.08	AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO
UTOE 5	
AT5.02	AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA
ATC5.01	CAMPEGGIO IN UNA CAVA DISMESSA

In particolare, la Scheda AT3.17 è in realtà proveniente dal precedente piano, ma viene riproposta e rivalutata. La verifica si completa introducendo la revisione delle schede variate, ma solo quelle la cui variazione modifica in aumento la ST e la SE, o per mutata destinazione:

UTOE 3	
AT3.02	AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO
AT3.06	RIQUALIFICAZIONE A RESIDENZIALE E DIREZIONALE
AT3.07	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
AT3.08	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
AT3.09	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
AT3.12	RESIDENZIALE
AT3.14	COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' TERZIARIE E PARCHEGGIO
UTOE 4	
AT4.03	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Di seguito le tabelle tratte dal Rapporto ambientale così come precedentemente valutato.

AREE DI TRASFORMAZIONE				
	Superficie Territoriale (ST) mq	Superficie Edificabile (SE) mq	ABITANTI TEORICI	POSTI LETTO
UTOE 1	104.290	60.700	5	0
UTOE 2	46.240	10.730	108	0
UTOE 3	179.645	54.800	1.008	0
UTOE 4	110.400	10.070	0	22
UTOE 5	33.515	1.500	0	0
TOTALE	474.090	137.800	1.121	22

AREE DI TRASFORMAZIONE e TERRITORIO COMUNALE					
Superficie intero comune mq	Superficie AdT %	Superfici artificiali 2019 mq	Sup. Artificiali/Sup.intero comune %	Sup. Artificiale delle AdT mq*	Sup. Artificiale AdT/ Sup.artificiale comune
99.490.000	0,48%	7.941.332	7,98%	137.800	1,74%
* Non conoscendo la superficie coperta, si considera la SE coincidente con la SC, ipotizzando un solo piano in alzato (caso peggiore)					

RESIDENTI E ABITANTI TEORICI		
Abitanti al 01/01/2023	Abitanti teorici +posti letto	Incremento popolazione %
10.000	1.143	11,43%

Figura 1 Tabelle del Rapporto ambientale adottato

Le novità introdotte si accompagnano alla esclusione dal dimensionamento di tutti i PV (piani e progetti in corso), così come richiesto; questo ridimensiona gli abitanti teorici derivanti dalla somma del residenziale più i posti letto che provengono dal turistico-ricettivo; il suolo coinvolto cresce di circa il 28% rispetto alla valutazione precedente, ma la SE diminuisce del 43% (59.015 mq in meno) mentre i potenziali nuovi abitanti scendono di 53 unità (circa il 4,6% degli abitanti teorici del piano adottato). A seguire le nuove tabelle:

AREE DI TRASFORMAZIONE				
	Superficie Territoriale (ST) mq	Superficie Edificabile (SE) mq	ABITANTI TEORICI	POSTI LETTO
UTOE 1	105.465	8.280	5	0
UTOE 2	59.815	10.280	92	0
UTOE 3	212.525	40.745	561	0
UTOE 4	137.220	17.160	5	22
UTOE 5	91.500	2.320	0	405
TOTALE	606.525	78.785	662	427

AREE DI TRASFORMAZIONE e TERRITORIO COMUNALE					
Superficie intero comune mq	Superficie AdT %	Superfici artificiali 2019 mq	Sup. Artificiali/Sup.intero comune %	Sup. Artificiale delle AdT mq	Sup. Artificiale AdT/ Sup.artificiale comune
99.490.000	0,61%	7.941.332	7,98%	78.725	0,99%
* Non conoscendo la superficie coperta, si considera la SE coincidente con la SC, ipotizzando un solo piano in alzato (caso peggiore)					

RESIDENTI E ABITANTI TEORICI		
Abitanti al 01/01/2023	Abitanti teorici +posti letto	Incremento popolazione %
10.000	1.090	10,90%

Figura 2 Tabelle per la riadozione

L'incremento della popolazione passa da 11,43% a 10,90% rispetto ai residenti al 2023, e in valore assoluto gli abitanti diminuiscono di 53 unità. Il suolo impegnato aumenta di circa 132 mila mq, che costituisce un incremento dello 0,13% rispetto al piano adottato, passando dallo 0,48% allo 0,61% dell'intero territorio comunale. Il suolo impegnato non è comunque coincidente con il suolo impermeabilizzato, e al suo interno comprende circa 20mila mq di verde, quantità sostanzialmente invariata fra adozione e riadozione.

	ADOZIONE	RIADOZIONE	VALORI ASSOLUTI	+/-
ST (mq)	474.090	606.525	132.435	+
SE (mq)	137.800	78.785	-59.015	-
ABITANTI	1.143	1.090	-53	-

Figura 3 Tabella riassuntiva

I valori che assume il piano in riadozione restano all'interno dei range già valutati, nonostante siano aumentate le nuove aree (9 in più) e per 11 aree si sia provveduto ad alcuni aggiustamenti (SE, perimetro dell'area, destinazione, revisione della normativa). Tutto quanto è meglio illustrato nel confronto fra l'adozione e la riadozione in forma di matrice, di seguito riportata nelle due matrici.

Si conclude il documento inserendo le nuove Schede delle AT che concludono il riesame per la riadozione.

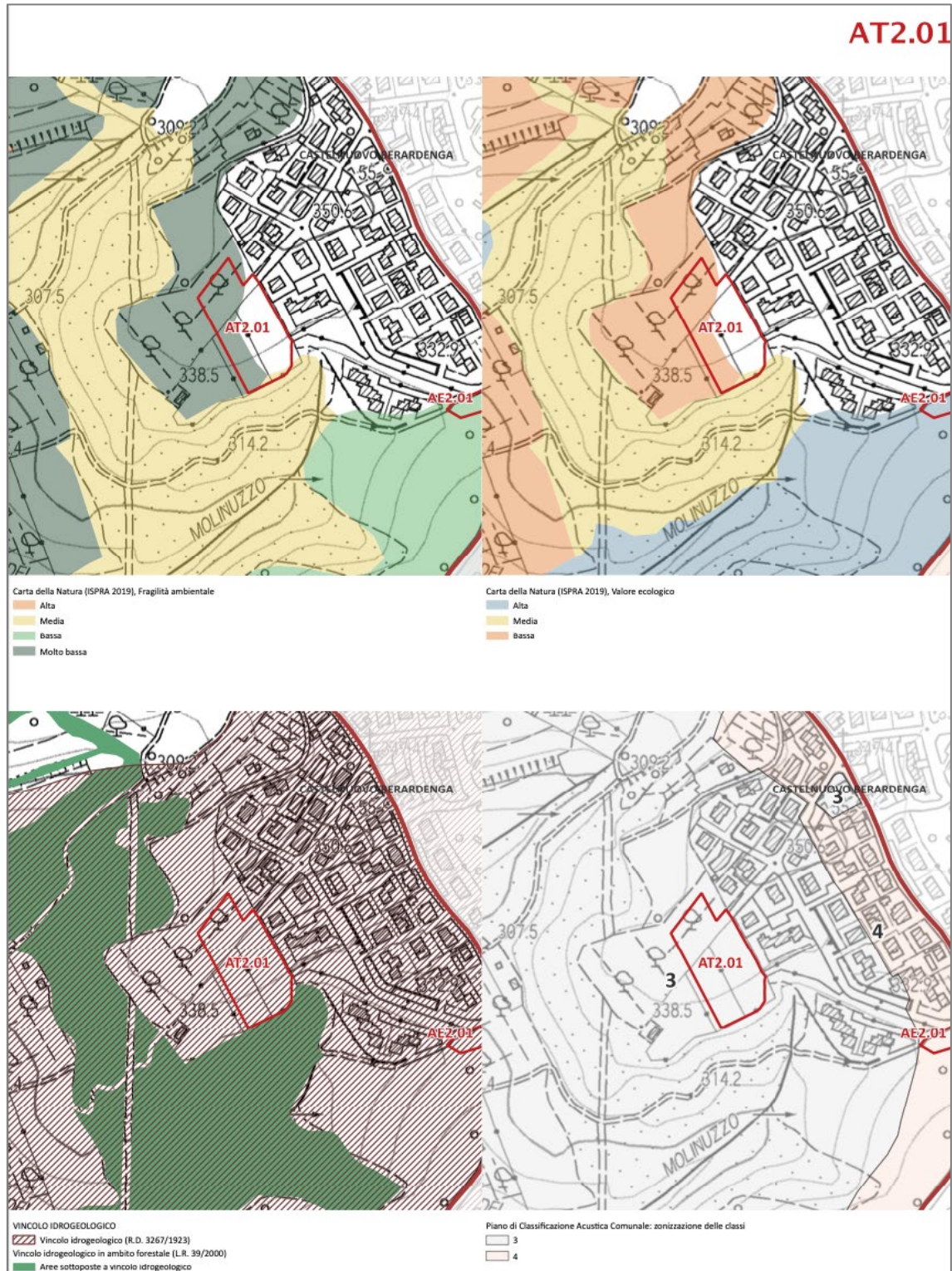
COMUNE DI MONTERIGGIONI											
AREE DI TRASFORMAZIONE ADOTTATE						AREE DI TRASFORMAZIONE IN RIADOZIONE					
	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	ST	SE	Abitanti Insediabili + Posti letto		DESTINAZIONE	ST	SE	Abitanti Insediabili + Posti letto	NOTE
UTOE 1						UTOE 1					
AE1.01	AREA SOGGETTE A VINCOLO ESPROPRIATIVO	servizi sociali	8.500	1.600	-	AE1.01	servizi sociali	8.500	1.600	-	modifica testo normativa
AE1.02	COLLEGAMENTO VIARIO	infrastrutture	75	-	-	AE1.02	infrastrutture	75	-	-	invariato
AE1.03	AMPLIAMENTO IMPIANTI SPORTIVI	attrezzature pubbliche	12.840	-	-	AE1.03	attrezzature pubbliche	12.840	-	-	modifica testo normativa
AT1.01	AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO	industriale-artigianale	103.490	10.000	-	AT1.01	industriale-artigianale	83.090	8.150	-	perimetro e norma modificati
AT1.02	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	800	130	5	AT1.02	residenziale	800	130	5	invariato
UTOE 2						UTOE 2					
AE2.01	PARCHEGGIO PUBBLICO	parcheggi	1.135	-	-	AE2.01	parcheggi	1.135	-	-	modifica testo normativa
AE2.02	PARCHEGGIO PUBBLICO	parcheggi	375	-	-	AE2.02	parcheggi	375	-	-	modifica testo normativa
AE2.03	PARCHEGGIO PUBBLICO	parcheggi	865	-	-	AE2.03	parcheggi	865	-	-	modifica testo normativa
AE2.04	COMPLETAMENTO VIABILITA'	viabilità	9.010	-	-	AE2.04	viabilità	9.010	-	-	modifica testo normativa
AE2.05	VERDE PUBBLICO	verde pubblico	2.280	-	-	AR2.02	verde pubblico	2.280	-	-	invariato
AE2.06	PERCORSO PEDONALE	viabilità	425	-	-	AE2.06	viabilità	425	-	-	invariato
OP2.01	COMPLETAMENTO VIABILITA' E PARCHEGGIO	viabilità	2.810	-	-	OP2.01	viabilità	2.810	-	-	invariato
AT2.01	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	6.935	1.600	59	AT2.01	residenziale	6.935	1.650	61	variato
AT2.02	RIQUALIFICAZIONE PER ATTIVITA' DIREZIONALI E DI SERVIZIO CON VIABILITA'		22.245	-	-	AT2.02		22.145	-	-	modifica testo normativa
		attività direzionali e di servizio	-	7.800	-		attività direzionali e di servizio		7.800	-	
		viabilità e ciclopeditoneale	200	-	-		viabilità e ciclopeditoneale	300	-	-	
		parcheggio pubblico	2.000	-	-		parcheggio pubblico	2.000	-	-	
		verde pubblico	4.250	-	-		verde pubblico	4.250	-	-	
AT2.03	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	-	-	-	AT2.03	residenziale	-	-	-	modifica testo normativa
		parcheggio	-	-	-		parcheggio	-	-	-	
AT2.04	NUOVA EDIFICAZIONE	residenziale	6.860	830	31	AT2.04	residenziale	6.345	830	31	modifica testo normativa e perimetro
		parcheggio pubblico	337	-	-		parcheggio pubblico	337	-	-	
		verde pubblico	603	-	-		verde pubblico	603	-	-	
UTOE 3						UTOE 3					
AE3.01	PARCHEGGIO PUBBLICO	parcheggi	2.515	-	-	AE3.01	parcheggi	2.515	-	-	invariato
AE3.02	NUOVO COLLEGAMENTO STRADALE E PARCHEGGIO	viabilità e parcheggio	1.385	-	-	AE3.02	viabilità e parcheggio	3.625	-	-	variato
AE3.03	AMPLIAMENTO PARCHEGGIO PUBBLICO	parcheggi	910	-	-	AE3.03	parcheggi	910	-	-	invariato
AT3.01	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	industriale-artigianale	41.625	11.255	-	AT3.01	industriale-artigianale	41.625	11.255	-	modifica testo normativa
		verde pubblico	2.750	-	-		verde pubblico	2.750	-	-	
		parcheggio	2.000	-	-		parcheggio	2.000	-	-	
AT3.02	AMPLIAMENTO PRODUTTIVO	industriale-artigianale	59.675	6.000	-	AT3.02	industriale-artigianale	61.910	8.000	-	modifica testo normativa e aumentoST/SE
AT3.03	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	3.135	270	10	AT3.03	residenziale	3.135	270	10	invariato
		verde pubblico	140	-	-		verde pubblico	140	-	-	
		parcheggio	100	-	-		parcheggio	100	-	-	
AT3.04	AMPLIAMENTO PRODUTTIVO	industriale-artigianale	5.275	450	-	AT3.04	industriale-artigianale	5.275	450	-	invariato
AT3.05	DEMOLIZIONE CON COSTRUZIONE RESIDENZIALE	residenziale	1.280	825	31	AT3.05	residenziale	1.305	825	31	modifica testo normativa
		verde pubblico	400	-	-		verde pubblico	300	-	-	
		parcheggio	175	-	-		parcheggio	250	-	-	
AT3.06	RICONVERSIONE A DESTINAZIONE MISTA	direzionale e di servizio+dotazioni pubbliche	31.855	3.000	-	AT3.06	direzionale e di servizio+dotazioni pubbliche	26.015	4.000	-	riduzione area intervento e aumento SE
		residenziale	-	2.000	74		residenziale	-	2.000	74	
		verde pubblico	2.650	-	-		verde pubblico	3.000	-	-	
		parcheggio pubblico	1.575	-	-		parcheggio pubblico	2.000	-	-	
		-	-	-	-		allargamento carreggiata	500	-	-	

	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	ST	SE	Abitanti Insediabili + Posti letto		DESTINAZIONE	ST	SE	Abitanti Insediabili + Posti letto	NOTE
UTOE 3						UTOE 3					
AT3.07	RICONVERSIONE EDIFICIO PRODUTTIVO	residenziale	1.490	1.000	37	AT3.07	residenziale	1.740	1.100	41	aumento SE
		verde pubblico	700	-	-		spazio pedonale	250	-	-	
		parcheggio	200	-	-		spazio pedonale pubblico	400	-	-	
AT3.08	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	direzionale e di servizio	1.865	1.100	-	AT3.08	residenziale	1.865	375	14	modificato con destinazione residenziale
AT3.09	RIQUALIFICAZIONE DI AREA ABBANDONATA	residenziale	4.120	1.800	67	AT3.09	media struttura di vendita	4.520	1.500	-	modificato con destinazione commerciale
		verde pubblico	1.250	-	-		spazio pubblico (piazza)	600	-	-	
		parcheggio pubblico	350	-	-		parcheggio pubblico	600	-	-	
AT3.10	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	3.240	1.020	38	AT3.10	residenziale	3.240	1.020	38	modifica testo normativa
AT3.11	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	1.845	580	21	AT3.11	residenziale	1.845	580	21	modifica testo normativa
AT3.12	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	1.570	650	24	AT3.12	residenziale	2.170	950	35	aumento SE
		verde pubblico	475	-	-		-	-	-	-	
		parcheggio pubblico	125	-	-		-	-	-	-	
AT3.13	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	residenziale	2.385	1.500	56	AT3.13	residenziale	2.385	1.500	56	aumento unità immobiliari senza aumento SE
		verde pubblico	450	-	-		verde pubblico	450	-	-	
		parcheggio pubblico	450	-	-		parcheggio pubblico	450	-	-	
AT3.14	PARCHEGGIO IN STRUTTURA	parcheggio	1.045	3.000	-	AT3.14	attività terziarie	2.520	400	-	riduzione ST e aggiunta di SE commerciale
		parcheggio a raso	5.000	-	-		parcheggio a raso	2.600	-	-	
AT3.15	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	-	-	-	-	AT3.15	nuova previsione residenziale	1.195	140	5	nuova previsione
		-	-	-	-		parcheggio pubblico	75	-	-	
AT3.16	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	-	-	-	-	AT3.16	nuova previsione residenziale	1.925	600	22	nuova previsione
		-	-	-	-		parcheggio pubblico	250	-	-	
		-	-	-	-		-	verde pubblico	1.900	-	
AT3.17	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	-	-	-	-	AT3.17	residenziale	24.190	5.780	214	previsione dell'RU non completata
UTOE 4						UTOE 4					
AE4.01	PARCHEGGIO	parcheggi	490	-	-	AE4.01	parcheggi	490	-	-	invariata
OP4.01	NUOVO PARCHEGGIO	parcheggi	785	-	-	OP4.01	parcheggi	785	-	-	invariata
OP4.02	STRUTTURA PER SERVIZI LOCALI E RICREATIVI	attrezzature pubbliche	640	-	-	OP4.02	attrezzature pubbliche	640	-	-	invariata
AT4.01	INTEGRAZIONE PER STRUTTURA DI ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE	commerciale	840	110	-	AT4.01	commerciale	840	110	-	invariata
AT4.02	COMPLETAMENTONTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO	industriale-artigianale	8.180	4.500	-	AT4.02	industriale-artigianale	8.180	4.500	-	modifica testo normativa
		parcheggio pubblico	900	-	-		parcheggio pubblico	900	-	-	
AT4.03	AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO	industriale-artigianale	22.145	4.350	-	AT4.03	industriale-artigianale	22.145	5.600	-	aumento SE
AT4.04	COMPLETAMENTO STRUTTURA RICETTIVA	turistico-ricettivo	26.450	-	-	AT4.04	turistico-ricettivo	26.450	-	-	modifica testo normativa
		parcheggio	3.400	-	-		parcheggio	3.400	-	-	
		verde pubblico	3.400	-	-		verde pubblico	3.400	-	-	
AT4.05	AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA	turistico-ricettivo	43.660	1.010	22	AT4.05	turistico-ricettivo	43.660	1.010	22	modifica testo normativa
AT4.06	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	-	-	-	-	AT4.06	residenziale	1.195	140	5	nuova previsione
		-	-	-	-		parcheggio	75	-	-	
AT4.07	AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO	-	-	-	-	AT4.07	industriale-artigianale	14.650	3.200	-	nuova previsione
AT4.08	AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO	-	-	-	-	AT4.08	industriale-artigianale	10.810	2.500	-	nuova previsione
UTOE 5						UTOE 5					
AT5.01	INTEGRAZIONE STRUTTURE DEL CENTRO IPPICO	servizi privati	33.515	1.500	-	AT5.01	servizi privati	33.515	1.500	-	invariata
AT5.02	AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA	-	-	-	-	AT5.02	turistico-ricettivo	7.955	220	5	nuova previsione (copianificata con esito positivo)
ATC5.01	NUOVA STRUTTURA RICETTIVA	-	-	-	-	ATC5.01	turistico-ricettivo	50.030	600	400	nuova previsione (100 piazzole=400 posti letto)

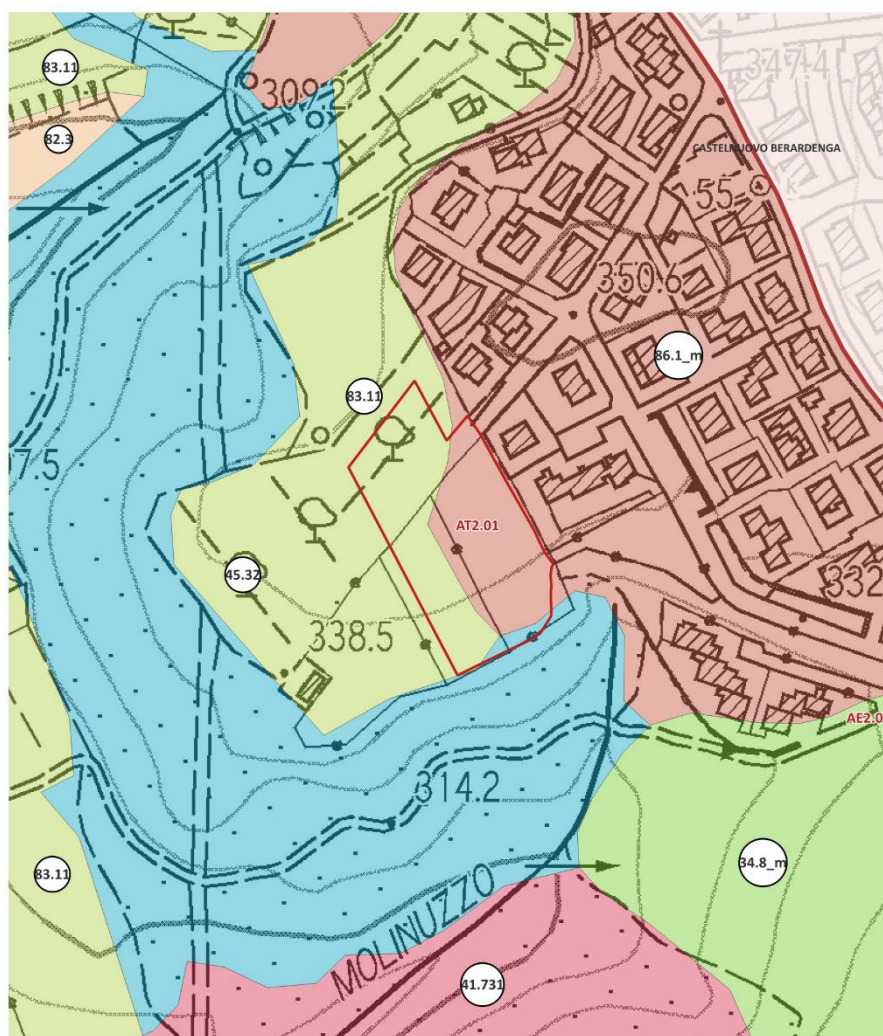
AT1.01 AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO

La Scheda non viene aggiornata trattandosi di un ridimensionamento di ST e di SE, che non ne varia la valutazione.

AT2.01 COMPLETAMENTO INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE A QUERCEGROSSA, VIA CALAMANDREI



AT2.01



ISPRA CARTA NATURA
Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi
 45.32 - *Leccete supramediterranee*
 83.11 - *Oliveti*
 86.1_m - *Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie*

Figura 4 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT2.01

AT2.01 V		
COMPLETAMENTO INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE A QUERCEGROSSA, VIA CALAMANDREI		
UTOE	2	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	6.935	
Superficie edificabile (SE) massima	1.650	
Indice di Copertura Massimo	-	
Numero massimo piani fuori terra	-	
Abitanti teorici insediabili	61	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;	😐
Vincolo idrogeologico	Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)	😐
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	aree sensibili di classe 2 (in parte marginale di classe 1) per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP,	😐
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Molto Bassa	😊
Valore ecologico	Basso	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici residenziali e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	😐
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n. 90/2013.	😊
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d' Uso Residenziale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9 \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml \(regione.toscana.it\)](#).

Vincoli e Tutele

Vincolo idrogeologico: l'intervento, ove comporti movimentazioni di terreno o modifiche al regime delle acque, deve ottenere apposita autorizzazione. In ambito forestale, l'intervento deve essere realizzato nel rispetto della L.R. 21 marzo 2000, n. 39.

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04-Scheda n.17

Tutele del PTCP: aree sensibili di classe 2 (in parte marginale di classe 1) per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito uno schema per i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta (non espressa nelle NTA) e alla piovosità locale.

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](#): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/>); favorire l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche per gli usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: secondo la Carta Natura di ISPRA, il Valore ecologico è basso, comprende gli Habitat 45.32- Leccete supramediterranee, 83.11 – Oliveti, 86.1_m – Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie; inoltre la Fragilità ambientale è molto bassa. L'intervento non necessita di particolari cautele.

La Scheda non viene aggiornata trattandosi di un ridimensionamento di ST, che non ne varia sostanzialmente la valutazione. La ST ridimensionata sta dentro ai nuovi calcoli di suolo impegnato, introdotti in premessa.



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Media
Molto bassa

Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Media
Bassa



Nessun vincolo

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3

AE3.02



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

- 31.81-Cespuglieti medio-europei
- 41.741-Querceti temperati a cerro
- 82.3-Colture di tipo estensivo e sistemi agricoli complessi
- 86.1_m-Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 5 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AE3.02

AE3.02		
Nuovo collegamento stradale e parcheggio pubblico alla Tognazza		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Viabilità e parcheggi	
Area di intervento (ST)	865	
Superficie edificabile (SE) massima	-	
Indice di Copertura Massimo	-	
Numero massimo piani fuori terra	-	
Abitanti teorici insediabili	-	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966	😐
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	Area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale	😐
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	prevalentemente Media, per una parte Molto bassa	😐
Valore ecologico	Medio e per una parte Basso	😐
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	-	
Qualità dell'aria	Aumento di traffico veicolare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente a tutte le aree a superficie impermeabile	😐
Consumo energia	Da attenzionare	😐
Produzione rifiuti	-	

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso: Viabilità e Parcheggi

Per progettazione ed esecuzione seguire i CAM: [Affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi](#) (approvato con [DM 23 giugno 2022 n. 256](#), GURI n. 183 del 8 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022).

Vincoli e Tutele:

Vincolo paesaggistico: Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a); l'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica di mancanza di pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

L'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b).

Tutele del PTCP: area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Mitigazioni:

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](#): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi.

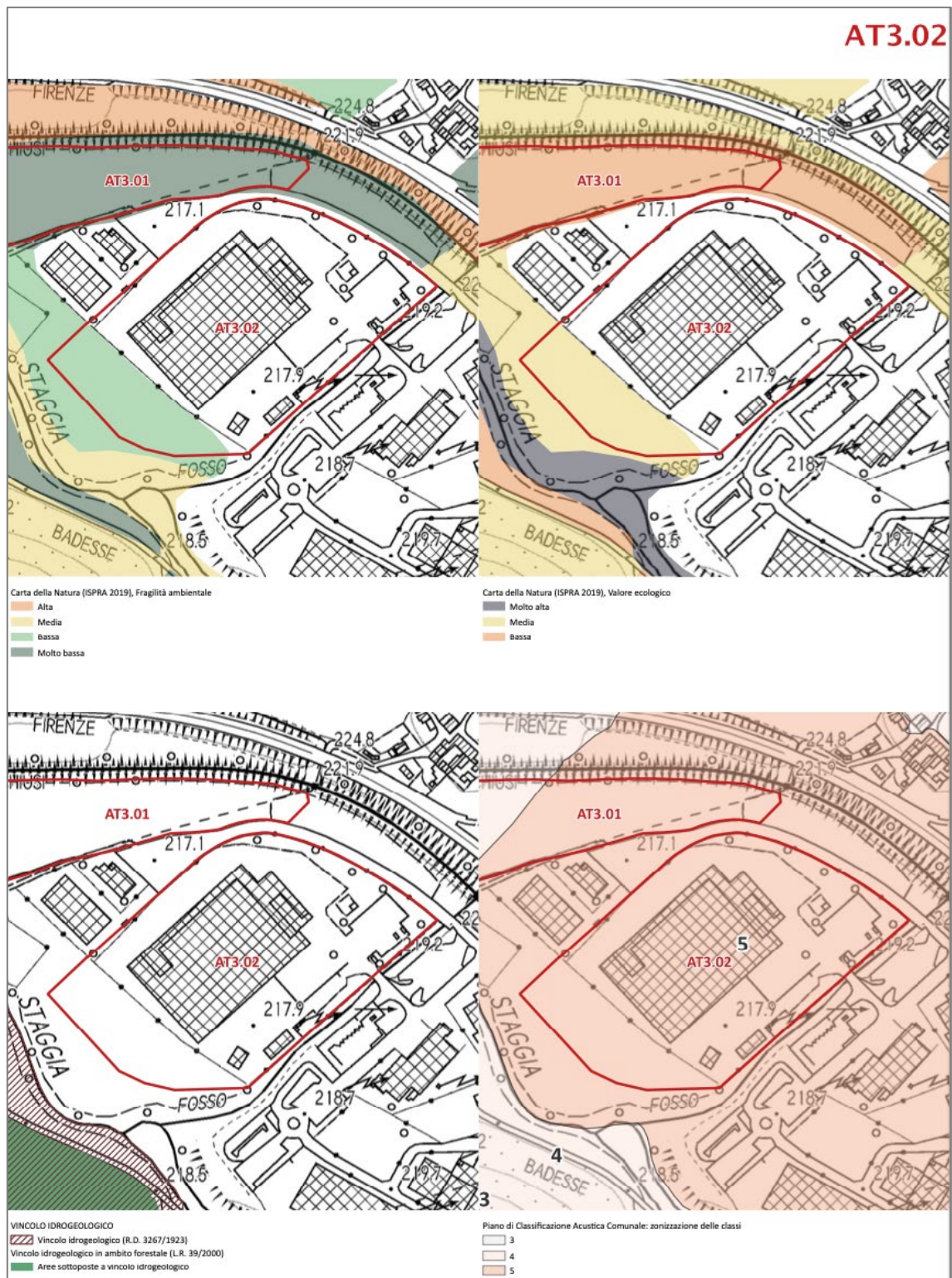
Ulteriori raccomandazioni:

Acqua: preferire piantumazione con specie non idroesigenti per il risparmio della risorsa idrica.

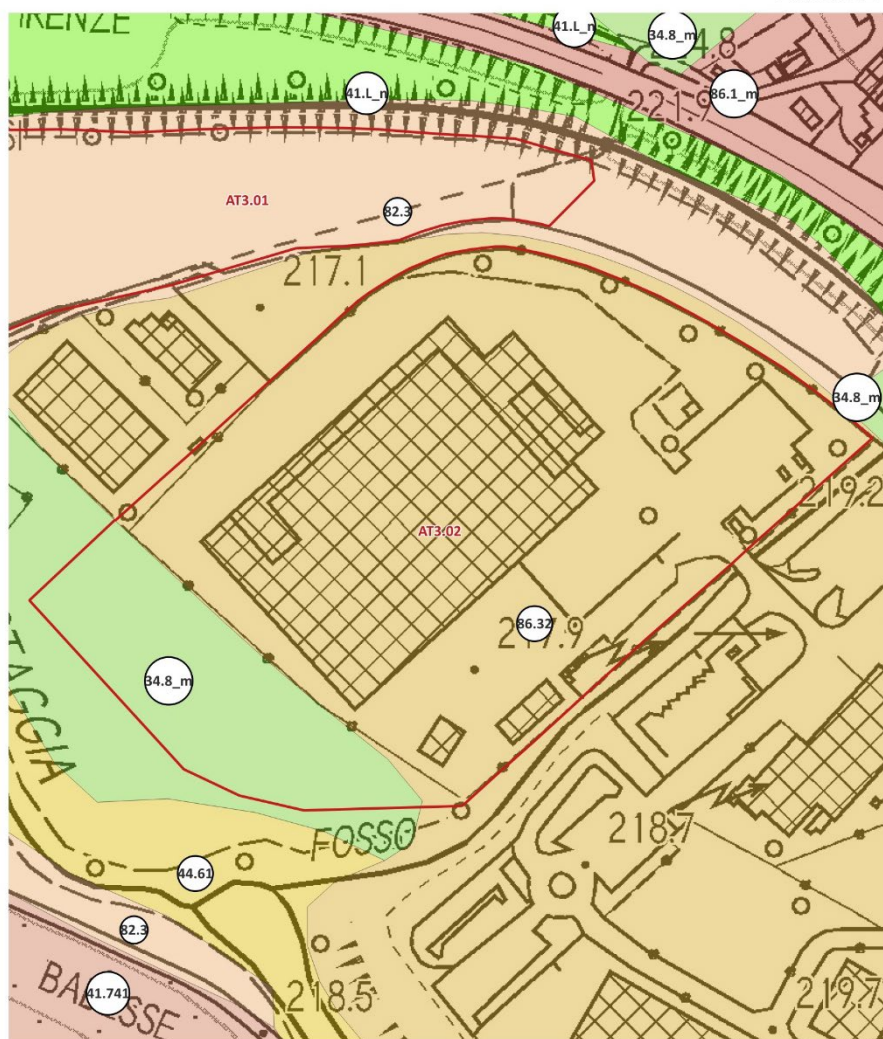
Energia: l'illuminazione dovrà essere progettata con corpi illuminanti a basso consumo.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: Valore ecologico medio, Fragilità ambientale media per una parte e Bassa per la restante parte. Gli habitat presenti sono 31.81 – Cespuglieti medio-europei e 41.741- Querceti temperati a cerro. L'intervento deve essere trattato con un adeguato grado di tutela (vedi Gli habitat in Carta della Natura Schede descrittive degli habitat per la cartografia alla scala 1: 50.000).

AT3.02 AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO



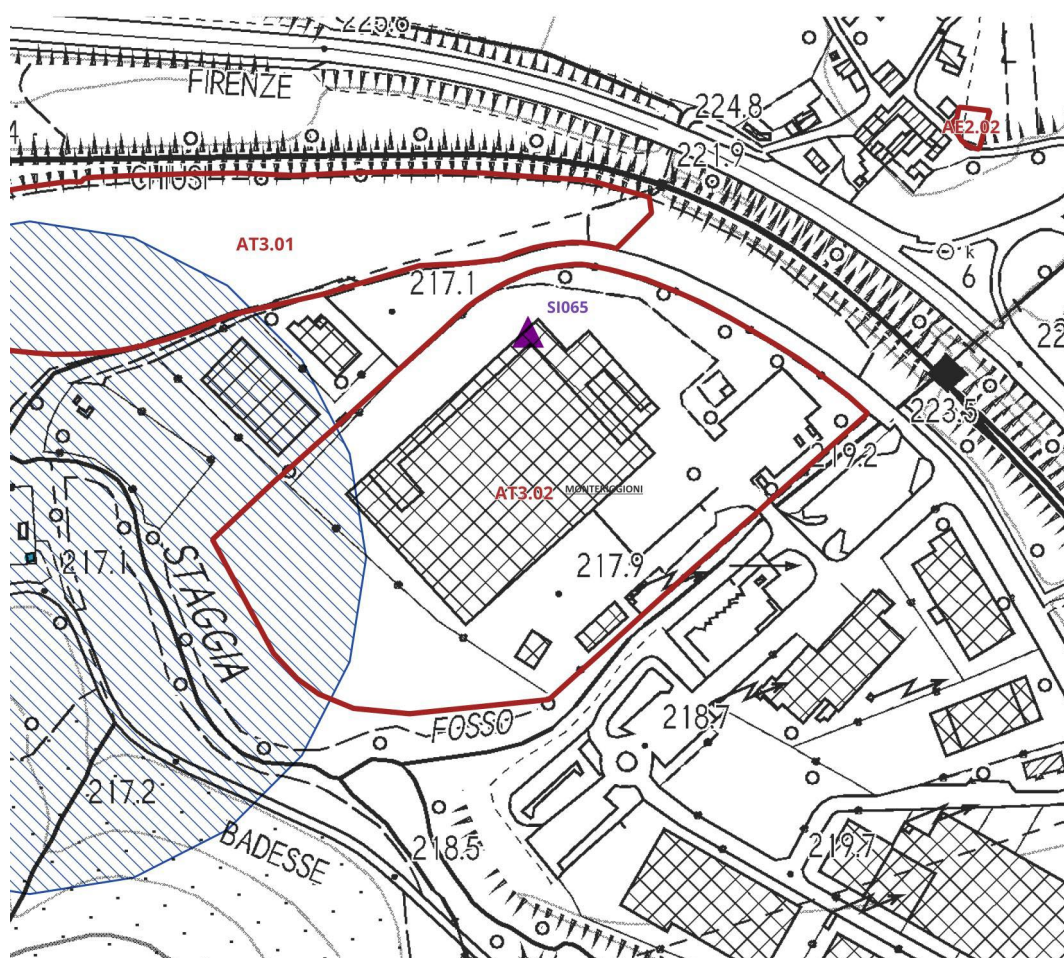
AT3.02



ISPRA CARTA NATURA
Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi
 34.8_m - Praterie subnitrofile
 86.32 - Siti produttivi e commerciali

Figura 6 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.02

AT3.02



▲ Siti da bonifica

CAPTAZIONI IDRICHE PER FINI IDROPOTABILI

▨ Zone di rispetto dei pozzi ai sensi dell'articolo 94 del D.Lgs.152/2006

AT3.02 V		
AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A BADESSE		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Produttivo- Artigianale	
Area di intervento (ST)	61.910	
Superficie edificabile (SE) massima	8.000	
Indice di Copertura Massimo	50%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	-	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe IV-V	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052269, D.M. 06/02/1976)	😐
Vincolo idrogeologico	-	
Sito da bonificare	contenuti del Titolo V Parte IV del D. Lgs 152/06.	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP; in parte, zona di rispetto dei pozzi – riferita a captazione in stato di fermo impianto parziale - (D.lgs. 152/2006)	😐
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Bassa	😊
Valore ecologico	Medio	😐
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici produttivi, delle aree a piazzale e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	😐
Consumo energia	Da attenzionare	😐
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Produttivo-Artigianale: Prendere visione del documento “L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate: metodologia e casi studio” ed in particolare il Vol. II, in cui sono definite le migliori modalità operative e soluzioni specifiche in grado di soddisfare i criteri prestazionali delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). Prendere visione del documento “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le “Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito” reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052269, D.M. 06/02/1976 G.U. 67 del 1976); l’intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione

– Disciplina d’uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell’Allegato 3b); l’intervento è obbligatoriamente sottoposto all’approvazione dell’Autorità competente, ai fini della verifica di mancanza di pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Tutele del PTCP: aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall’inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le “Linee Guida per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna” Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 “Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica” reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd);

Siti da sottoporre a bonifica: si fa espresso riferimento ai contenuti del TITOLO V Parte IV del D. Lgs 152/06.

Altri vincoli: zona di rispetto dei pozzi – riferita a captazione in stato di fermo impianto parziale - (D.lgs. 152/2006).

Mitigazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell’aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le ‘Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di Biossido d’azoto, materiale particolato fine e Ozono’ allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un’applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all’indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/>); favorire l’elettrificazione delle tecnologie; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all’Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell’acqua piovana, destinata all’irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti “usi non nobili” (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DELLA RACCOLTA ACQUE PIOVANE					AT3.02 V
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell area di trasformazione	Consumo litri/anno per 'usi non nobili'
30.955	921	28.509.555	170	-	-

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici;

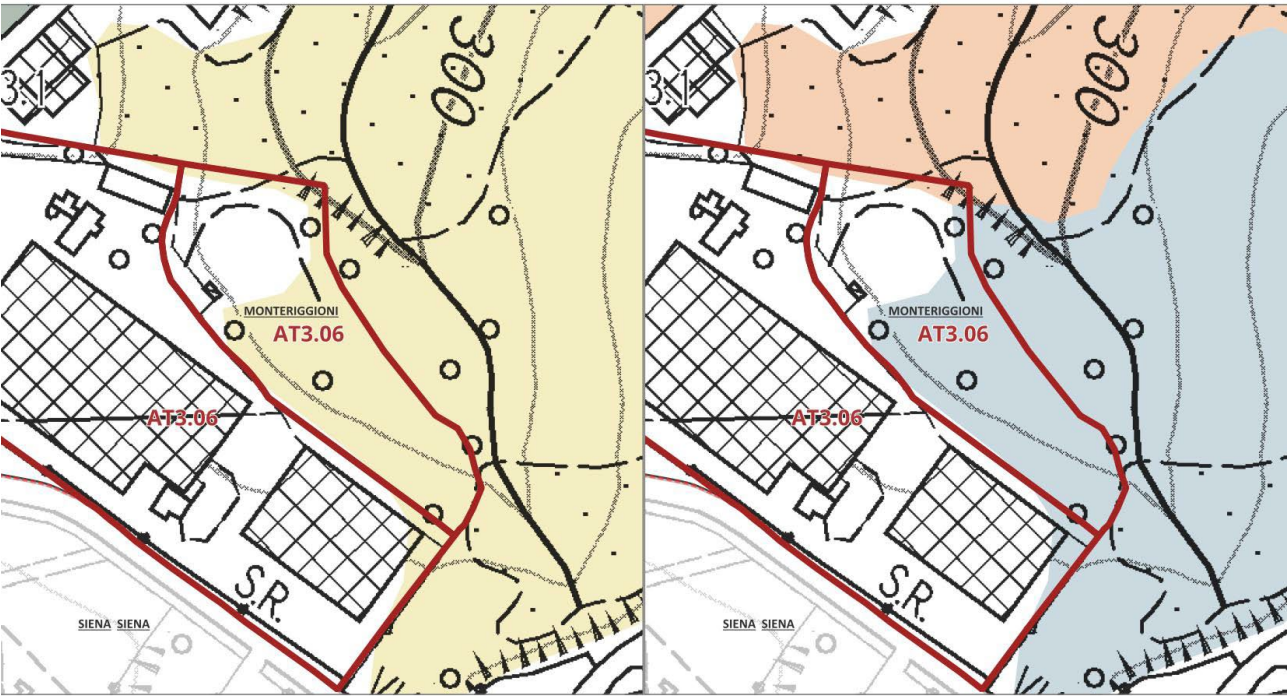
Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications.ec.europa.eu/publication-detail/-/publication/00000000-0000-0000-0000-000000000000): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell’ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni:

Valore ecologico e Fragilità ambientale: secondo la Carta Natura di ISPRA, il Valore ecologico è medio, e comprende l’Habitat: 34.8_m – Praterie subnitrofile; la Fragilità ambientale è bassa. L’intervento deve essere trattato con un adeguato grado di tutela (vedi Gli habitat in Carta della Natura Schede descrittive degli habitat per la cartografia alla scala 1: 50.000).

AT3.06



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Media
Molto bassa

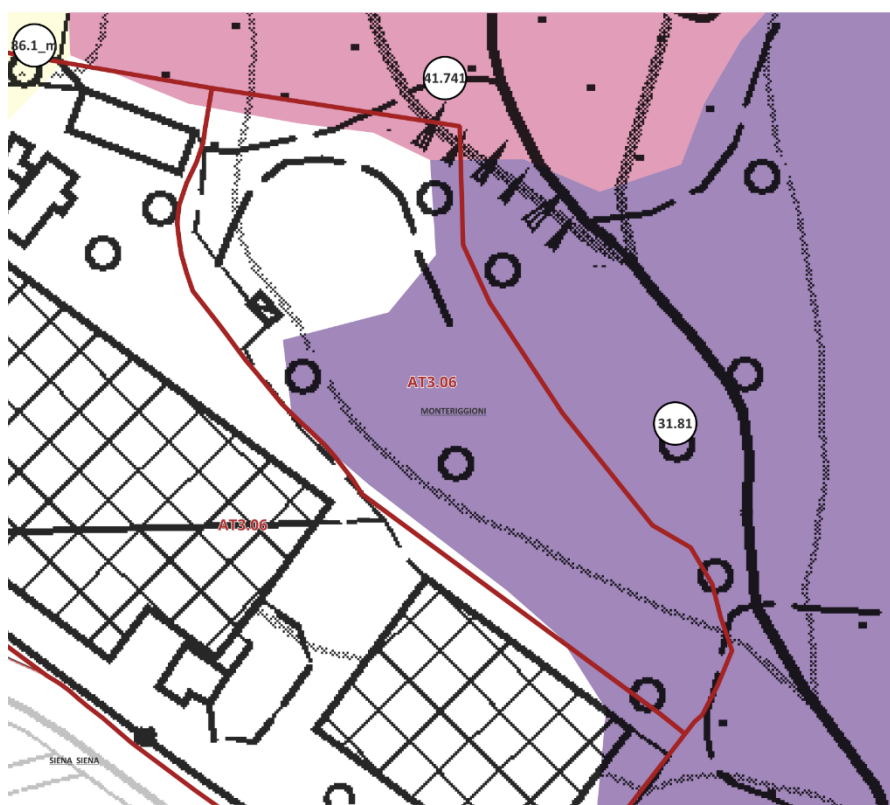
Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Alta
Bassa



VINCOLO IDROGEOLOGICO
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3
4
5

AT3.06



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

- 31.81-Cespuglieti medio-europei
- 41.741-Querceti temperati a cerro

Figura 7 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.06

AT3.06 V		
RIQUALIFICAZIONE EX SAPORI A FORNACELLE		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Residenziale e Direzionale di servizio	
Area di intervento (ST)	31.515	
Superficie edificabile (SE) massima	4000 (dir.) 2000 (res.)	
Indice di Copertura Massimo	35%	
Numero massimo piani fuori terra	3	
Abitanti teorici insediabili	67	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe V	☹️
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	art.142 lett.g del D. Lgs n.42/2004 Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b)	☹️
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).	☹️
altri vincoli	aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP (in parte);	☹️
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Media	☹️
Valore ecologico	Alto	☹️
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	☹️
Qualità dell'aria	Da attenzionare	☹️
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici residenziali e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	☹️
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n.	😊
Produzione rifiuti	Da attenzionare	☹️

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	☹️
Trasformazione incompatibile	☹️

Destinazione d' Uso Residenziale e Direzionale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b); l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b);

per l'area esterna al territorio urbanizzato, oggetto di cessione, vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte;

Tutele del PTCP: aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP (in parte);

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica" reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd](https://www.regione.toscana.it/de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Classificazione acustica: Risulta necessario un adeguamento del PCCA poiché la destinazione d'uso è in parte residenziale e l'area ricade in classe acustica V. Se, a seguito di misurazione, i limiti acustici non risulteranno rispettati, sarà necessaria l'attuazione dei piani di risanamento acustico attraverso un insieme di opere:

- l'utilizzo di interventi diretti sul ricettore (i.e. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore);
- l'installazione di interventi di schermature (es. barriere vegetali).

Questo ed altro, fino al raggiungimento del rispetto dei limiti.

Mitigazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito uno schema per i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.06 V
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione	Consumo litri/anno per 'usi non nobili'
11.030	921	10.158.860	170	11.333	5.667

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/11111111-1111-1111-1111-111111111111): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

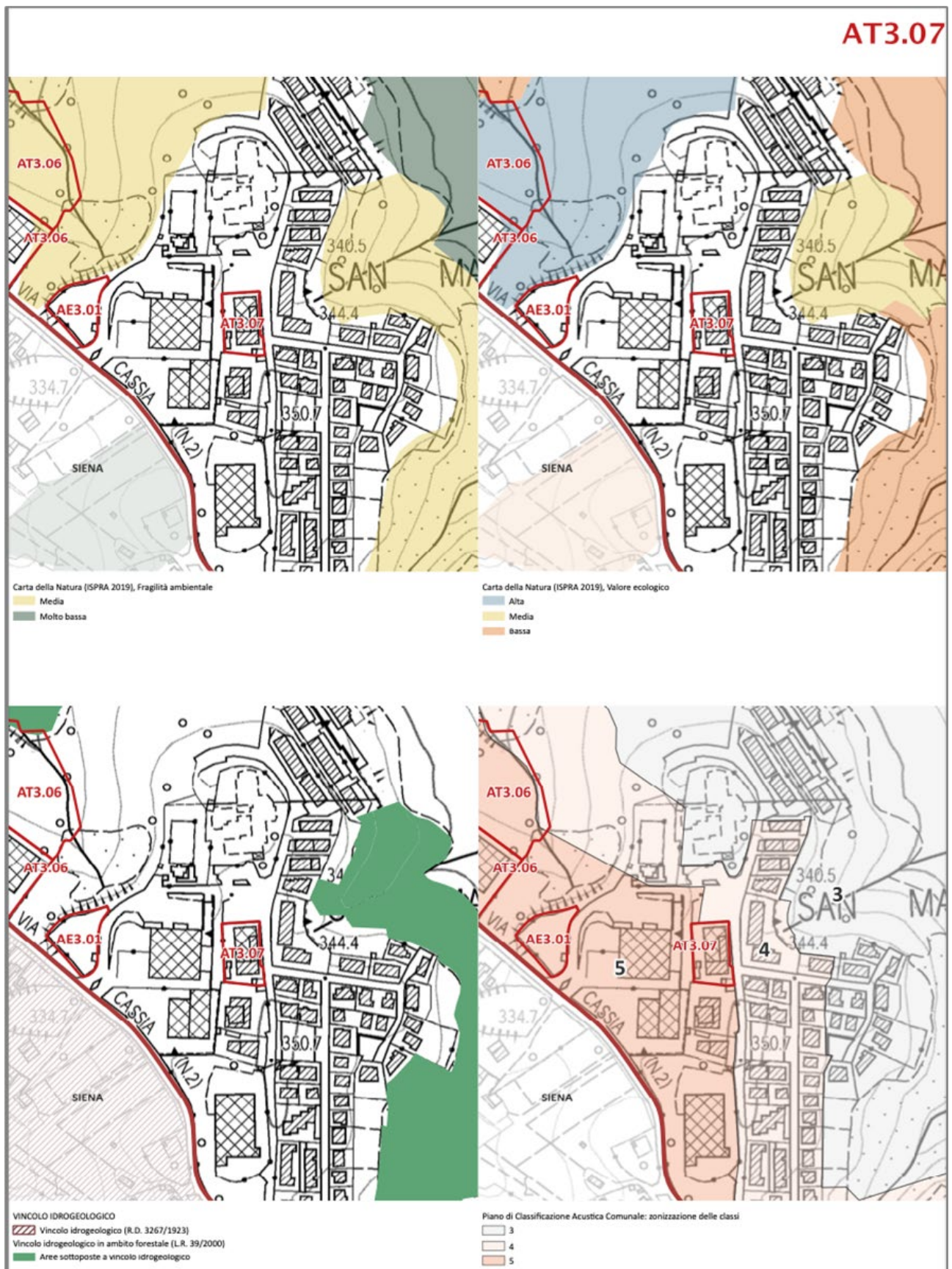
Ulteriori raccomandazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidamiche/piante/>); favorire l'elettrificazione delle tecnologie (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

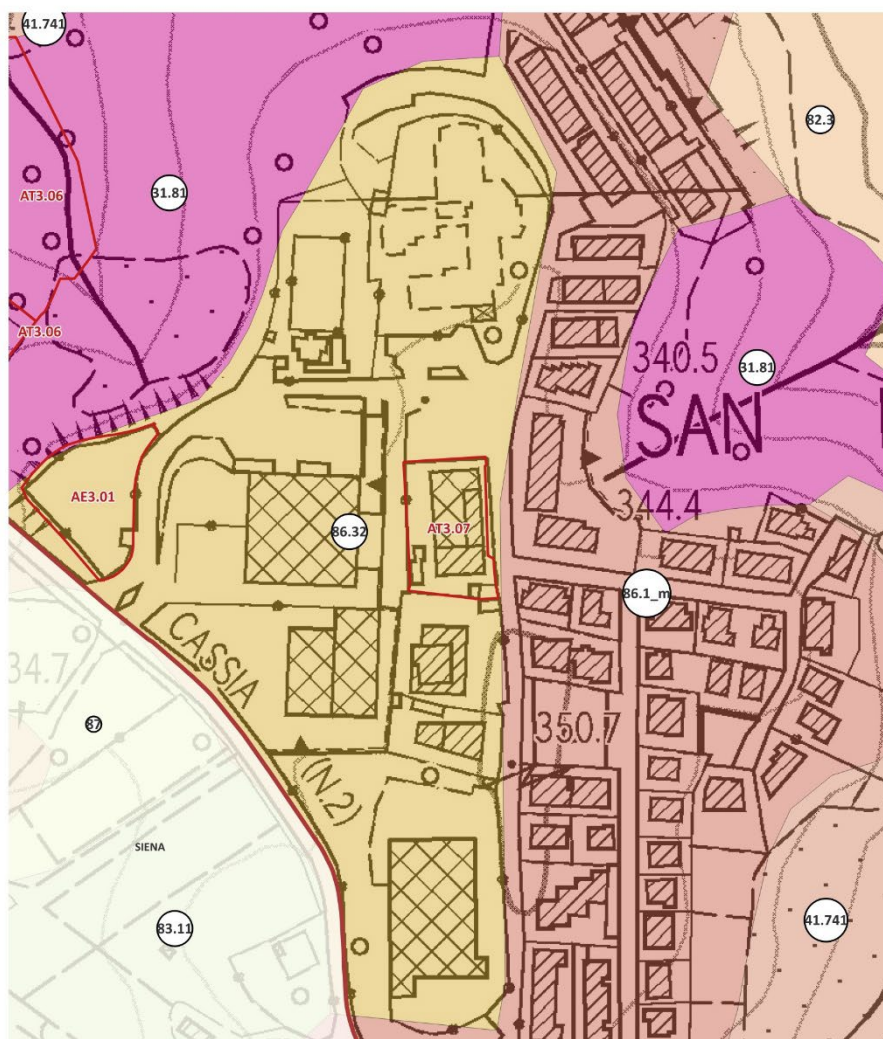
Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: secondo la Carta Natura di ISPRA, il Valore ecologico è alto, comprende gli Habitat 31.81- Cespuglieti medio-europei, 41.741 – Querceti temperati a cerro; inoltre la Fragilità ambientale è media. L'intervento deve essere trattato con un adeguato grado di tutela (vedi Gli habitat in Carta della Natura Schede descrittive degli habitat per la cartografia alla scala 1: 50.000).

AT3.07 RIQUALIFICAZIONE IN VIA DEL POZZO A SAN MARTINO



AT3.07



ISPRA CARTA NATURA
Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi
86.32 - Siti produttivi e commerciali

Figura 8 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.07

AT3.07 V		
RIQUALIFICAZIONE IN VIA DEL POZZO A SAN MARTINO		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	2.390	
Superficie edificabile (SE) massima	1.100	
Indice di Copertura Massimo	35%	
Numero massimo piani fuori terra	3	
Abitanti teorici insediabili	37	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe V	☹️
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966)	☹️
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	☹️
altri vincoli	-	
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	😊
Valore ecologico	-	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	☹️
Qualità dell'aria	Da attenzionare	☹️
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici residenziali e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	☹️
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n.	😊
Produzione rifiuti	Da attenzionare	☹️

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	☹️
Trasformazione incompatibile	☹️

Destinazione d'Uso Residenziale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a) l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b); l'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di

illuminazione esterna” Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 “Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica” reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd);

Classificazione acustica: risulta necessario un adeguamento del PCCA poiché la destinazione d’uso è residenziale e l’area ricade in classe acustica V. Se, a seguito di misurazione, i limiti acustici non risulteranno rispettati, sarà necessaria l’attuazione dei piani di risanamento acustico attraverso un insieme di opere:

- l’utilizzo di interventi diretti sul ricettore (i.e. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore);
- l’installazione di interventi di schermature (es. barriere vegetali).

Questo ed altro, fino al raggiungimento del rispetto dei limiti.

Mitigazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all’Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell’acqua piovana, destinata all’irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti “usi non nobili” (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.07 V
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell area di trasformazione	Consumo litri/anno per 'usi non nobili'
837	921	770.417	170	6.233	3.117

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications.officeoftheeu.eu/orientamenti-in-materia-di-buone-pratiche-per-limitare-mitigare-e-compensare-l-impermeabilizzazione-del-suolo): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell’ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell’aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le ‘Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di Biossido d’azoto, materiale particolato fine e Ozono’ allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un’applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all’indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedynamiche/piante/>); favorire l’elettrificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

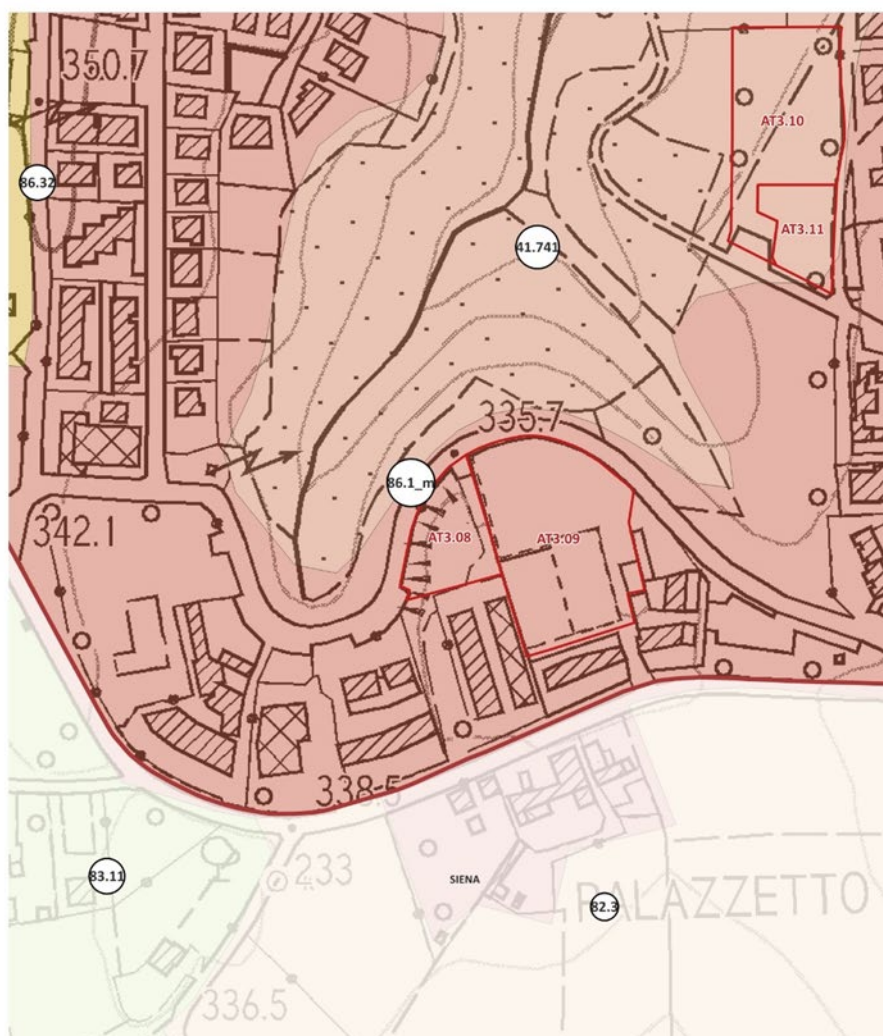
Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche per gli usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: -

AT3.08 COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA FERRINI



AT3.08



ISPRA CARTA NATURA
Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi
 86.1_m - Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 9 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.08

AT3.08 V		
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA FERRINI ALLA TOGNAZZA		
UTOE	2	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	1.865	
Superficie edificabile (SE) massima	375	
Indice di Copertura Massimo	35%	
Numero massimo piani fuori terra	3	
Abitanti teorici insediabili	13	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe IV	☹️
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966)	☹️
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	☹️
altri vincoli	-	
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	😊
Valore ecologico	-	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	☹️
Qualità dell'aria	Da attenzionare	☹️
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici, delle aree a piazzale e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	☹️
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n. 90/2013.	😊
Produzione rifiuti	Da attenzionare	☹️

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	☹️
Trasformazione incompatibile	☹️

Destinazione d'Uso Residenziale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a); l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b). L'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04-Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica" reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd);

Classificazione acustica: Risulta necessario un adeguamento del PCCA poiché la destinazione d'uso è residenziale e l'area ricade in classe acustica IV. Se, a seguito di misurazione, i limiti acustici non risulteranno rispettati, sarà necessaria l'attuazione dei piani di risanamento acustico attraverso un insieme di opere:

- l'utilizzo di interventi diretti sul ricettore (i.e. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore);
- l'installazione di interventi di schermature (es. barriere vegetali).

Questo e quant'altro necessario, fino al raggiungimento del rispetto dei limiti.

Mitigazioni

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications.office.of.the.eu.europa.eu/Orientamenti%20in%20materia%20di%20buone%20pratiche%20per%20limitare%20mitigare%20e%20compensare%20l'impermeabilizzazione%20del%20suolo): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.08 V
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione	Consumo per 'usi non nobili' litri/anno
653	921	601.183	170	2.125	1.063

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidamiche/piante/>; favorire l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

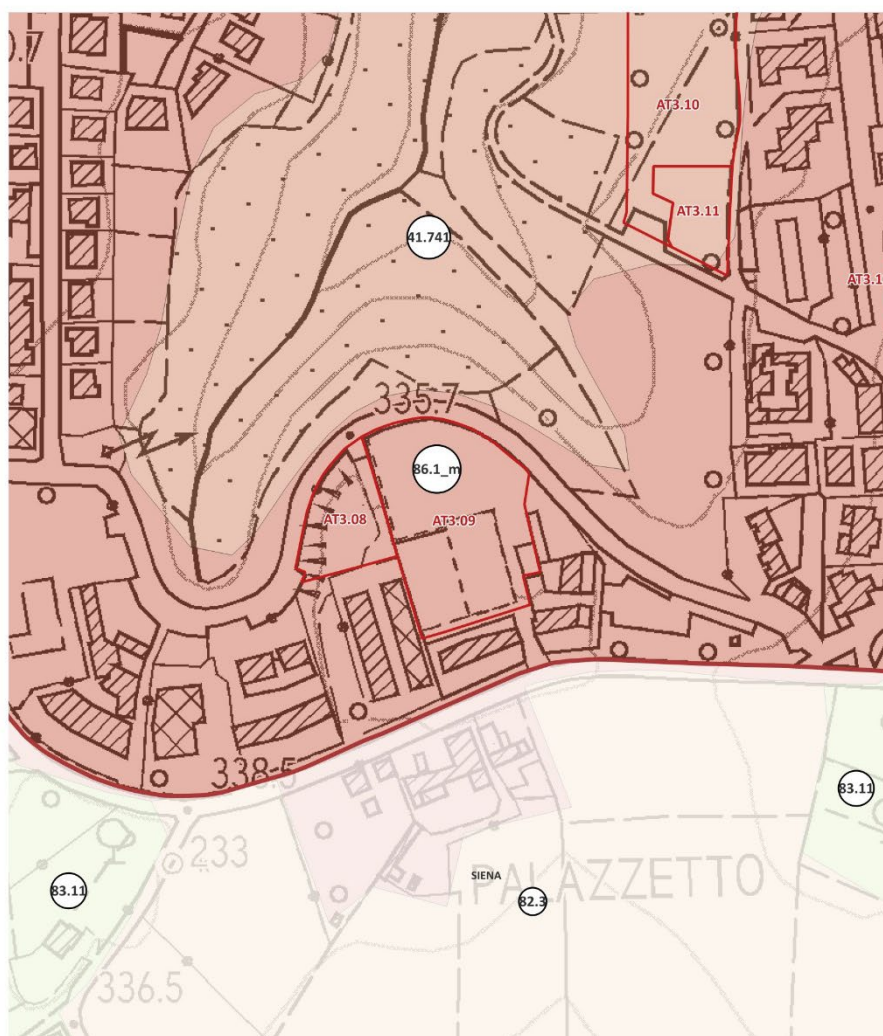
Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: -

AT3.09 RIQUALIFICAZIONE IN VIA FERRINI ALLA TOGNAZZA



AT3.09



ISPRA CARTA NATURA
Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi
■ 86.1_m - Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 10 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.09

AT3.09 V		
RIQUALIFICAZIONE IN VIA FERRINI ALLA TOGNAZZA		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Attività commerciali	
Area di intervento (ST)	5.720	
Superficie edificabile (SE) massima	1.500	
Indice di Copertura Massimo	35%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	-	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe IV	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966)	😐
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	-	
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	😊
Valore ecologico	-	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	😐
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n. 90/2013	😊
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Commerciale:

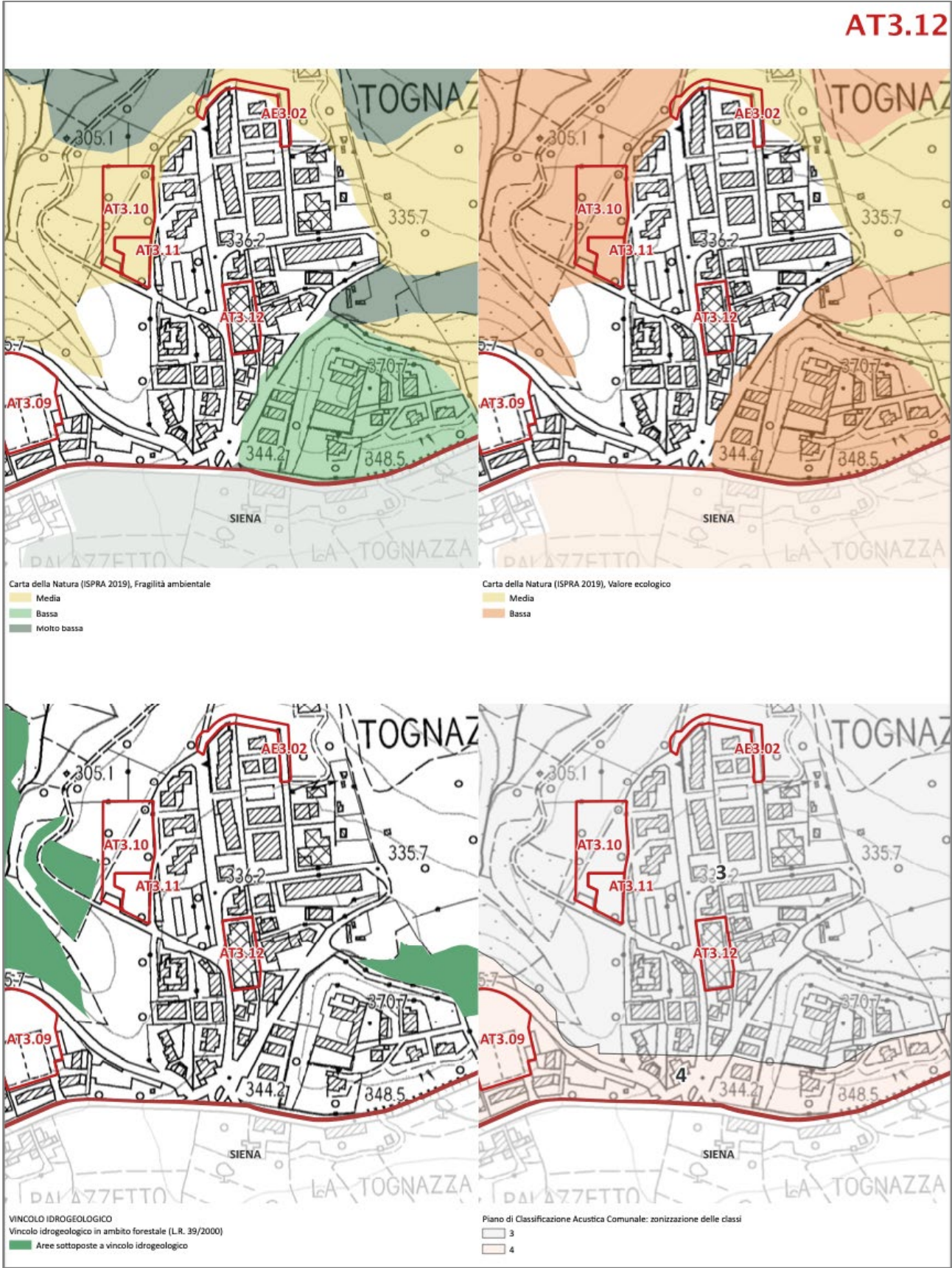
Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9 \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml \(regione.toscana.it\)](#).

Vincoli e Tutele

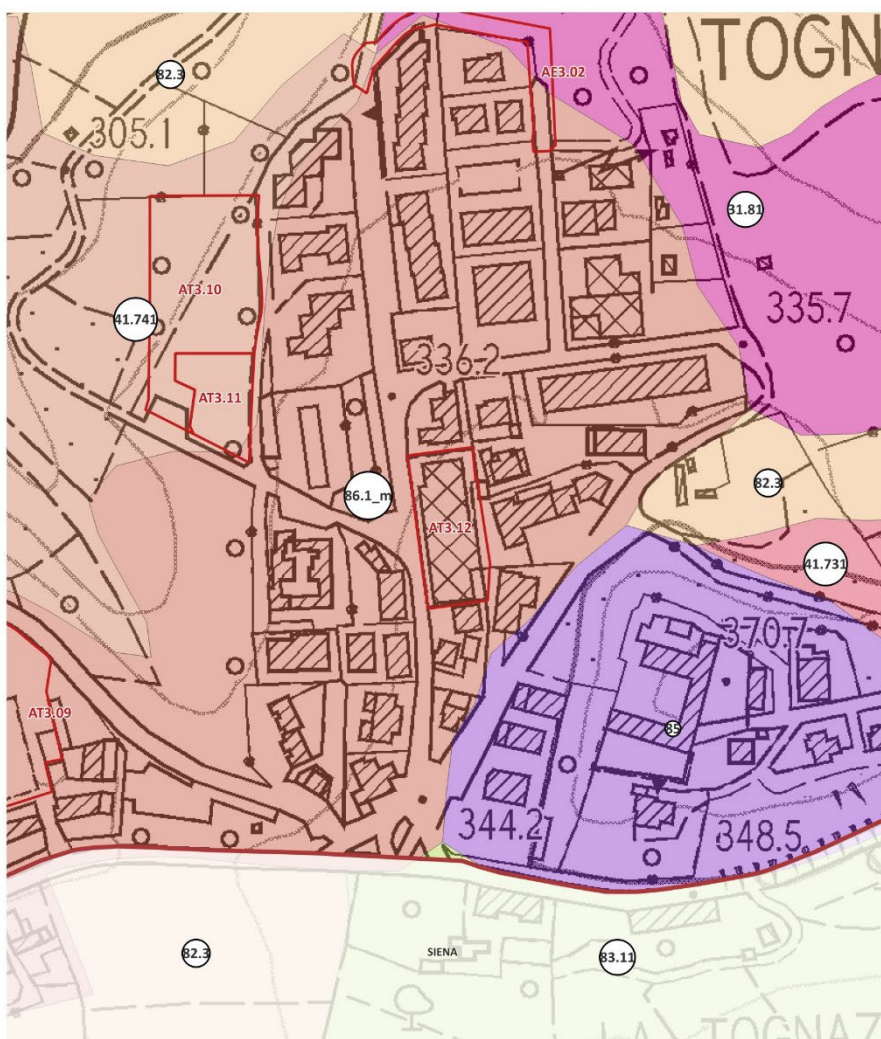
Vincolo paesaggistico: Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a); l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b). L'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17

AT3.12 RIQUALIFICAZIONE IN VIA DELLE ROSE ALLA TOGNAZZA



AT3.12



ISPRA CARTA NATURA
 Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi
 86.1_m - Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 11 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.12

AT3.12 V		
RIQUALIFICAZIONE IN VIA DELLE ROSE ALLA TOGNAZZA		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	2.170	
Superficie edificabile (SE) massima	950	
Indice di Copertura Massimo	35%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	35	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966)	😐
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	-	
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Media	😐
Valore ecologico	Basso	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici residenziali e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	😐
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n.	😊
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Residenziale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a); l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b). L'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di

illuminazione esterna” Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 “Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica” reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd \(regione.toscana.it\)](https://de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd.regione.toscana.it)

Mitigazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all’Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell’acqua piovana, destinata all’irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti “usi non nobili” (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.12 V
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell area di trasformazione	Consumo per 'usi non nobili' litri/anno
760	921	699.500	170	5.981	2.991

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications-office.europa.eu/): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell’ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

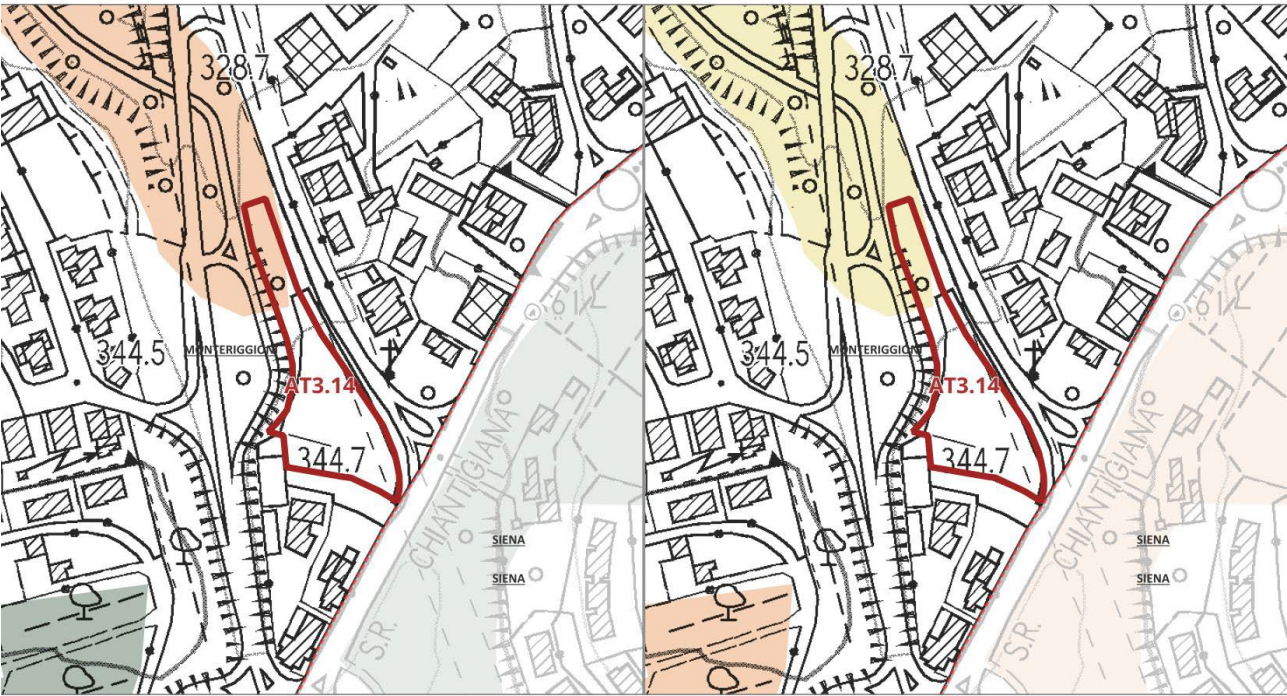
Ulteriori raccomandazioni:

Aria: per il mantenimento della qualità dell’aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le ‘Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di Biossido d’azoto, materiale particolato fine e Ozono’ allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un’applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinarie/piante/>); favorire l’elettrificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche per gli usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: secondo la Carta Natura di ISPRA, il Valore ecologico è basso, la Fragilità ambientale è media. L’intervento deve essere trattato con un adeguato grado di tutela nel progetto.

AT3.14



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Alta
Molto bassa

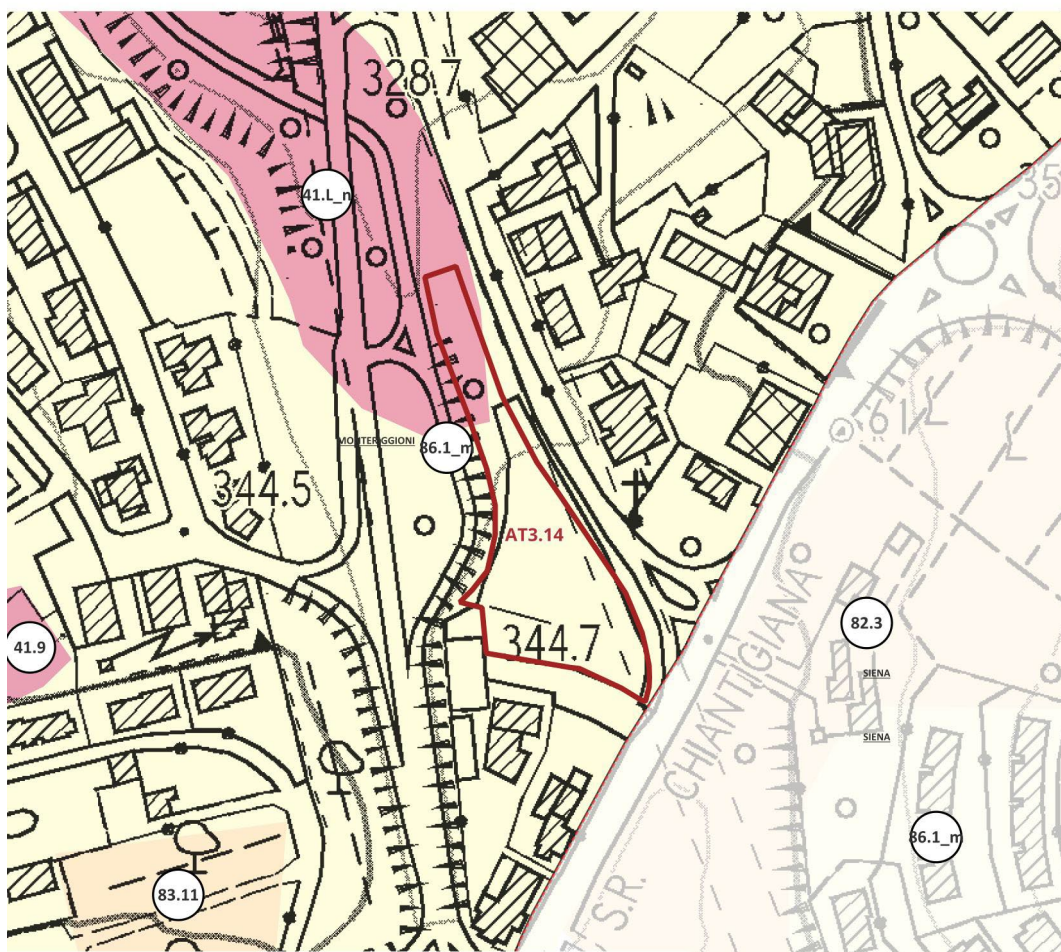
Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Media
Bassa



VINCOLO IDROGEOLOGICO
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3
4

AT3.14



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

41.L_n-Boschi e boscaglie di latifoglie alloctone o fuori dal loro areale

86.1_m-Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 12 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.14

AT3.14 V		
COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' TERZIARIE E PARCHEGGIO TRA FONTEBECCI E MONTARIO		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Parcheggio e Attività terziarie	
Area di intervento (ST)	5.120	
Superficie edificabile (SE) massima	400	
Indice di Copertura Massimo	35%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	-	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe IV	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966)	😐
Vincolo idrogeologico	Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)	😐
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	-	
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	😊
Valore ecologico	-	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Possibile aumento di traffico veicolare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alle superfici impermeabili	😐
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n. 99/2013	😊
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Parcheggi e Terziario:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a); l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b).

L'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Vincolo idrogeologico: l'intervento, ove comporti movimentazioni di terreno o modifiche al regime delle acque, deve ottenere apposita autorizzazione.

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04-Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica" reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd)

Mitigazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinarie/piante/>); favorire l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.14 V
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione	Consumo per 'usi non nobili' litri/anno
1.792	921	1.650.432	170	-	-

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications.ec.europa.eu/publication-detail/-/publication/11111111-1111-1111-1111-111111111111): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi.

Ulteriori raccomandazioni:

Energia: preferire impiego di tecnologie a basso consumo.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: -.

AT3.15



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Molto bassa

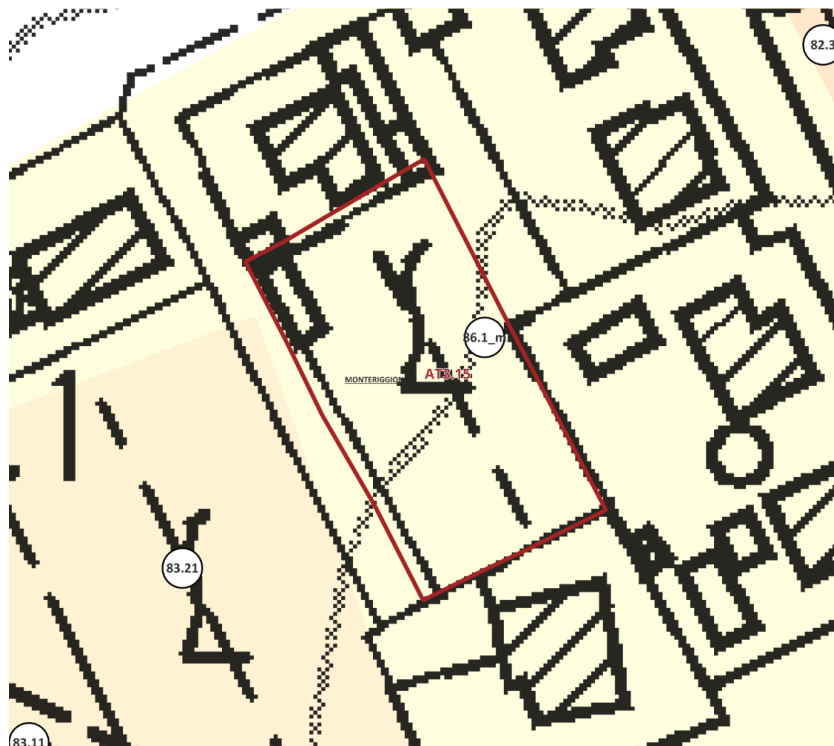
Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Bassa



VINCOLO IDROGEOLOGICO
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3

AT3.15



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia
86.1_m-Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 13 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.15

AT3.15		
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA UOPINI A UOPINI		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	1.270	
Superficie edificabile (SE) massima	140	
Indice di Copertura Massimo	25%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	5	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196	😐
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;	😐
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	😊
Valore ecologico	-	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Possibile aumento di traffico veicolare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alle superfici impermeabili	😐
Consumo energia	Ininfluente (Obbligo di edificio ad Energia Quasi Zero)	😊
Produzione rifiuti	Ininfluente	😊

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Residenziale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele:

Vincolo paesaggistico: Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b); l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b). L'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Tutele da PTCP: area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: l'intervento è tenuto a progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04–

Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica” reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd \(regione.toscana.it\)](https://de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd.regione.toscana.it)

Mitigazioni

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications-office.europa.eu/publication/1417-becb-4a67-9571e393cffd): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti “usi non nobili” (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.15
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione litri/anno	Consumo per 'usi non nobili' litri/anno
317,5	921,0	292.418	170	793	397

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le ‘Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono’ allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinedinamiche/piante/>; favorire l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: -

AT3.16



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
 Media
 Molto bassa

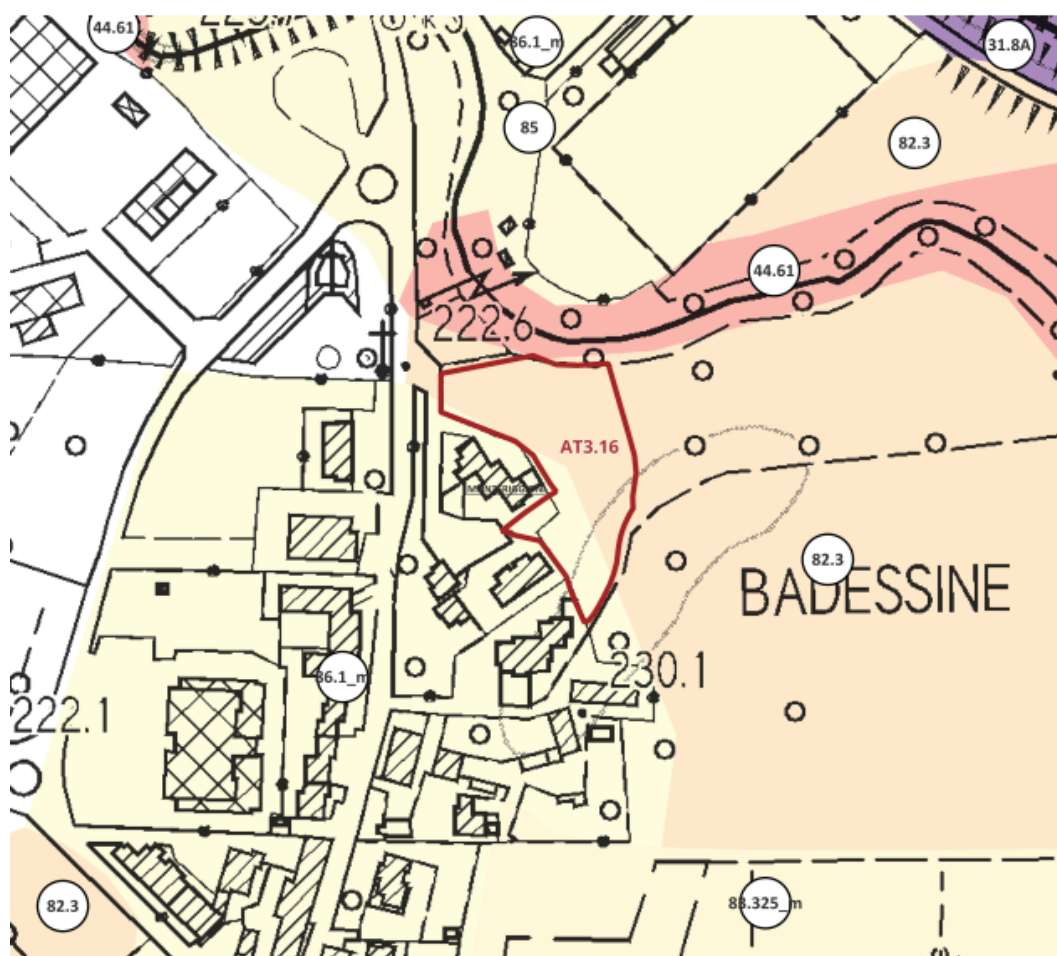
Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
 Alta
 Basso



Nessun vincolo

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
 4
 5

AT3.16



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

- 44.61-Foreste mediterranee ripariali a pioppo
- 82.3-Culture di tipo estensivo e sistemi agricoli complessi
- 86.1_m-Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 14 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.16

AT3.16		
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA DE GASPERI A BADESSE		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	4.075	
Superficie edificabile (SE) massima	600	
Indice di Copertura Massimo	30%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	20	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe IV	☹️
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196	☹️
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	☹️
altri vincoli	area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale; aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;	☹️
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Molto bassa	😊
Valore ecologico	Basso	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	☹️
Qualità dell'aria	Possibile aumento di traffico veicolare	☹️
Consumo di suolo	Influente relativamente alle superfici impermeabili	☹️
Consumo energia	Ininfluente (Obbligo di edificio ad Energia Quasi Zero)	😊
Produzione rifiuti	Ininfluente	😊

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	☹️
Trasformazione incompatibile	☹️

Destinazione d'Uso Residenziale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9 \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml \(regione.toscana.it\)](#).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b); l'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b).

L'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Tutela da PTCP: area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale; aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica" reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd)

Classificazione acustica: Risulta necessario un adeguamento del PCCA poiché la destinazione d'uso è residenziale e l'area ricade in classe acustica IV. Se, a seguito di misurazione, i limiti acustici non risulteranno rispettati, sarà necessaria l'attuazione dei piani di risanamento acustico attraverso un insieme di opere:

- l'utilizzo di interventi diretti sul ricettore (i.e. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore);
- l'installazione di interventi di schermature (es. barriere vegetali).

Questo e quant'altro necessario, fino al raggiungimento del rispetto dei limiti.

Mitigazioni

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications.ec.europa.eu/publication-detail/-/publication/00000000-0000-0000-0000-000000000000): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.16
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione litri/anno	Consumo per 'usi non nobili' litri/anno
1222,5	921,0	1.125.923	170	3.400	1.700

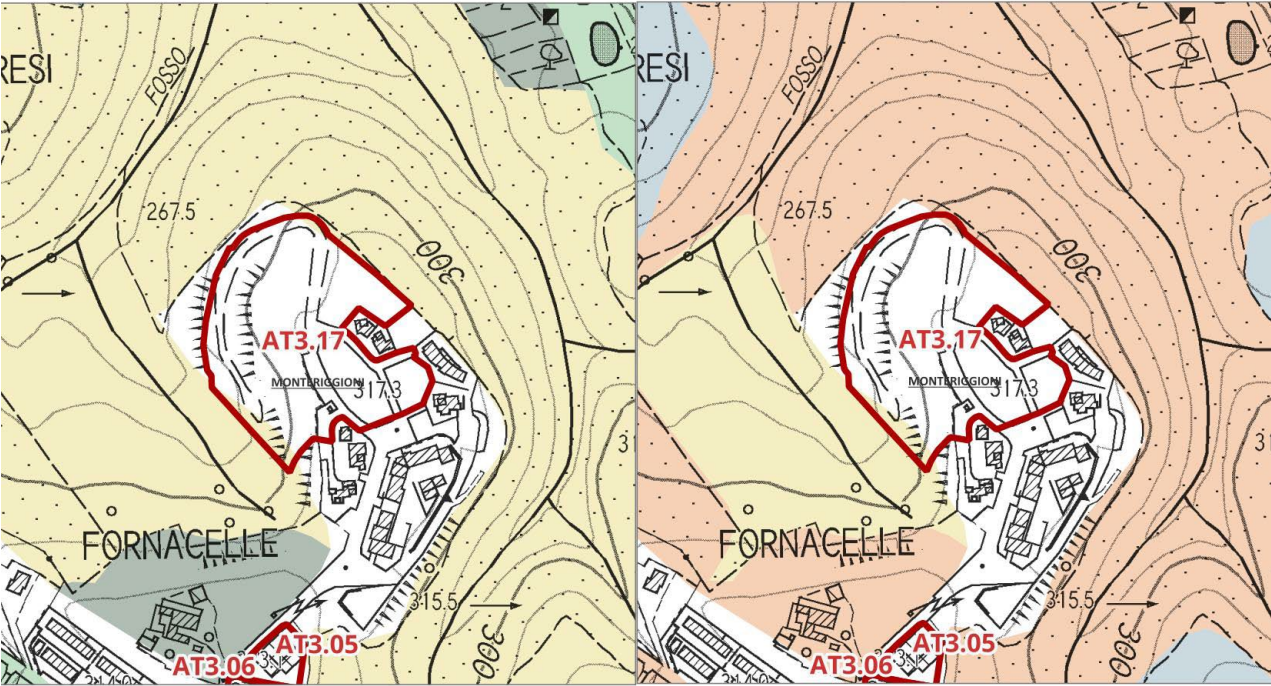
Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidamiche/piante/>; favorire l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: basso e molto bassa. L'intervento necessita comunque di qualche cautela.

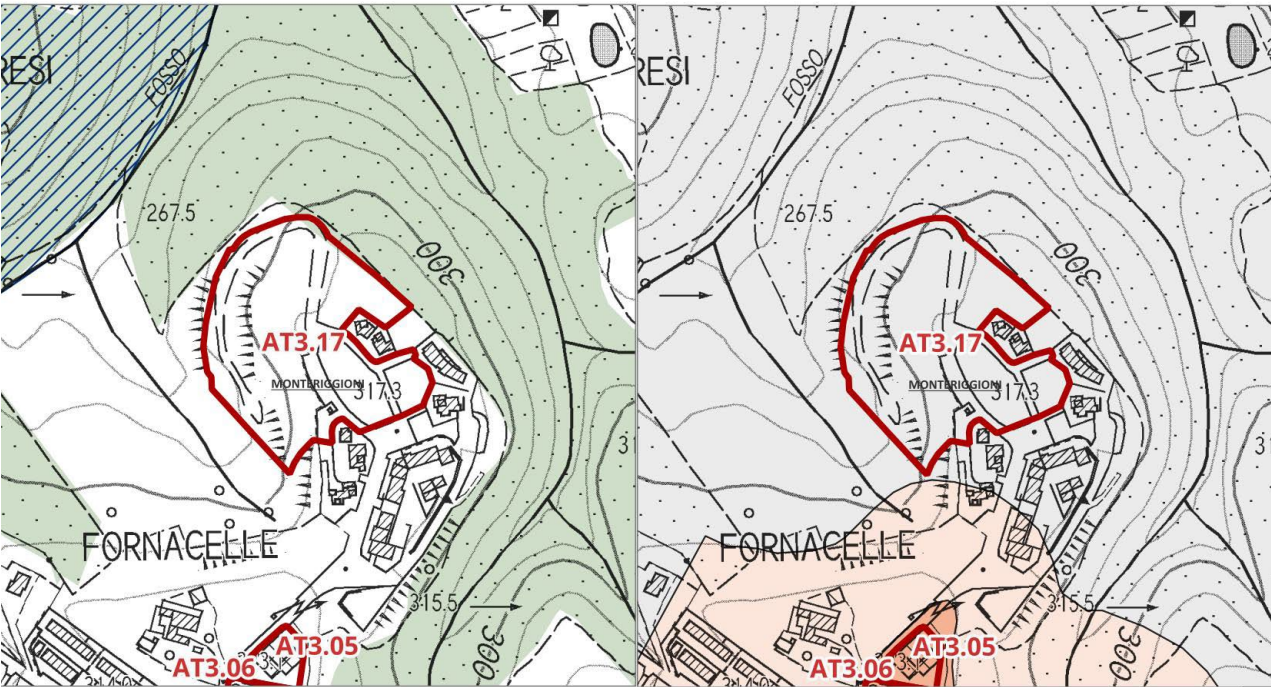
AT3.17 COMPLETAMENTO DELL'INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE IN VIA DEL PINO A FORNACELLE

AT3.17



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Media

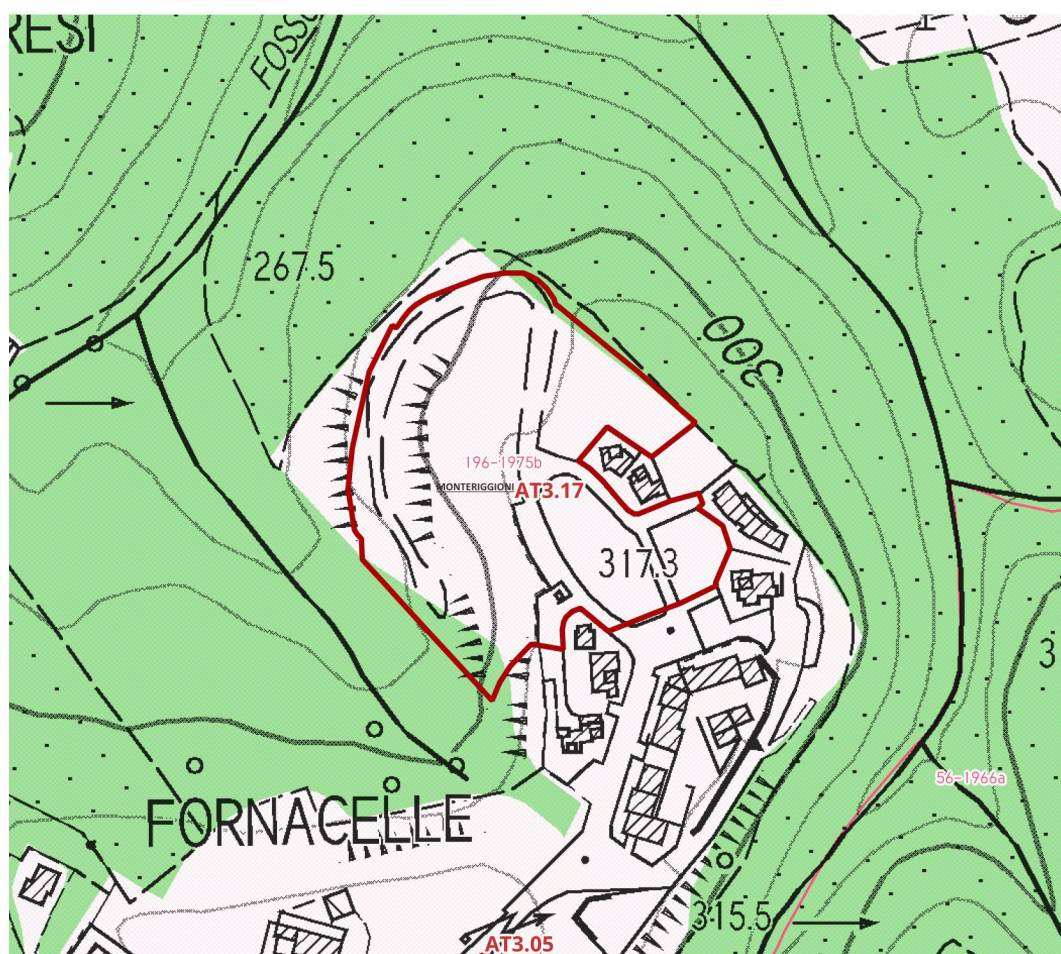
Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Alta
Media
Bassa



Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3

AT3.17



Beni paesaggistici

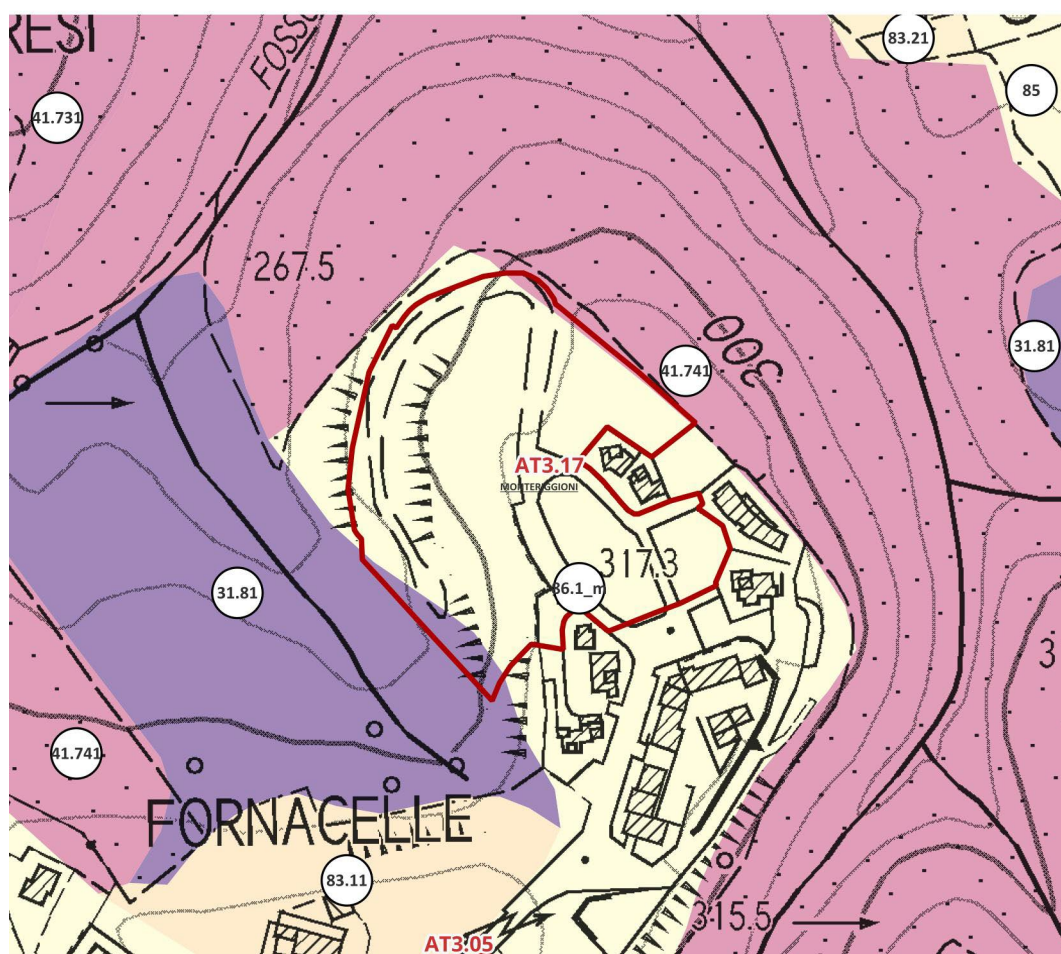
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004,art.136 (dato storico 2015)

Aree tutelate per legge

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

AT3.17



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi

- 31.81-Cespuglieti medio-europei
- 41.741-Querceti temperati a cerro
- 86.1_m-Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 15 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT3.16

AT3.17		
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO		
UTOE	3	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	24.190	
Superficie edificabile (SE) massima	5.780	
Indice di Copertura Massimo	-	
Numero massimo piani fuori terra	-	
Abitanti teorici insediabili	193	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b); art.142 (lett.g) del D. Lgs n.42/2004	😐
Vincolo idrogeologico	Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)	😐
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	😐
altri vincoli	-	
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Media (in parte molto marginale)	😐
Valore ecologico	Medio (in parte molto marginale)	😐
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n. 90/2013.	😊
Consumo energia	Da attenzionare	😐
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

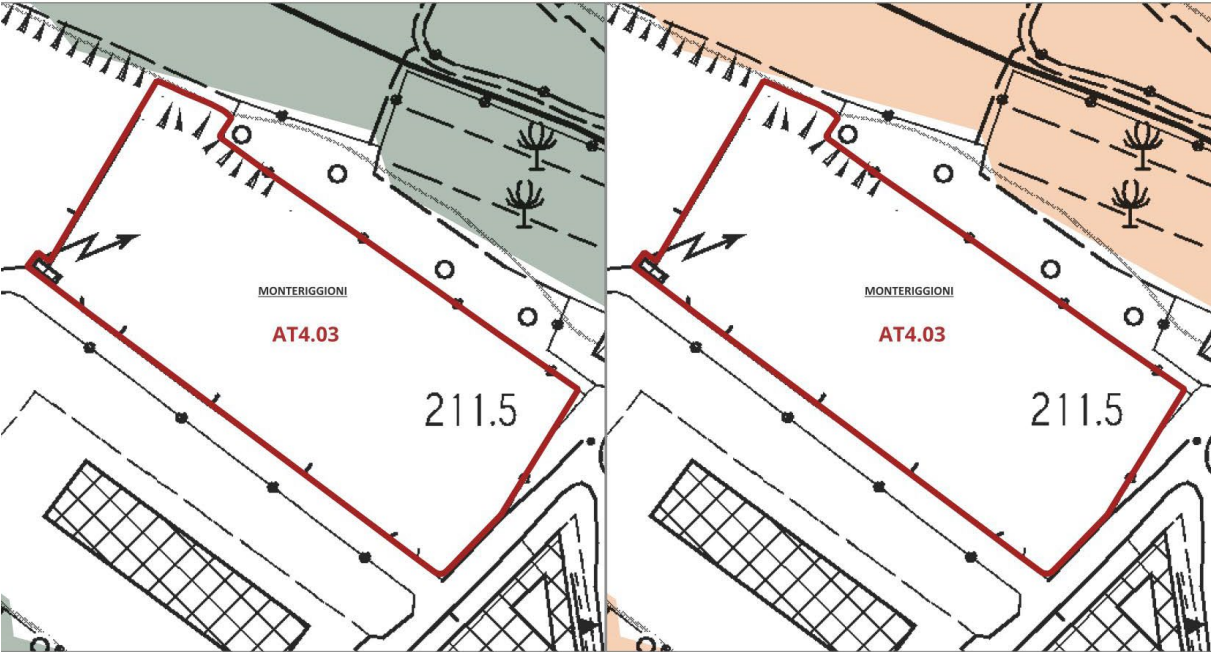
Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Residenziale:

Prendere visione del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9 \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9), nonché le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml \(regione.toscana.it\)](#).

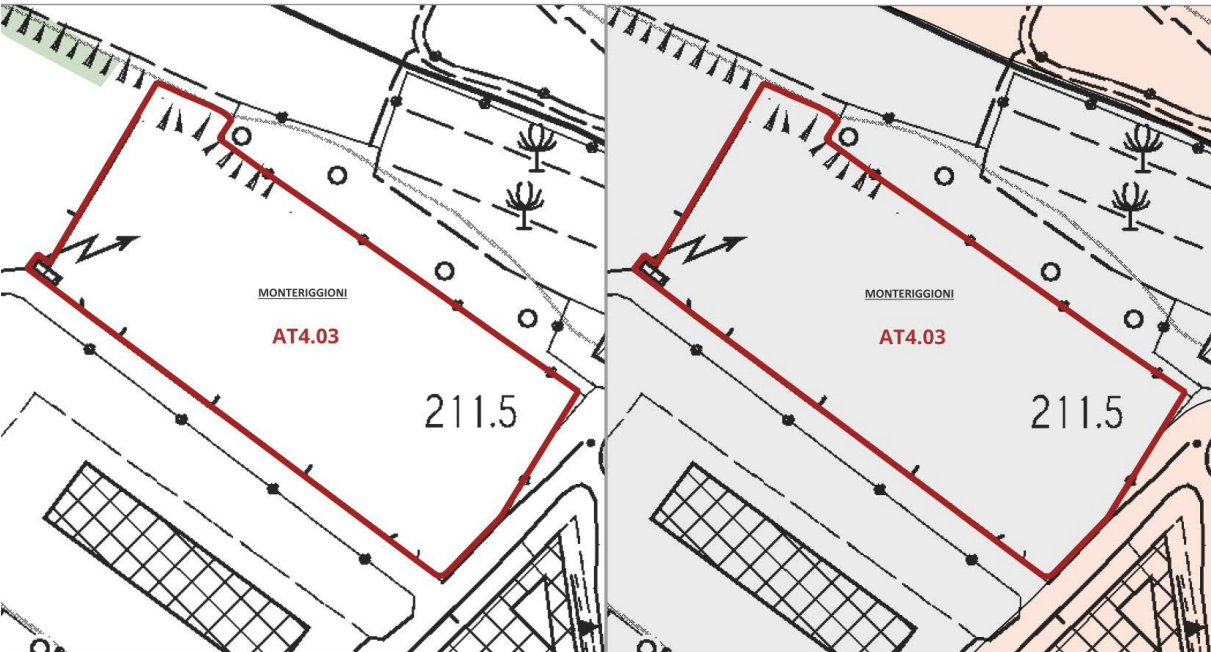
Vincoli e Tutele:

AT4.03



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Molto bassa

Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Bassa



Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3
4

AT4.03

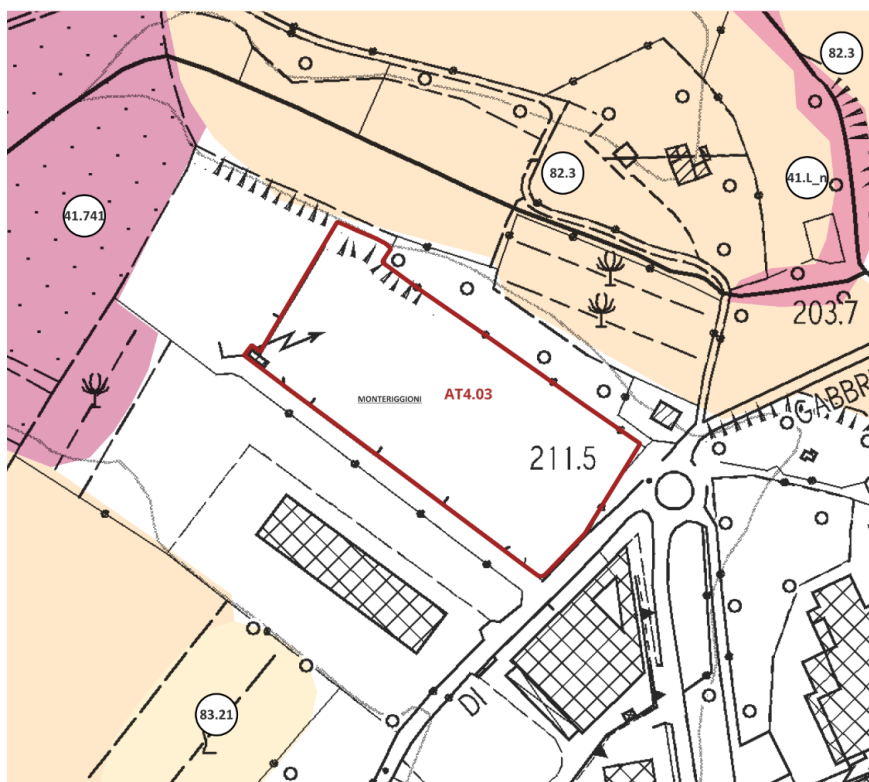
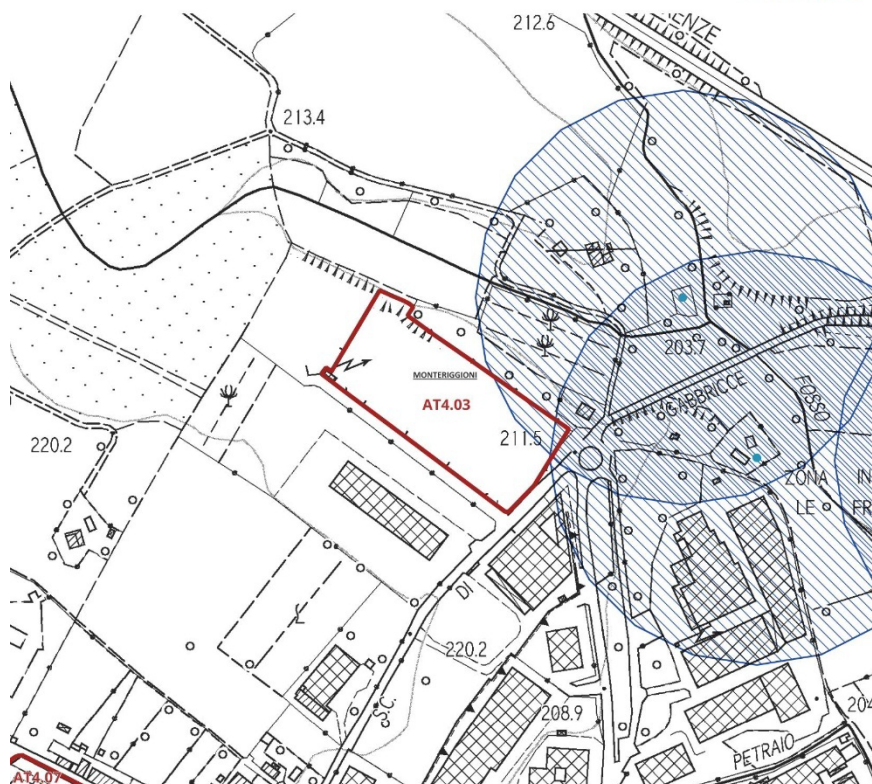


Figura 16 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT4.03

AT4.03



CAPTAZIONI IDRICHE PER FINI IDROPOTABILI

● Pozzi (SIRA 2021)

▨ Zone di rispetto dei pozzi ai sensi dell'articolo 94 del D.Lgs.152/2006

Figura 17 Estratti cartografici per i pozzi

AT4.03 V		
AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A PIAN DEL CASONE		
UTOE	4	
Destinazione d'uso	Produttivo- Artigianale	
Area di intervento (ST)	22.145	
Superficie edificabile (SE) massima	5.600	
Indice di Copertura Massimo	60%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	-	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	-	
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	-	
altri vincoli	Zona di rispetto dei pozzi D.Lgs 152/2006; aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP	😐
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	😊
Valore ecologico	-	😊
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici produttivi, delle aree a piazzale e di tutte le altre aree a superficie impermeabile	😐
Consumo energia	Da attenzionare	😐
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Produttivo-Artigianale: Prendere visione del documento “L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate: metodologia e casi studio” ed in particolare il Vol. II, in cui sono definite le migliori modalità operative e soluzioni specifiche in grado di soddisfare i criteri prestazionali delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). Prendere visione del documento “Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana” reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le “Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito” reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: -

Tutele del PTCP: aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

Inquinamento luminoso: -

Zona di rispetto dei pozzi: in parte marginale, zona di rispetto dei pozzi (D.lgs. 152/2006).

Mitigazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinarie/piante/>); favorire l'elettificazione delle tecnologie (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici.

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT4.03-V
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione	Consumo litri/anno per 'usi non nobili'
13287	921,0	12.237.327	170	-	-

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici;

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](#): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni:

Valore ecologico e Fragilità ambientale: -

AT4.06



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Media
Molto bassa

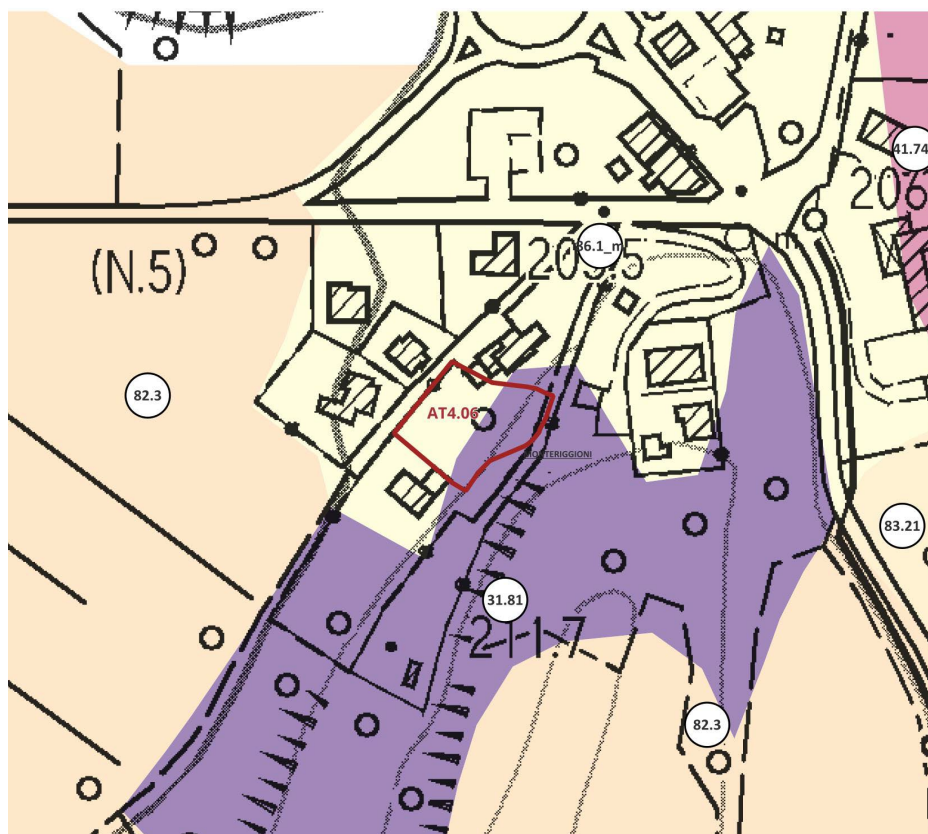
Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Media
Bassa



VINCOLO IDROGEOLOGICO
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3
4

AT4.06



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

31.81-Cespuglieti medio-europei

86.1_m-Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie

Figura 18 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT4.06

AT4.06		
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ALLA COLONNA		
UTOE	4	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Area di intervento (ST)	1.270	
Superficie edificabile (SE) massima	140	
Indice di Copertura Massimo	25%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	5	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III-IV	☹️
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);	☹️
Vincolo idrogeologico	Vincolo idrogeologico (R. D. 3267 / 1923)	☹️
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	-	
altri vincoli	ambito di pertinenza dei centri storici; fascia di tutela della Via Francigena; aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;	☹️
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Media (per una piccola porzione)	☹️
Valore ecologico	Medio (per una piccola porzione)	☹️
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	☹️
Qualità dell'aria	Ininfluyente	😊
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici e delle aree impermeabilizzate	☹️
Consumo energia	Dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici, pubblici e privati, sono a consumo quasi zero (nZEB): art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in L. n. 90/2013.	😊
Produzione rifiuti	Ininfluyente	☹️

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	☹️
Trasformazione incompatibile	☹️

Destinazione d'Uso Residenziale:

Prendere visione del documento “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le “Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito” reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b); l’intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d’uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR

AT4.07



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Molto bassa

Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Bassa



Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3
4
5

AT4.07



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

82.3-Culture di tipo estensivo e sistemi agricoli complessi

Figura 19 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT4.07

AT4.07		
AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A PIAN DEL CASONE SUD		
UTOE	4	
Destinazione d'uso	Industriale-artigianale	
Area di intervento (ST)	14.650	
Superficie edificabile (SE) massima	3.200	
Indice di Copertura Massimo	50%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	-	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe V	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976)	😐
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	-	
altri vincoli	aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP	😐
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	😐
Valore ecologico	-	😐
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici e delle aree impermeabilizzate	😐
Consumo energia	Da attenzionare	😐
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Produttivo-Artigianale: Prendere visione del documento “L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate: metodologia e casi studio” ed in particolare il Vol. II, in cui sono definite le migliori modalità operative e soluzioni specifiche in grado di soddisfare i criteri prestazionali delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). Prendere visione del documento “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)), nonché le “Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito” reperibile al link [Contenuto.xml](#) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: vincolo paesaggistico Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976) L'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b). L'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica di mancanza di pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Tutele del PTCP: aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Mitigazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedinamiche/piante/>); favorire l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT4.07
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione	Consumo litri/anno per 'usi non nobili'
7325	921,0	6.746.325	170	-	-

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici;

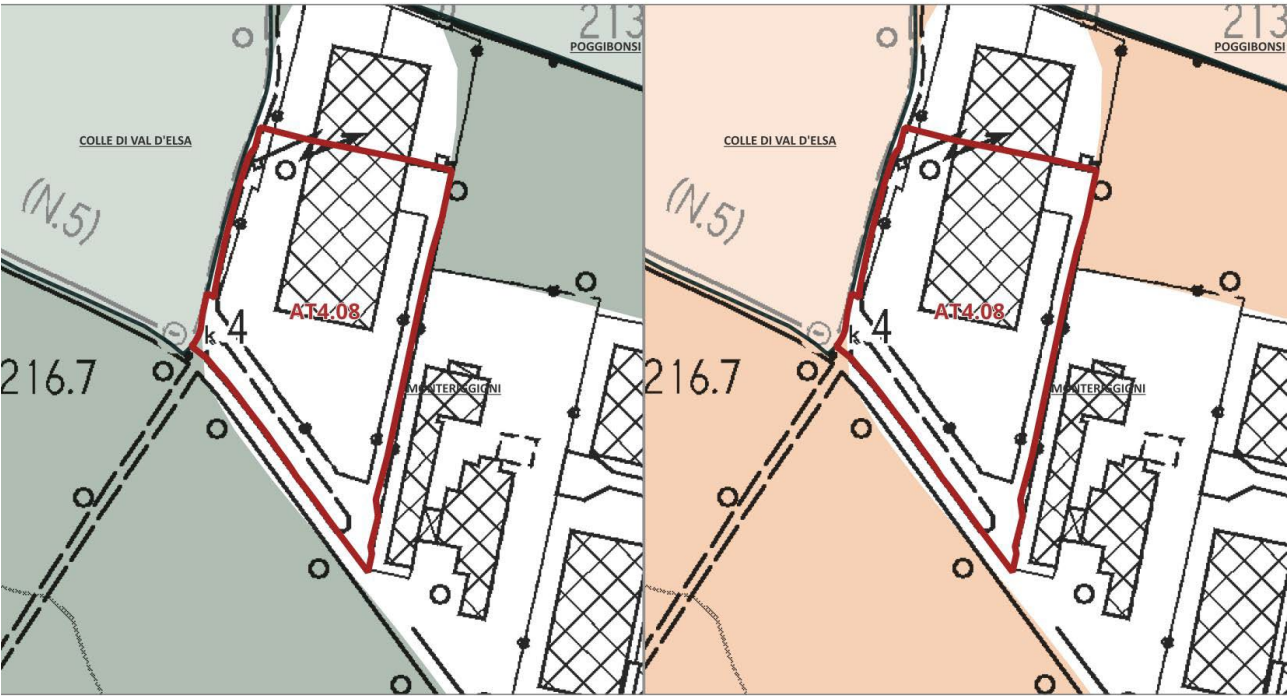
Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](#): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni:

Valore ecologico e Fragilità ambientale: -

AT4.08



Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale
Molto bassa

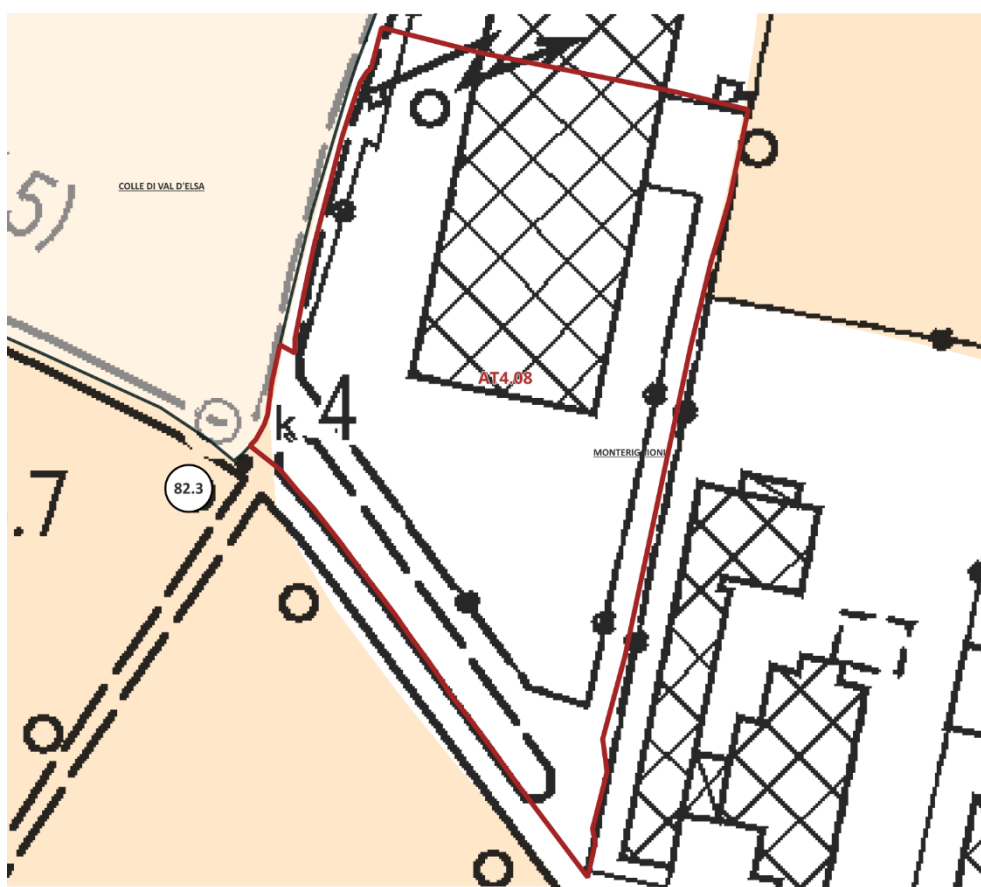
Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico
Bassa



Nessun vincolo

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi
3
4
5

AT4.08



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

82.3-Culture di tipo estensivo e sistemi agricoli complessi

Figura 20 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT4.08

AT4.08		
AMPLIAMENTO DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A PIAN DEL CASONE NORD		
UTOE	4	
Destinazione d'uso	Industriale-artigianale	
Area di intervento (ST)	10.810	
Superficie edificabile (SE) massima	2.500	
Indice di Copertura Massimo	55%	
Numero massimo piani fuori terra	2	
Abitanti teorici insediabili	-	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe V	😊
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	-	
Vincolo idrogeologico	-	
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	-	
altri vincoli	-	
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	-	
Valore ecologico	-	
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	😐
Qualità dell'aria	Da attenzionare	😐
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici e delle aree impermeabilizzate	😐
Consumo energia	Da attenzionare	😐
Produzione rifiuti	Da attenzionare	😐

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	😐
Trasformazione incompatibile	😞

Destinazione d'Uso Produttivo-Artigianale: Prendere visione del documento “L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate: metodologia e casi studio” ed in particolare il Vol. II, in cui sono definite le migliori modalità operative e soluzioni specifiche in grado di soddisfare i criteri prestazionali delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). Prendere visione del documento “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” reperibile al link [09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9 \(regione.toscana.it\)](https://www.regione.toscana.it/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9), nonché le “Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito” reperibile al link [Contenuto.xml \(regione.toscana.it\)](#).

Vincoli e Tutele:

-

Mitigazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell’aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le ‘Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di Biossido d’azoto, materiale particolato fine e Ozono’ allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un’applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla

quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedynamiche/piante/>); favorire l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito i potenziali di raccolta di acque piovane in relazione alla Superficie coperta e alla piovosità locale.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT4.08
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione	Consumo litri/anno per 'usi non nobili'
5945,5	921,0	5.475.806	170	-	-

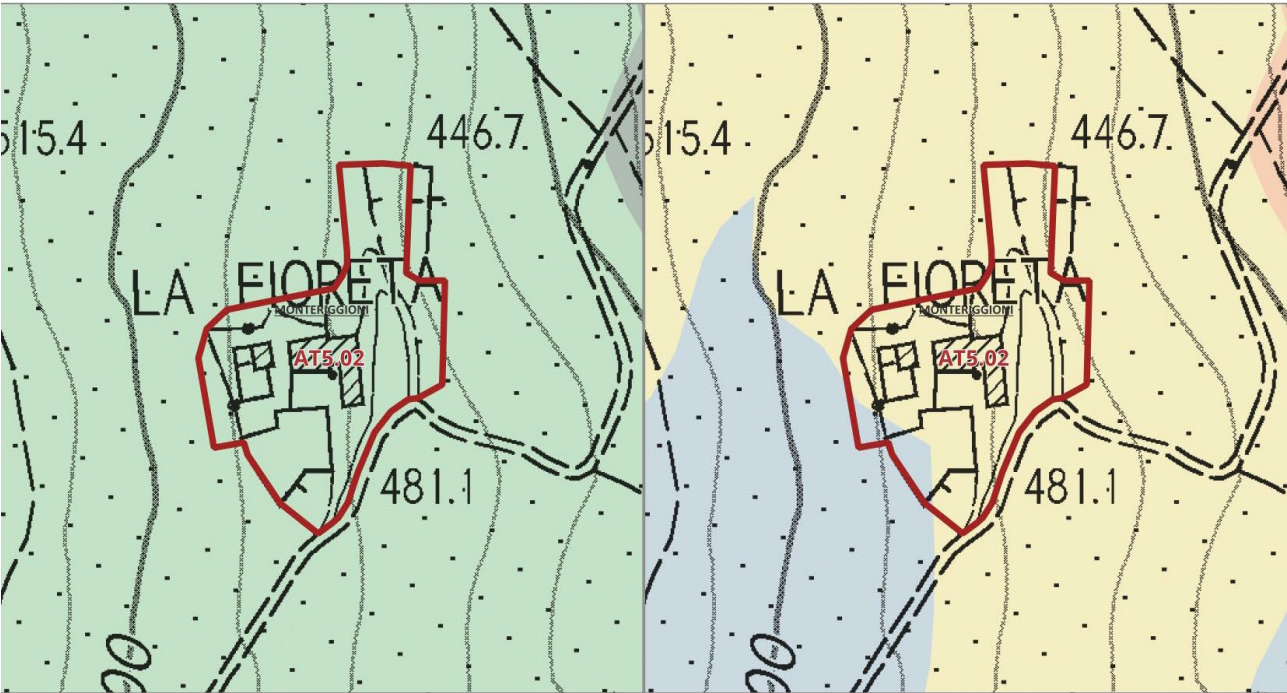
Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici;

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](#): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: nessuno

AT5.02

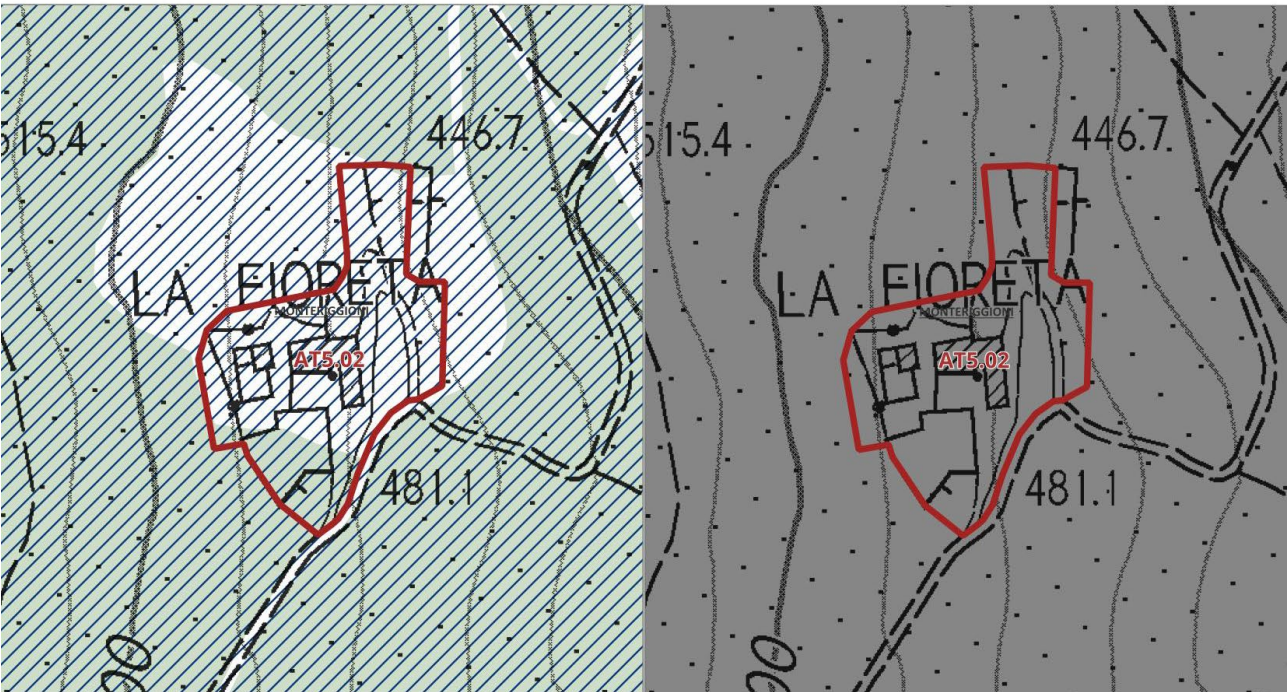


Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale

- Bassa
- Molto bassa

Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico

- Alta
- Media
- Bassa



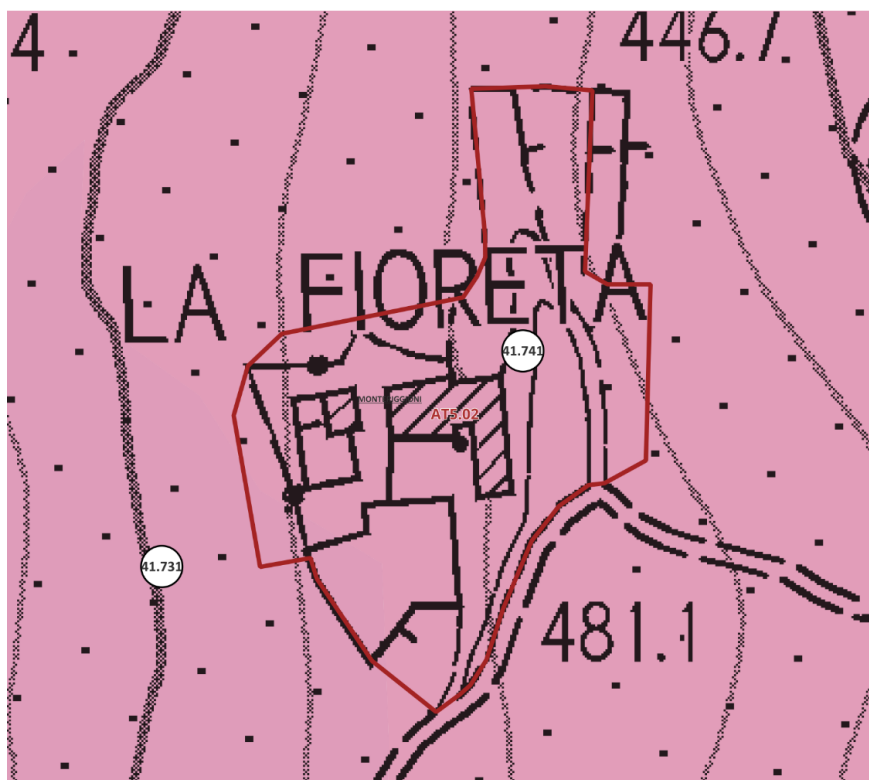
VINCOLO IDROGEOLOGICO

- Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
- Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi

- 1

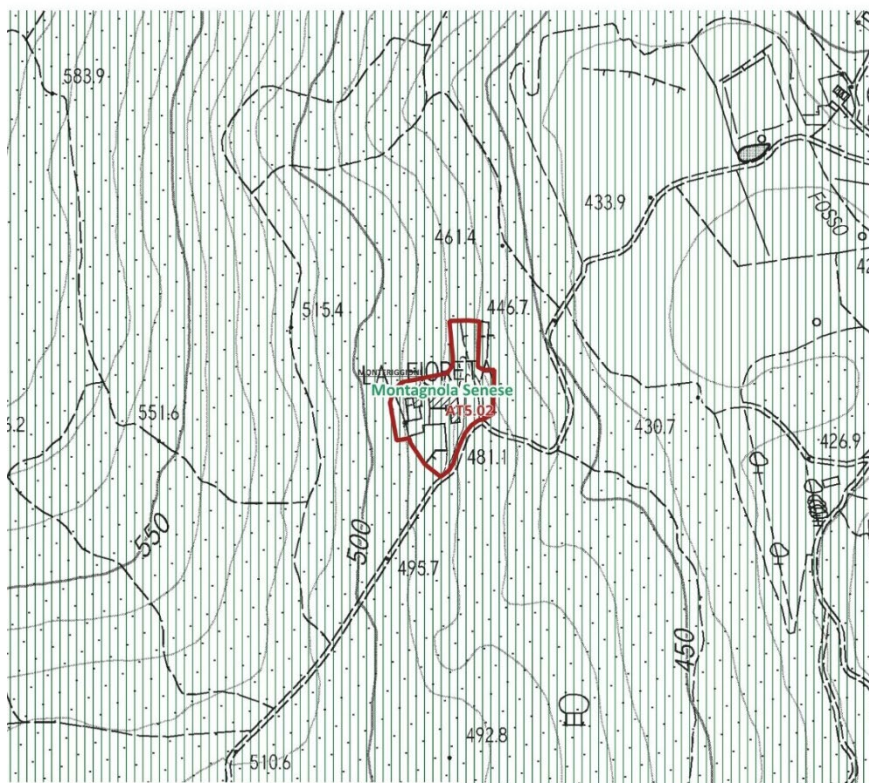
AT5.02



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

- 41.731-Querceto a roverella dell'Italia settentrionale e dell'Appennino centro-settentrionale
- 41.741-Querceti temperati a cerro

AT5.02



AREE DI VALORE AMBIENTALE

- Zone speciali di conservazione (Ex SIC) (L.R.30/2015)

Figura 21 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per AT5.02

AT5.02		
AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA IN LOCALITA' LA FIORETA		
UTOE	5	
Destinazione d'uso	Turistico - ricettivo	
Area di intervento (ST)	7.955	
Superficie edificabile (SE) massima	220	
Indice di Copertura Massimo	-	
Numero massimo piani fuori terra	1	
Posti letto	5	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe I	☹️
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	vincolo monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Podere la Costa, Tenuta Fungaia), per il complesso di antica formazione; vincolo paesaggistico Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; ZCS (L.R. 30-2015)	☹️
Vincolo PIT-PPR	nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi); area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte (bene generatore);	☹️
Vincolo idrogeologico	vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.39-2000)	☹️
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	☹️
altri vincoli	aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;	☹️
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Bassa	☺️
Valore ecologico	Medio	☹️
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	☹️
Qualità dell'aria	Da attenzionare	☹️
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici e a tutte le altre aree a superficie impermeabile	☹️
Consumo energia	Da attenzionare	☹️
Produzione rifiuti	Da attenzionare	☹️

Trasformazione compatibile	☺️
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	☹️
Trasformazione incompatibile	☹️

Destinazione d'Uso Turistico-Ricettivo: Prendere visione del documento le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" reperibile al link [Contenuto.xml \(regione.toscana.it\)](#).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: vincolo monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Podere la Costa, Tenuta Fungaia), per il complesso di antica formazione;

vincolo paesaggistico Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);

vincolo ambientale ZCS (L.R. 30-2015);

nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi); area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte (bene generatore); l'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Aree protette: ZSC IT5190003 Montagnola Senese (vedi Studio di Incidenza);

Tutele del PTCP: aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Vincolo idrogeologico: l'intervento, ove comporti movimentazioni di terreno o modifiche al regime delle acque, deve ottenere apposita autorizzazione. In ambito forestale, l'intervento deve essere realizzato nel rispetto della L.R. 21 marzo 2000, n. 39.

Classificazione acustica: Risulta necessario un adeguamento del PCCA poiché la destinazione d'uso è turistico-ricettiva e l'area ricade in classe acustica I. Se, a seguito di misurazione, i limiti acustici non risulteranno rispettati, sarà necessaria l'attuazione dei piani di risanamento acustico attraverso un insieme di opere:

- l'utilizzo di interventi diretti sull'emittente (i.e. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore);
- l'installazione di interventi di schermature (es. barriere vegetali).

Questo e quant'altro necessario, fino al raggiungimento del rispetto dei limiti.

Mitigazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito uno schema delle potenzialità di recupero delle acque piovane.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					AT3.15
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione litri/anno	Consumo per 'usi non nobili' litri/anno
318	921	292.418	170	793	397

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](#): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni

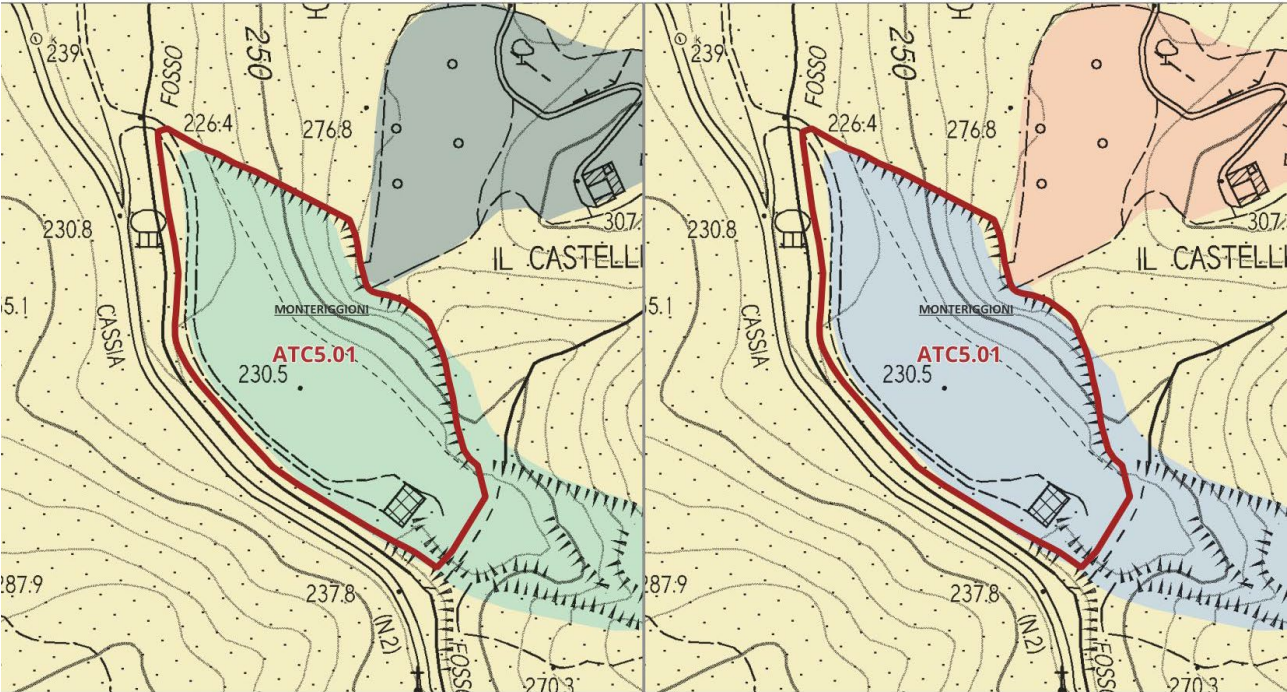
Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno

trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedynamiche/piante/>; favorire l'elettrificazione delle tecnologie (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici;

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: secondo la Carta Natura di ISPRA, il Valore ecologico è medio, e comprende gli Habitat 41.731 – Querceto e roverella dell'Italia Settentrionale e dell'Appennino centro-settentrionale, e 41.741 – Querceti temperati a cerro; la Fragilità ambientale è bassa. L'intervento deve essere trattato con un adeguato grado di tutela (vedi Gli habitat in Carta della Natura Schede descrittive degli habitat per la cartografia alla scala 1: 50.000).

ATC5.01

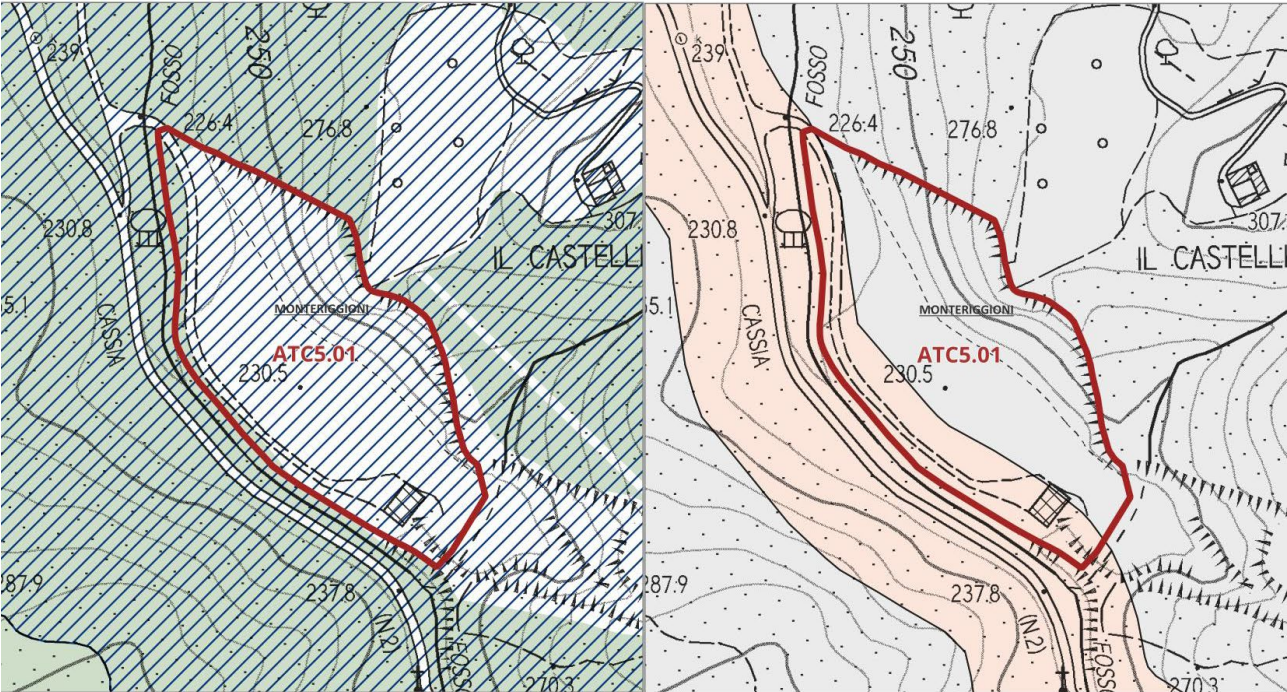


Carta della Natura (ISPRA 2019), Fragilità ambientale

- Media
- Bassa
- Molto bassa

Carta della Natura (ISPRA 2019), Valore ecologico

- Alta
- Media
- Bassa



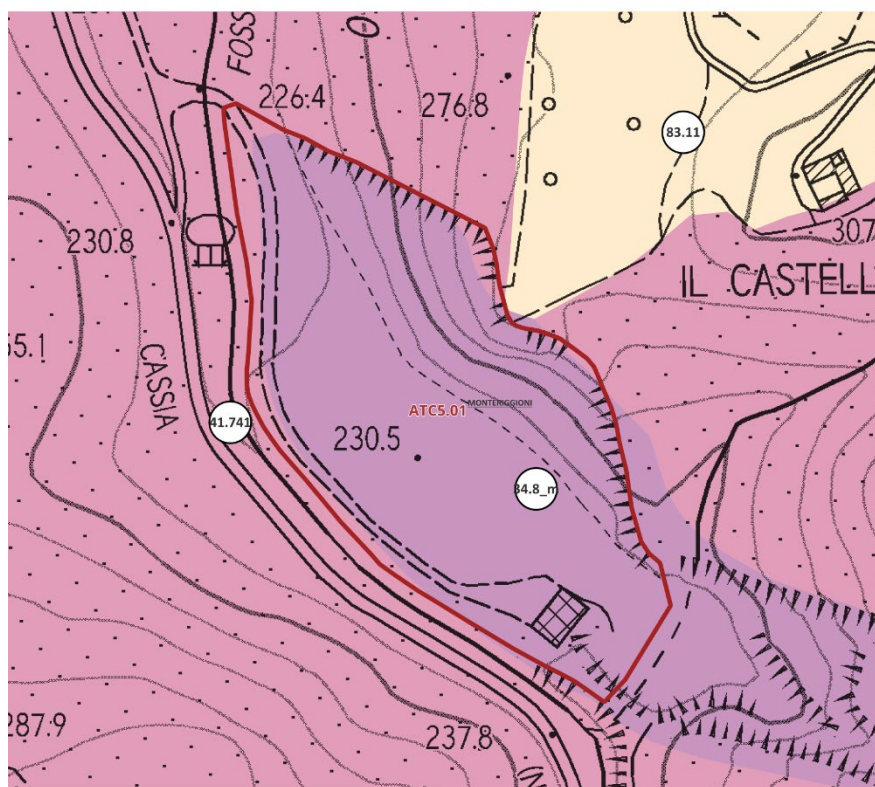
VINCOLO IDROGEOLOGICO

- Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
- Vincolo idrogeologico in ambito forestale (L.R. 39/2000)

Piano di Classificazione Acustica Comunale: zonizzazione delle classi

- 3
- 4

ATC5.01



Carta della Natura (ISPRA 2019), Ecosistemi copia

- 34.8_m-Praterie subnitrofile
- 41.741-Querceti temperati a cerro
- 83.11-Oliveti

Figura 22 Estratti cartografici della Carta Natura e dei vincoli per ATC5.01

ATC5.01		
NUOVO CAMPEGGIO NELL'EX CAVA CASTELLINO		
UTOE	5	
Destinazione d'uso	Turistico - ricettivo	
Area di intervento (ST)	50.030	
Superficie edificabile (SE) massima	600	
Indice di Copertura Massimo	-	
Numero massimo piani fuori terra	1	
Posti letto	400	
Aspetti territoriali		Valutazione
Classificazione acustica PCCA	Classe III-IV	☹️
Vincoli nell'Area		Valutazione
Vincolo paesaggistico	vincolo paesaggistico Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976;	☹️
Vincolo PIT-PPR	nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);	☹️
Vincolo idrogeologico	vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923); vincolo idrogeologico in ambito forestale (L 39-2000) in aree periferiche al perimetro	☹️
Fascia di rispetto ferroviario	-	
Inquinamento luminoso	zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)	☹️
altri vincoli	aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;	☹️
Stato dell'ambiente (Carta della Natura ISPRA)		Valutazione
Fragilità ambientale	Bassa	😊
Valore ecologico	Alto	☹️
Impatti attesi		Valutazione
Consumo acqua	Da attenzionare	☹️
Qualità dell'aria	Da attenzionare	☹️
Consumo di suolo	Influente relativamente alla superficie coperta degli edifici e a tutte le altre aree a superficie impermeabile	☹️
Consumo energia	Da attenzionare	☹️
Produzione rifiuti	Da attenzionare	☹️

Trasformazione compatibile	😊
Trasformazione che necessita di cautele progettuali	☹️
Trasformazione incompatibile	☹️

Destinazione d'Uso Turistico-Ricettivo: Prendere visione del documento le “Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito” reperibile al link [Contenuto.xml \(regione.toscana.it\)](#).

Vincoli e Tutele

Vincolo paesaggistico: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976), per cui L'intervento deve rispettare gli Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda del PIT-PPR (sezione 4 dell'Allegato 3b); art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett.g; l'intervento è obbligatoriamente sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente, ai fini della verifica che non arrechi pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Tutele del PTCP: aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Vincolo idrogeologico: l'intervento, ove comporti movimentazioni di terreno o modifiche al regime delle acque, deve ottenere apposita autorizzazione. In ambito forestale, l'intervento deve essere realizzato nel rispetto della L.R. 21 marzo 2000, n. 39.

Inquinamento luminoso: zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005: progettare i sistemi di illuminazione esterna secondo le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04-Scheda n.17 Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica" reperibili al link [de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd](https://www.regione.toscana.it/de86783c-1417-becb-4a67-9571e393cffd) ([regione.toscana.it](https://www.regione.toscana.it)).

Classificazione acustica: Risulta necessario un adeguamento al PCCA poiché la destinazione d'uso è turistico ricettiva e l'area ricade in classe acustica III-IV. Se, a seguito di misurazione, i limiti acustici non risulteranno rispettati, sarà necessaria l'attuazione dei piani di risanamento acustico attraverso un insieme di opere:

- l'utilizzo di interventi diretti sul ricettore (i.e. installazione di vetri antirumore, doppi infissi o infissi antirumore);
- l'installazione di interventi di schermature (es. barriere vegetali).

Questo e quant'altro necessario, fino al raggiungimento del rispetto dei limiti.

Mitigazioni

Acqua: ogni nuovo intervento edilizio dovrà ottenere il parere all'Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre: ogni intervento dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana, destinata all'irrigazione dei giardini e agli scarichi igienici, e ai cosiddetti "usi non nobili" (art.11 del Regolamento 26-05-2008 29/R, sistemi di recupero acque piovane); riferirsi al DPGR 46 R 2008 per le questioni depurative. Di seguito uno schema per il calcolo dell'acqua piovana recuperabile in un anno, conoscendo la SC.

CONSUMI IDRICI E POTENZIALE DI RECUPERO ACQUE PIOVANE					ATC5.01
Superficie coperta massima del lotto MQ	Piovosità 2021 litri/MQ	Acqua piovana recuperabile litri/anno	Consumi litri/giorno/pro capite (dati ISTAT 2018)	Consumo litri/anno per gli abitanti teorici dell'area di trasformazione	Consumo litri/anno per 'usi non nobili'
-	921	-	170	68.000	34.000

Suolo: consultare il documento [Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](https://publications.officeoftheeu.eu/orientamenti-in-materia-di-buone-pratiche-per-limitare-mitigare-e-compensare-l-impermeabilizzazione-del-suolo): ogni nuovo intervento dovrà mettere in uso sistemi e materiali drenanti ove necessario pavimentare; dovrà inoltre recuperare in sede di cantiere lo strato vegetale asportato (20-30cm) per il suo reimpiego in loco nelle sistemazioni delle aree verdi; nella fase progettuale si favorisca l'accorpamento di superfici continue di tali aree evitando l'eccessiva dispersione in superfici di limitata ampiezza.

Rifiuti: per il contenimento della produzione dei rifiuti e per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Ulteriori raccomandazioni

Aria: per il mantenimento della qualità dell'aria: piantumare specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine (consultare le 'Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido d'azoto, materiale particolato fine e Ozono' allegate al PRQA; le Linee guida hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione un'applicazione web per il calcolo del tipo di alberature necessarie, alla quale è possibile accedere all'indirizzo web: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidamiche/piante/>; favorire l'elettificazione delle tecnologie impiegate (pompe di calore, piastre ad induzione, etc.) e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici; prevedere una colonnina di ricarica per mezzi elettrici.

Energia: preferire impiego di tecnologie elettriche (pompe di calore, colonnine di ricarica per mezzi elettrici, etc.) e produzione di acqua calda con pannelli solari termici.

Valore ecologico e Fragilità ambientale: secondo la Carta Natura di ISPRA, il Valore ecologico è alto, e comprende l'Habitat 34.8_m-Praterie subnitrofile; la Fragilità ambientale è bassa. L'intervento deve essere trattato con un adeguato grado di tutela (vedi Gli habitat in Carta della Natura Schede descrittive degli habitat per la cartografia alla scala 1: 50.000).