

Badesse (area urbana)

A Badesse il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- un completamento per attività industriali e artigianali e di logistica nella zona nord (AT3.01);
- l'ampliamento di uno stabilimento produttivo (AT3.02);
- una nuova edificazione residenziale all'interno del tessuto urbano (AT3.03);
- un completamento dell'insediamento residenziale esistente (AT3.16).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 114 Completamento produttivo a Badesse (AT3.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento per attività industriali/artigianali e attività di magazzino, spedizione e logistica (f2), a completamento della zona specialistica di Badesse.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 46.375 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 11.255 mq., comprese le quantità già realizzate (massimo 5.500 mq. per attività di logistica)
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 (Altezza massima 12 ml.)
 - Indice di Copertura massimo: 40%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 2.550 mq.;
 - cessione di area destinata a verde pubblico all'interno del Castello di Monteriggioni, lungo le mura accanto alla Porta Romea, per una superficie minima di 200 mq.

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto);
 - realizzazione e cessione della viabilità a servizio dell'area.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
 4. 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);
 - area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;
 - fascia di tutela del reticolo idrografico superficiale;
 - aree sensibili di classe 2 (in parte marginale di classe 1) per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - fascia di rispetto ferroviario, in parte;
 - in parte, zona di rispetto dei pozzi – riferita a captazione in stato di fermo impianto parziale – (D.lgs. 152/2006);
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
 5. Disposizioni specifiche:
 - L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.
 - Agli edifici già esistenti e relative aree di pertinenza è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Art. 115 Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Badesse (AT3.02)

1. Il progetto prevede l'edificazione di nuovi volumi in aggiunta allo stabilimento esistente, finalizzata in particolare all'implementazione del magazzino.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 61.910 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 8.000 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 (Altezza massima della parte destinata alla produzione 16 ml.)
 - Indice di Copertura massimo: 50%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - opere pubbliche a supporto della zona industriale e dell'abitato di Badesse che saranno stabilite dalla convenzione.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. 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);
 - 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);
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
 - I nuovi volumi saranno realizzati prioritariamente nella parte sud, in coerenza e continuità con l'impianto esistente.
 - I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto circostante, in particolare verso la fascia di pertinenza fluviale.

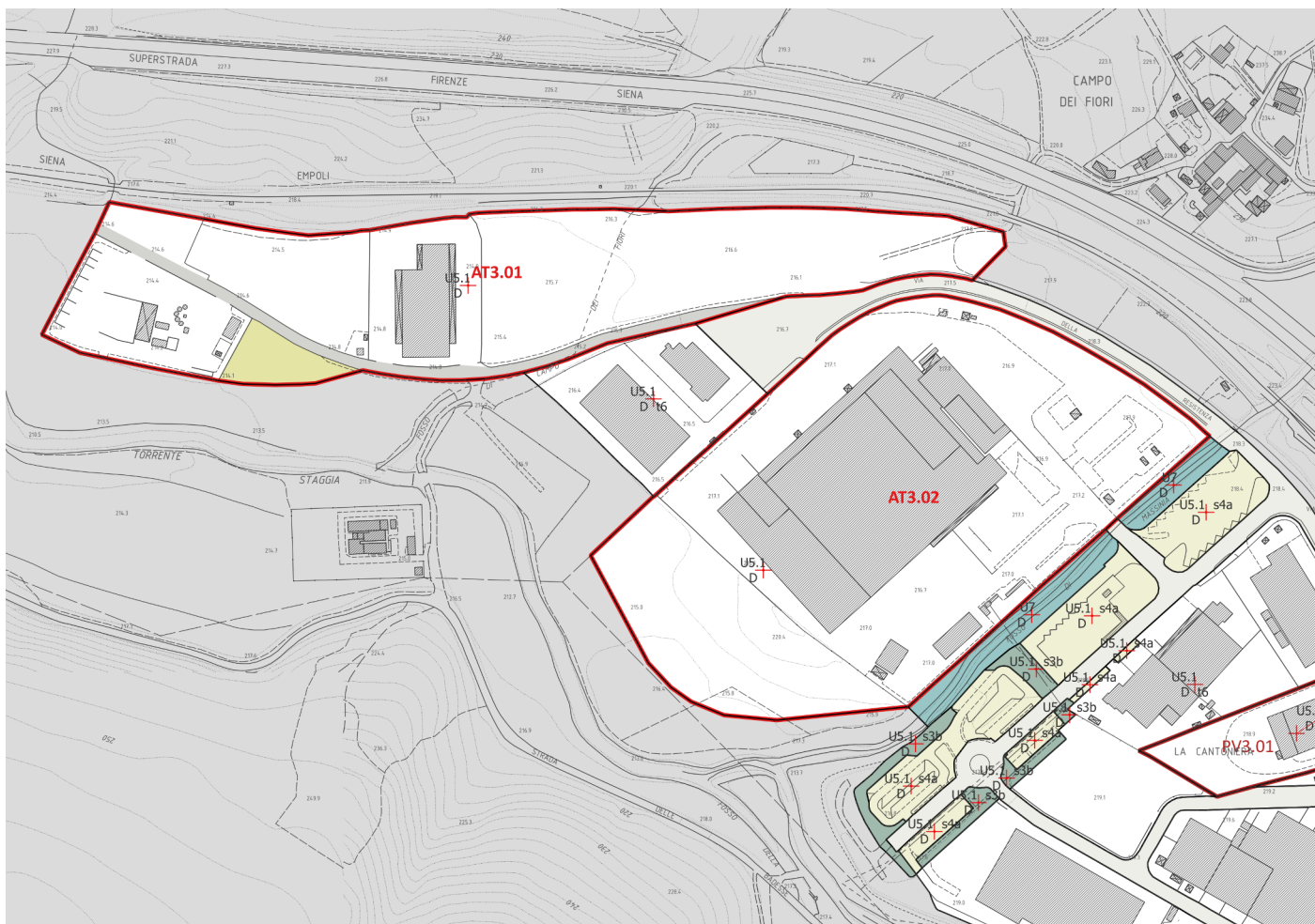
Art. 116 Completamento residenziale in via della Resistenza a Badesse (AT3.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 3.375 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 270 mq.
 - numero alloggi massimo: 3
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - Indice di Copertura massimo: 20%

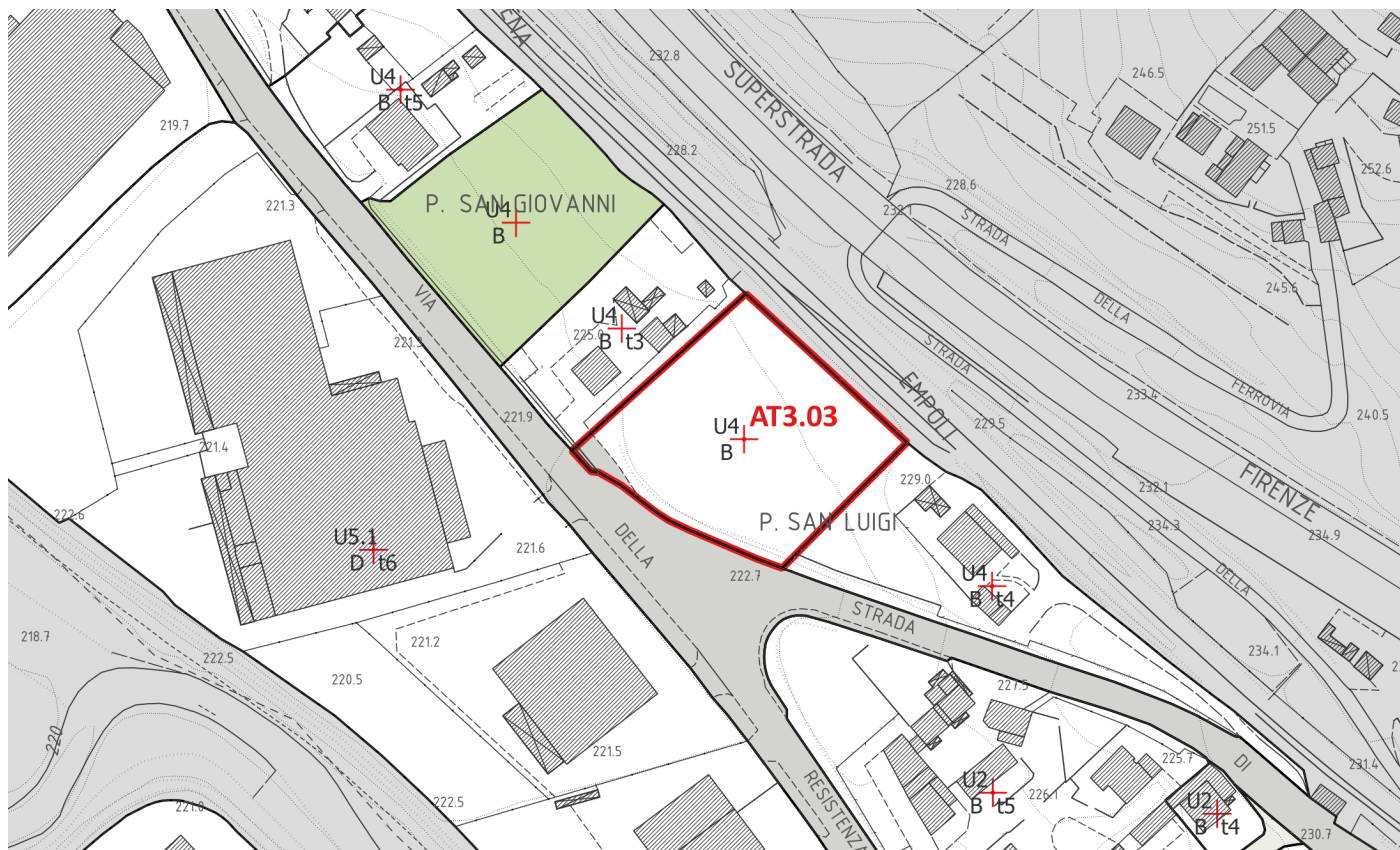
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 100 mq. (minimo 4 posti auto);
 - cessione di una fascia verde lungo la viabilità principale (strada di Basciano) per almeno 140 mq.
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
 4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *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);
 - fascia di rispetto ferroviario, in parte;
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
 5. Disposizioni specifiche: –

Art. 127 ter Completamento residenziale in via A. De Gasperi a Badesse (AT3.16)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 4.075 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.
 - numero alloggi massimo: 6
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 250 mq. (minimo 10 posti auto);
 - cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 1.900 mq.
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. 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);
 - 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;
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
 - L'edificazione sarà disposta nella parte a monte, con accesso dallo slargo a chiusura di via De Gasperi, dove sarà posizionato il parcheggio pubblico.
 - I nuovi volumi saranno organizzati e disposti in coerenza con quelli esistenti, riproponendone l'orientamento.
 - Al verde pubblico sarà destinata la parte a valle, in continuità con il giardino pubblico esistente e con la fascia fluviale lungo il torrente Staggia.
 - L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

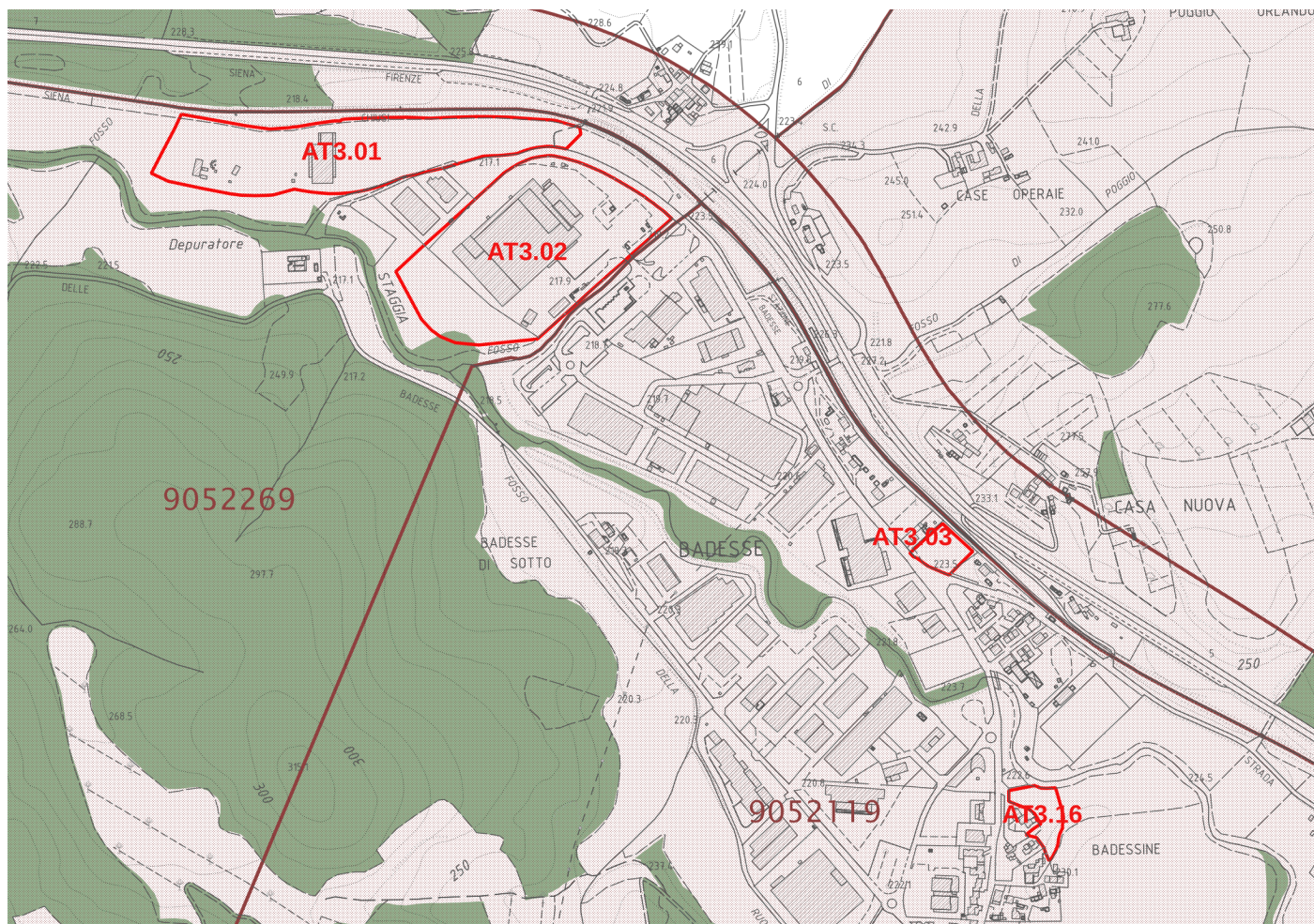


estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Beni paesaggistici e beni culturali (scala originaria 1:10.000)



Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.lgs 42/2004)

ID 9052119 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ID 9052253 - Zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni

ID 9052292 - Zona di Pian del Lago sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052269 - Zona del versante ovest della Montagnola senese sita nel territorio del comune di Monteriggioni

ID 9052145 - Zona circostante la strada Siena- Firenze sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052019 - Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni

ID 9052332 - Viale alberato di Stomennano sito nel comune di Monteriggioni

Aree tutelate per legge (art. 142 D.lgs 42/2004)



territori contermini ai laghi (comma 1 lett. b)



fiumi, torrenti e corsi d'acqua (comma 1 lett. c)



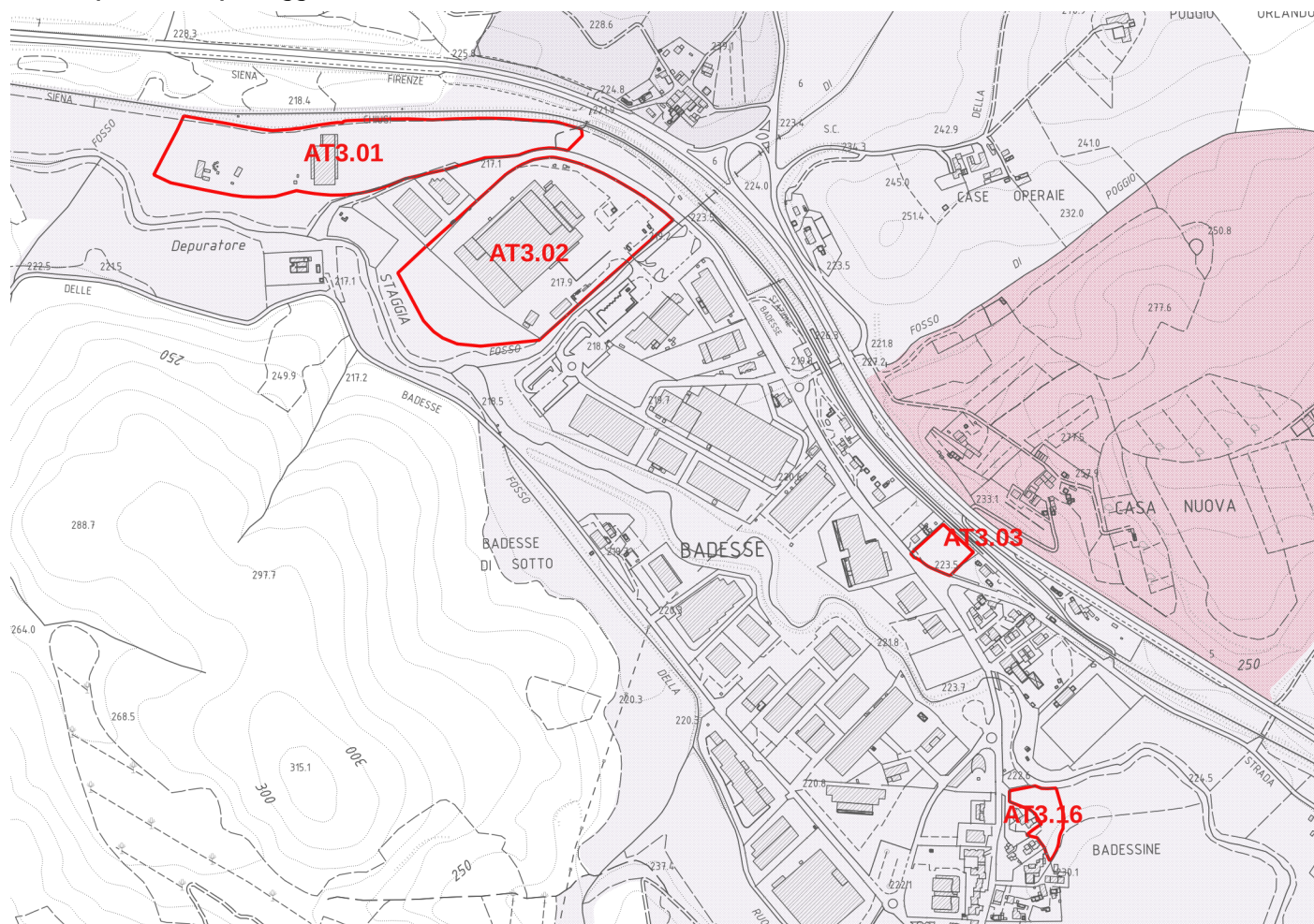
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

Beni culturali

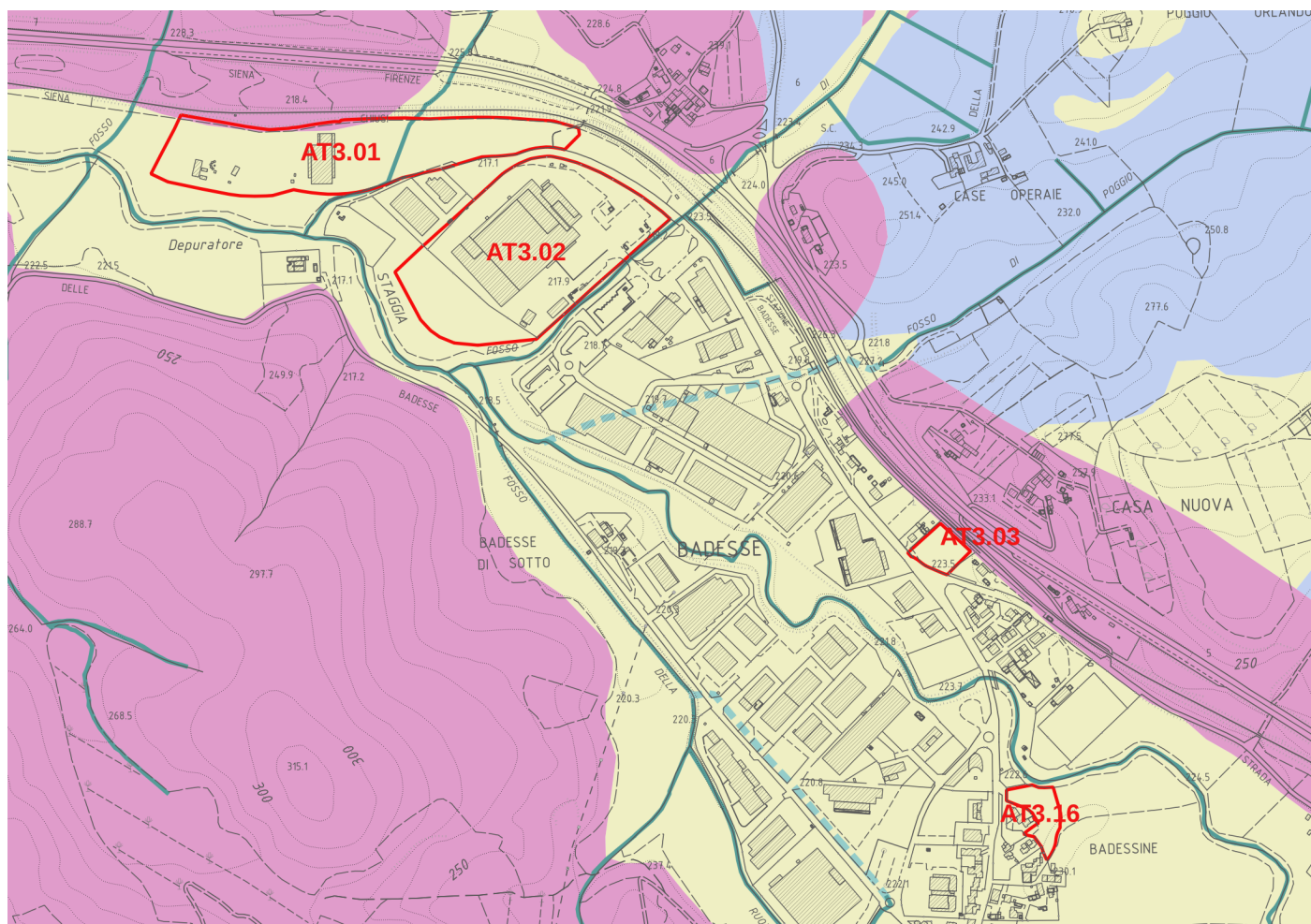


Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

Aree di pertinenza paesaggistica (scala originaria 1:10.000)



Elementi della struttura idro-geomorfologica (scala originaria 1:10.000)



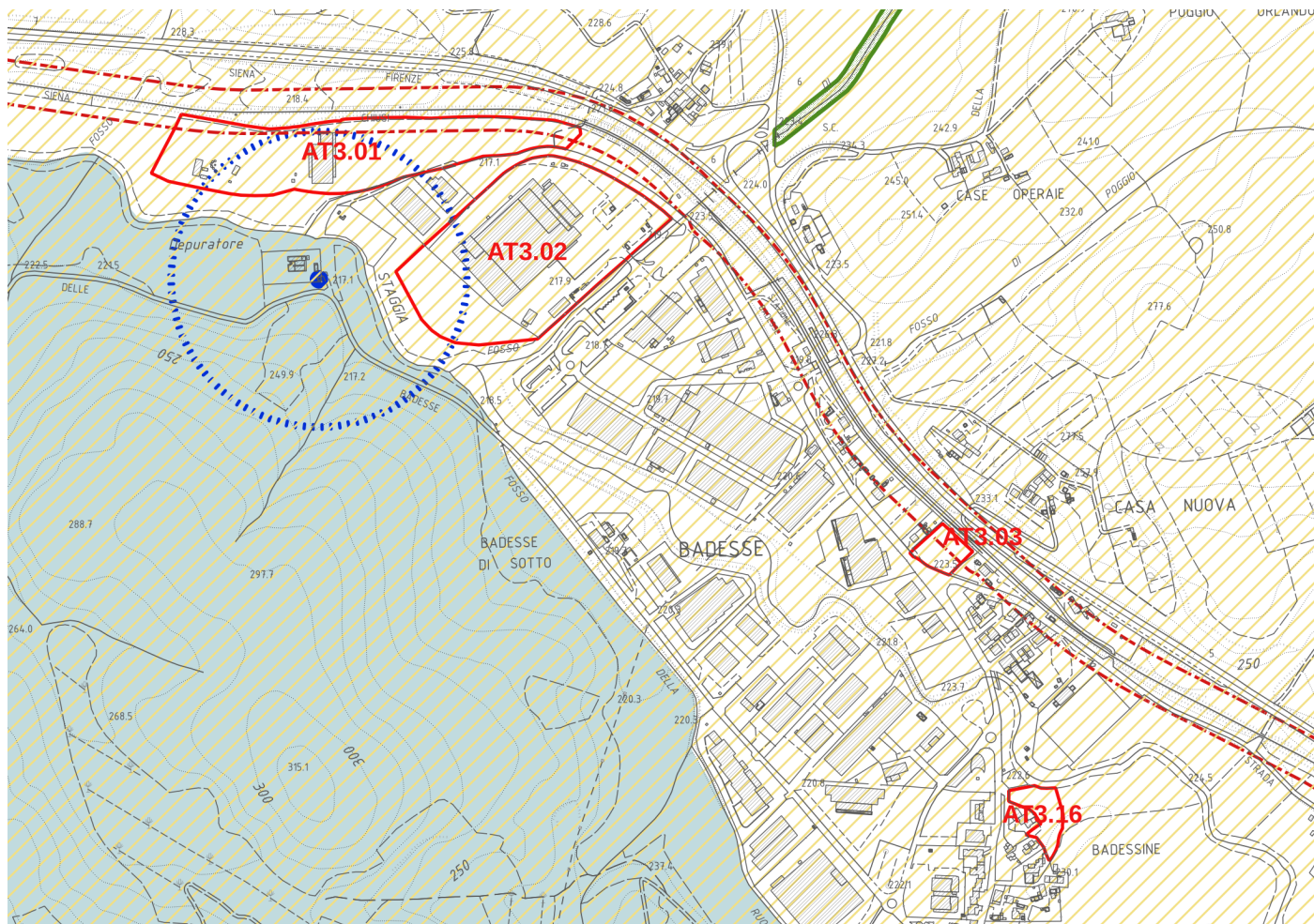
classe e grado di sensibilità degli acquiferi

	classe 1 - vincolo elevato
	classe 2 - vincolo medio
	classe 3 - nessun vincolo
	aree non classificabili

reticolo idrografico superficiale (L.R. 79/2012)

	corsi d'acqua
	tratti tombati
	doline
	Geosito di Interesse Locale GIL24 (Dolina il Tondo)
	ingressi di grotte

Aree di rispetto e tutele sovraordinate (scala originaria 1:10.000)



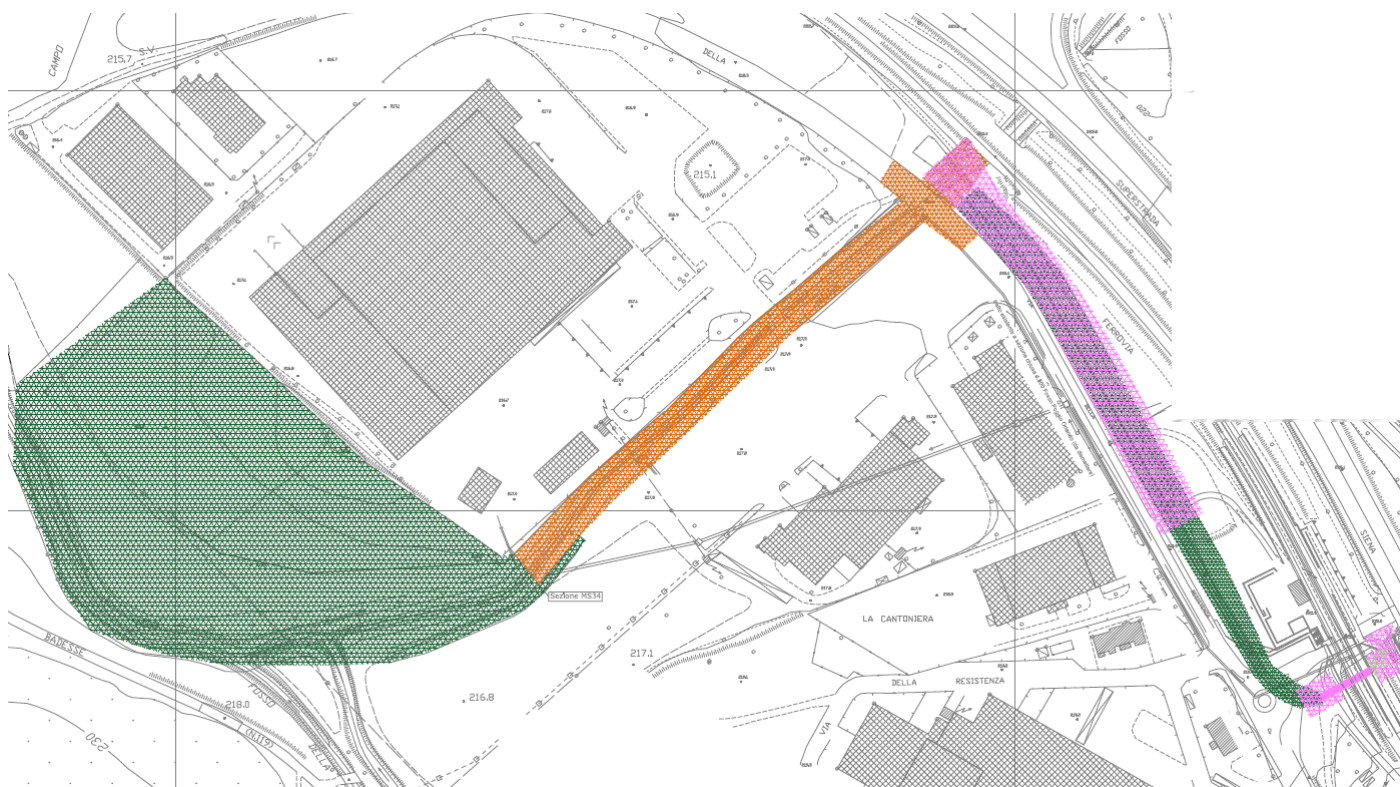
-  pozzi
-  zone di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006)
-  vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
-  aree tartufigene (L.R. 39/2000 e L.R. 50/1995)
-  area di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 e s.m.i.)
-  area di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)
-  zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)

Schede di approfondimento

L'intervento **AT3.01** prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a chiusura della zona produttiva, nella fascia a sud del tracciato ferroviario. È un'area già in parte edificata, da tempo in attesa di completamento e conseguentemente parzialmente in stato di abbandono; non sono presenti sistemazioni agrarie tradizionali né elementi vegetazionali di interesse; è attraversata dal Fosso di Campo dei Fiori. L'intervento si configura pertanto come riqualificazione e ridefinizione del margine urbano.



L'intervento **AT3.02** prevede l'ampliamento di uno stabilimento esistente nella zona produttiva consolidata; è correlato in parte alle opere di messa in sicurezza dal rischio idraulico, in particolare lungo il Fosso di Massimina e il Torrente Staggia.



1° LOTTO

- CAMPAGNA DI SMINAMENTO

- ESECUZIONE DI TUNNEL DI SOTTOPASSO FERROVIARIO TAV. 2

2° LOTTO -

A - OPERE COMPLEMENTARI ALL'ATTRAVERSAMENTO FERROVIARIO TAV. 03

B - SCATOLARE E CANALE DEL NUOVO TRACCIATO DEL FOSSO DI POGGIO ORLANDO TAV. 03

C - MOVIMENTI TERRA SUL TORRENTE STAGGIA E DALL'O SBocco DEL FOSSO MASSIMINA FINO ALLA SEZIONE N.34 TAV.04

3° LOTTO

- OPERE SUL FOSSO MASSIMINA DALLA FERROVIA FINO ALLA SEZIONE N.34 TAV. 05

L'intervento **AT3.03** prevede una nuova edificazione residenziale per massimo due alloggi a completamento dell'insediamento esistente nella fascia a valle del tracciato ferroviario. Al lotto si accede dalla viabilità principale di Badesse, tramite un passaggio carrabile esistente. Il terreno, edificabile anche nel Regolamento Urbanistico, è incolto.



L'intervento **AT3.16** si configura come completamento dell'insediamento residenziale esistente e ridefinizione del margine urbano del tessuto edificato recente. L'impianto sfrutta la viabilità interna esistente (via De Gasperi) e prevede la disposizione di nuovi volumi in continuità con l'assetto consolidato. Contestualmente valorizza le aree inedificate verso il torrente Staggia estendendo gli spazi verdi pubblici esistenti, oggi costituiti sostanzialmente da un piccolo giardino attrezzato, e rafforzando la fascia verde lungo il corso d'acqua.





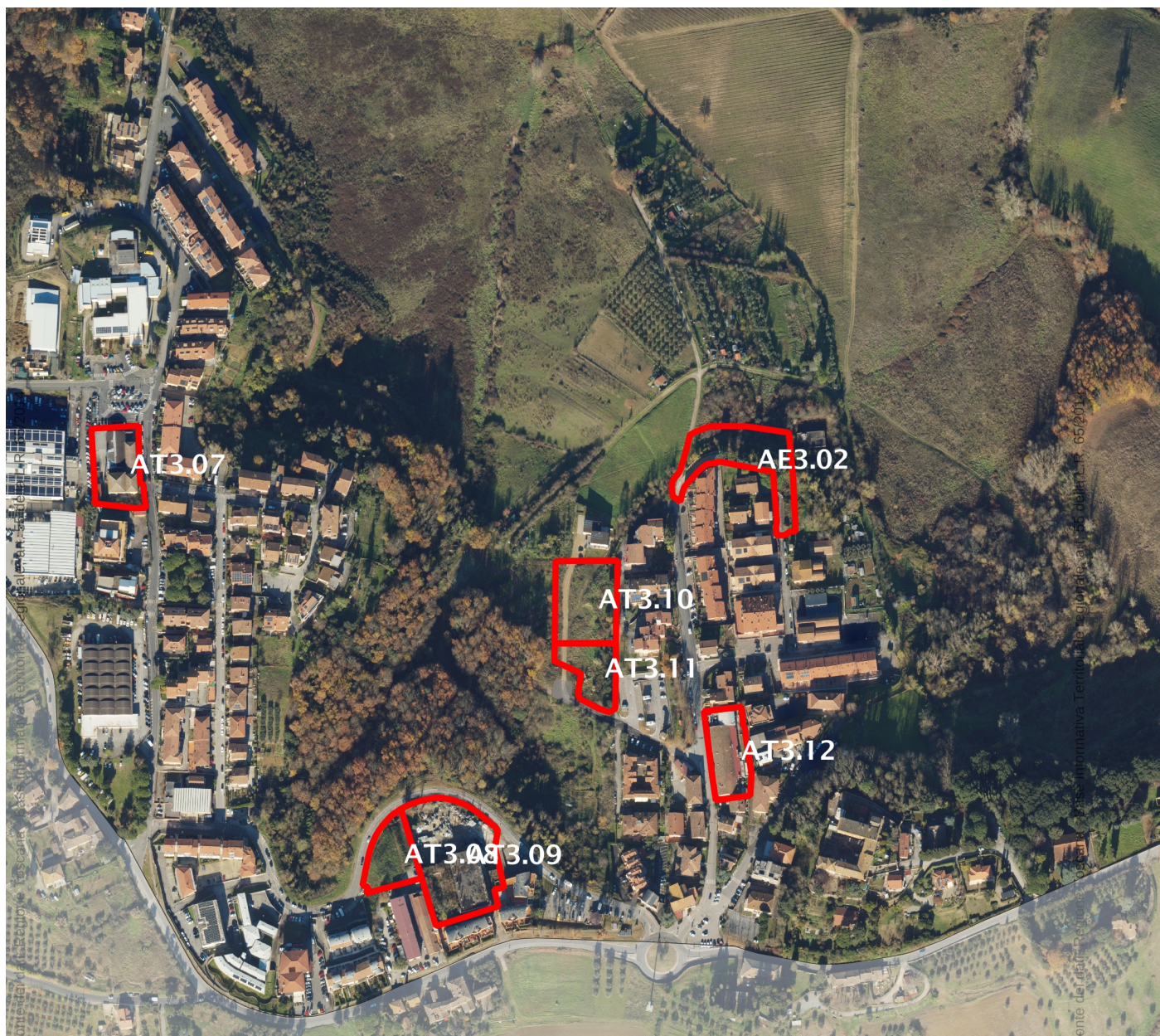
Fornacelle, San Martino e Tognazza (area urbana)

Per l'area di Fornacelle, San Martino e Tognazza il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- la riconversione di alcuni stabilimenti produttivi, in parte già da tempo dismessi all'interno o al margine di insediamenti prevalentemente residenziali (AT3.05, AT3.06, AT3.07, AT3.12);
- il completamento di un progetto rimasto interrotto e in condizioni di degrado in via Ferrini (AT3.09);
- la nuova edificazione residenziale di completamento in via Ferrini (AT3.08) e di ridefinizione del margine urbano in via delle Rose (AT3.10 e AT3.11) e il completamento dell'intervento in via del Pino (AT3.17);
- un nuovo parcheggio in via delle Nazioni Unite, in prossimità del polo scolastico e sportivo (AE3.01);
- un collegamento stradale a completamento della maglia viaria interna all'abitato con un nuovo parcheggio pubblico (AE3.02).



individuazione degli interventi su ortofoto 2024



individuazione degli interventi su ortofoto 2024

Estratti dal Piano Operativo

Art. 105 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

12. Parcheggio pubblico in via delle Nazioni Unite a San Martino (AE3.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'abitato, riqualificando un'area di margine.

Area di intervento (ST): 2.515 mq.; riferimenti catastali: foglio 81, particella 94 (in parte) e foglio 83, particella 155 (in parte).

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); 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), ma l'area risulta in realtà priva di alberature e quindi non classificabile come boscata;

area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

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

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà prevedere piantumazioni di filtro e ambientazione lungo il margine verso la campagna, mantenendo dove possibile le alberature esistenti.

13. Nuovo collegamento stradale e parcheggio pubblico alla Tognazza (AE3.02)

Il progetto prevede il prolungamento di via delle Rose e via delle Vigne e la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso a nord di via delle Rose.

Area di intervento (ST): 3.625 mq.; riferimenti catastali: foglio 89, particelle 61, 183, 184, 186, 187, 267, 269, 306, 307, 315, 464, 467, 502, 509 e 1559 (in parte) e 465, 466 e 467 (per intero).

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);

area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

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

Disposizioni specifiche:

L'assetto viario dovrà consentire agevolmente l'inversione di marcia su via delle Vigne, adeguandone opportunamente la sezione.

Per il nuovo parcheggio dovranno essere evitati consistenti rimodellamenti, mantenendo l'area di sosta carrabile a quota inferiore rispetto alla viabilità (con eventuale collegamento pedonale), e saranno previsti alberature e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna, senza comunque precludere le visuali aperte verso il paesaggio circostante. Dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

Art. 118 Riqualificazione in via del Pino a Fornacelle (AT3.05)

1. Il progetto prevede la demolizione dei volumi dismessi (ex mobilificio) esistenti e la nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.855 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 825 mq.

numero alloggi massimo: 10

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 400 mq.;
- realizzazione e cessione dell'allargamento di via del Pino con parcheggio pubblico lungo strada per almeno 250 mq.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. 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);

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

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

5. Disposizioni specifiche:

Il verde pubblico sarà localizzato nella parte nord, in continuità con le aree verdi di proprietà comunale.

Art. 119 Riqualificazione ex Saporì a Fornacelle (AT3.06)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area produttiva da tempo dismessa con riconversione a destinazione mista, per attività direzionali e di servizio e residenziale, con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 31.515 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 6.000 mq. (massimo 2.000 mq. a destinazione residenziale)

numero alloggi massimo: 25

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 3.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto);
- realizzazione e cessione dell'allargamento della carreggiata e del marciapiede sul lato est di via del Pino per almeno 500 mq.;
- cessione dell'area verde posta a valle (lato nord) – esterna al territorio urbanizzato –, di collegamento tra i terreni di proprietà pubblica di Fornacelle e di San Martino, per una superficie minima di 8.000 mq.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. 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);

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;

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

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

5. Disposizioni specifiche:

Tutti gli accessi carrabili saranno previsti su via del Pino, preferibilmente utilizzando la rampa di raccordo tra i livelli a diverse quote esistente; eventuali elementi che abbiano relazione con la S.R. 2 Cassia dovranno in ogni caso essere valutati con la provincia di Siena, ente gestore della strada regionale. Per le autorimesse saranno da privilegiare soluzioni che sfruttino il dislivello esistente tra il fronte sulla via Cassia e il retro.

Il progetto comprenderà la riconfigurazione generale dell'area, con demolizione dei volumi esistenti e costruzione di nuovi edifici; potrà essere ammessa una demolizione parziale, con recupero di strutture esistenti, purché la SE complessiva finale non ecceda quella massima definita al precedente comma 2. L'impianto progettuale dovrà comunque prevedere la creazione di aperture visuali dalla via Cassia verso la campagna e le colline sullo sfondo, evitando la formazione di un fronte edificato continuo.

Il verde pubblico sarà localizzato in modo da individuare una fascia continua lungo la via Cassia, di profondità minima di 8 ml., da destinare alla mobilità pedonale e ciclabile di collegamento tra le aree urbane.

Art. 120 Riqualificazione in via del Pozzo a San Martino (AT3.07)

1. Il progetto prevede la riconversione di un complesso produttivo/terziario a destinazione residenziale, con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.390 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.100 mq.

numero alloggi massimo: 14

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di spazio pedonale lungo via del Pozzo (nel tratto interno al comparto) per una profondità non inferiore a 3 ml. e per almeno 250 mq.;
- cessione di area da destinare a spazio pedonale pubblico, in continuità con il parcheggio esistente a nord, per almeno 400 mq.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. 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);

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

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi residenziali dovranno essere disposti in modo da recuperare spazi verdi privati quanto più possibile ampi.

Art. 121 Completamento residenziale in via F. Ferrini alla Tognazza (AT3.08)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamente del tessuto edificato esistente. Si tratta di un lotto residuo di un piano attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano realizzate e cedute.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.865 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 375 mq.
numero alloggi massimo: 5
numero piani fuori terra massimo: 3 Indice di Copertura massimo: 35%
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele:
vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecchi* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche: –

Art. 122 Riqualificazione in via F. Ferrini alla Tognazza (AT3.09)

1. Il progetto prevede la riqualificazione di un'area in condizioni di abbandono e di degrado, oggetto di un intervento rimasto interrotto, con realizzazione di nuovi volumi per attività commerciali al dettaglio – una media struttura di vendita – e integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 5.720 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 (rispetto alla quota attuale nella parte a nord, su via Ferrini)
 - Indice di Copertura massimo: 35%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di spazio pedonale pubblico (piazza) per almeno 600 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 600 mq. (minimo 24 posti auto).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. 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);
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
 - La disposizione dei nuovi volumi dovrà essere finalizzata a valorizzare la forte differenza di quota esito dei precedenti sbancamenti attenuando allo stesso tempo l'impatto dei muri di contenimento realizzati. Si dovrà inoltre prevedere la massima riduzione delle superfici impermeabilizzate, ripristinando aree verdi e/o semipermeabili.
 - Per l'accesso carrabile dovrà essere utilizzato quello esistente a est, in adiacenza all'ingresso carrabile alle autorimesse interrato del complesso residenziale.
 - Le aree pubbliche saranno localizzate lungo via Ferrini, in modo da essere facilmente fruibili.

Art. 123 Completamento residenziale in via delle Rose nord alla Tognazza (AT3.10)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 3.240 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 1.020 mq.
numero alloggi massimo: 12

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione di un percorso pedonale e/o ciclabile lungo il confine a monte (lato est), esteso anche al comparto AT3.11, per il quale dovrà essere garantito l'uso pubblico;
- completamento della strada privata interna, che dà accesso anche all'edificio esistente a nord (comparto TU 21bis del RU previgente), dal limite nord del comparto fino alla strada comunale esistente a sud, compreso il tratto ricadente all'interno del comparto AT3.11.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. 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);

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

5. Disposizioni specifiche:

La soluzione progettuale dovrà evitare rimodellamenti del terreno che determinino la formazione di muri di contenimento e/o scarpate di altezza/pendenza rilevante.

Dovranno essere per quanto possibile valorizzate le alberature presenti a monte.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

Art. 124 Completamento residenziale in via delle Rose sud alla Tognazza (AT3.11)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.845 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 580 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- completamento e sistemazione della strada comunale nel tratto lungo il confine sud del comparto, con realizzazione di marciapiede, impianto di illuminazione pubblica e ogni altro sottoservizio necessario;
- rifacimento delle opere occorrenti in via delle Rose (asfaltatura della carreggiata, marciapiedi...).

Il completamento della strada privata interna dalla strada comunale al confine sud del comparto fino al limite nord del comparto AT3.10 e la realizzazione del percorso pedonale e/o ciclabile lungo il confine a monte (est) saranno a carico dell'esecutore del comparto AT3.10 anche nei tratti ricadenti all'interno del comparto AT3.11.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. 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);

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

5. Disposizioni specifiche:

La soluzione progettuale dovrà evitare rimodellamenti del terreno che determinino la formazione di muri di contenimento e/o scarpate di altezza/pendenza rilevante.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

Art. 125 Riqualificazione in via delle Rose alla Tognazza (AT3.12)

1. Il progetto prevede la riconversione di un complesso produttivo/terziario a destinazione residenziale, con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.170 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 950 mq.

numero alloggi massimo: 12

Indice di Copertura massimo: 35%

- realizzazione e cessione di spazio pedonale lungo via delle Rose (nel tratto interno al comparto) per una profondità non inferiore a 4 ml. e per almeno 400 mq.

- #### 4. Vincoli e tutele:

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

5. Disposizioni specifiche: –

1. Il progetto prevede la nuova edificazione dei lotti non attuati del comparto TU13 del Regolamento Urbanistico previgente (piano attuativo convenzionato in data 26/04/2004 e 21/07/2010), per il quale risultano assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione.

- ## 2. Dimensionamento:

Volume massimo edificabile: 20.227 mc. (Superficie edificabile (SE) massima: 5.780 mq.)

numero piani fuori terra massimo: - Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: –

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

- #### 4. Vincoli e tutele:

aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

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

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione è prevista nelle aree identificate nello schema seguente con le lettere A (lotti 2, 3, 4, 14, 15, 16 e 17), B (lotti 5 e 6), C (lotto 12) e D (lotto 11) in conformità ai parametri del piano attuativo approvato; è comunque consentito l'accorpamento dei lotti adiacenti al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico purché sia esclusa la formazione di fronti edificati continui che precludano le visuali verso la campagna. I nuovi volumi saranno preferibilmente disposti parallelamente alle curve di livello, assecondando l'attuale andamento orografico ed evitando significativi rimodellamenti del suolo e la realizzazione di muri di contenimento di dimensione rilevante, in coerenza con quanto disposto all'art. 30 delle presenti Norme.

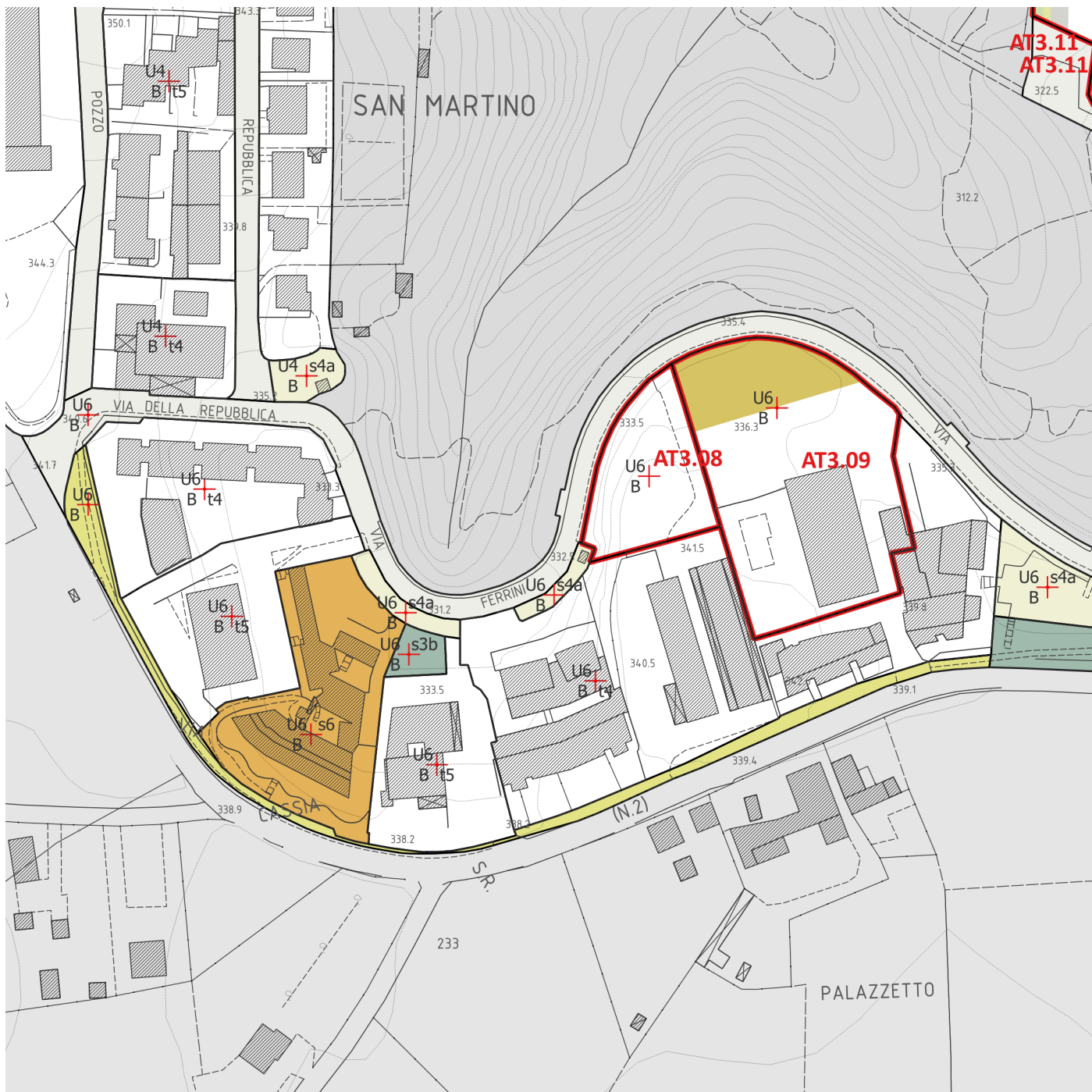
Le aree identificate con le lettere E e F saranno mantenute inedificate, come spazi verdi privati di uso singolo o collettivo. A prescindere dalla qualifica di area boscata, dovrà essere per quanto possibile salvaguardata la porzione caratterizzata da vegetazione più densa, valorizzando la presenza di alberature e arbusti in continuità con il territorio rurale circostante.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.



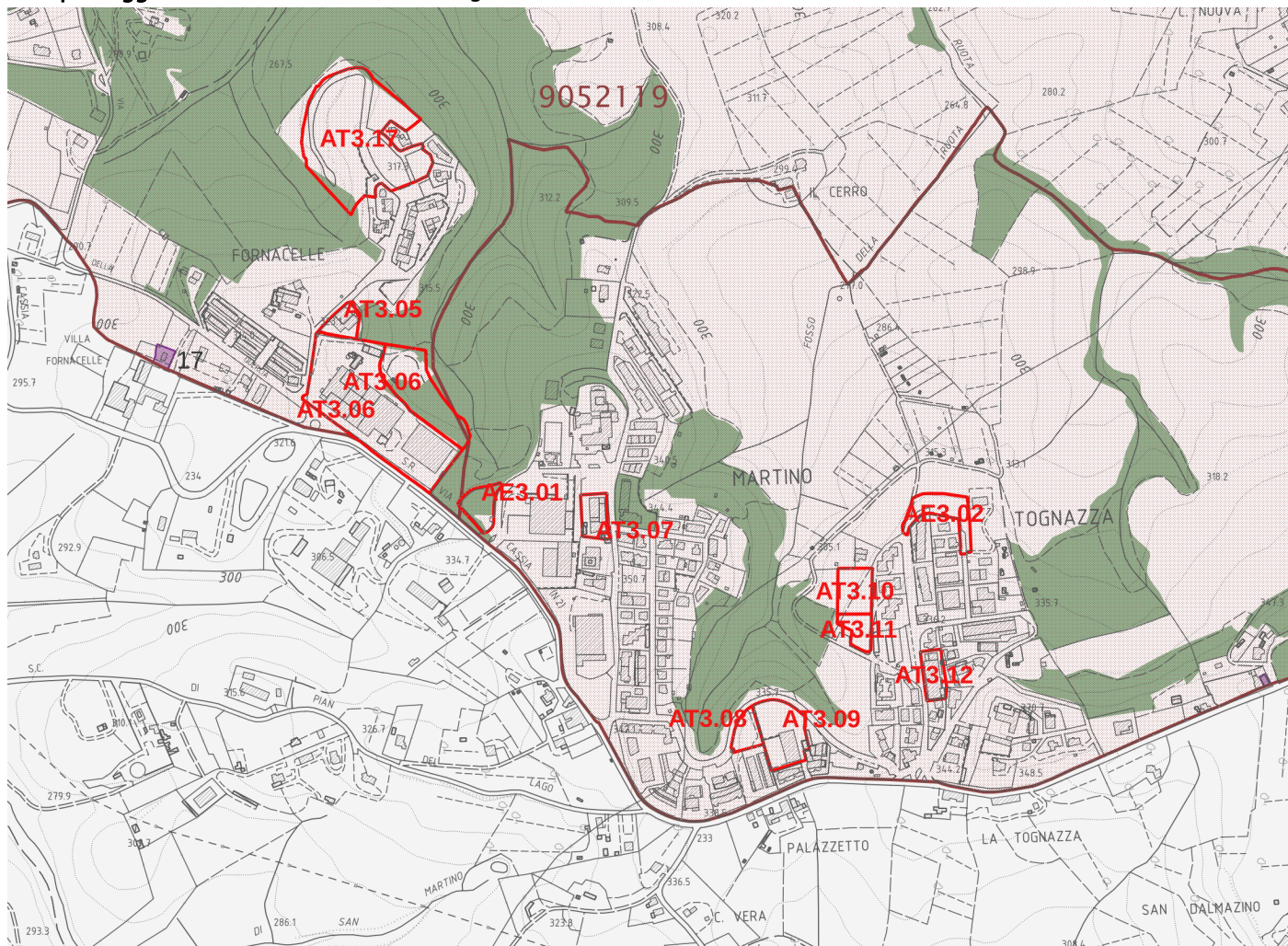


estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Beni paesaggistici e beni culturali (scala originaria 1:10.000)



Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.lgs 42/2004)

ID 9052119 - Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel comune di Monteriggioni

ID 9052253 - Zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni

ID 9052292 - Zona di Pian del Lago sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052269 - Zona del versante ovest della Montagnola senese sita nel territorio del comune di Monteriggioni

ID 9052145 - Zona circostante la strada Siena - Firenze sita nel comune di Monteriggioni

ID 9052019 - Zona circostante il centro abitato di Monteriggioni

ID 9052332 - Viale alberato di Stomennano sito nel comune di Monteriggioni

Aree tutelate per legge (art. 142 D.lgs 42/2004)



territori contermini ai laghi (comma 1 lett. b)



fiumi, torrenti e corsi d'acqua (comma 1 lett. c)



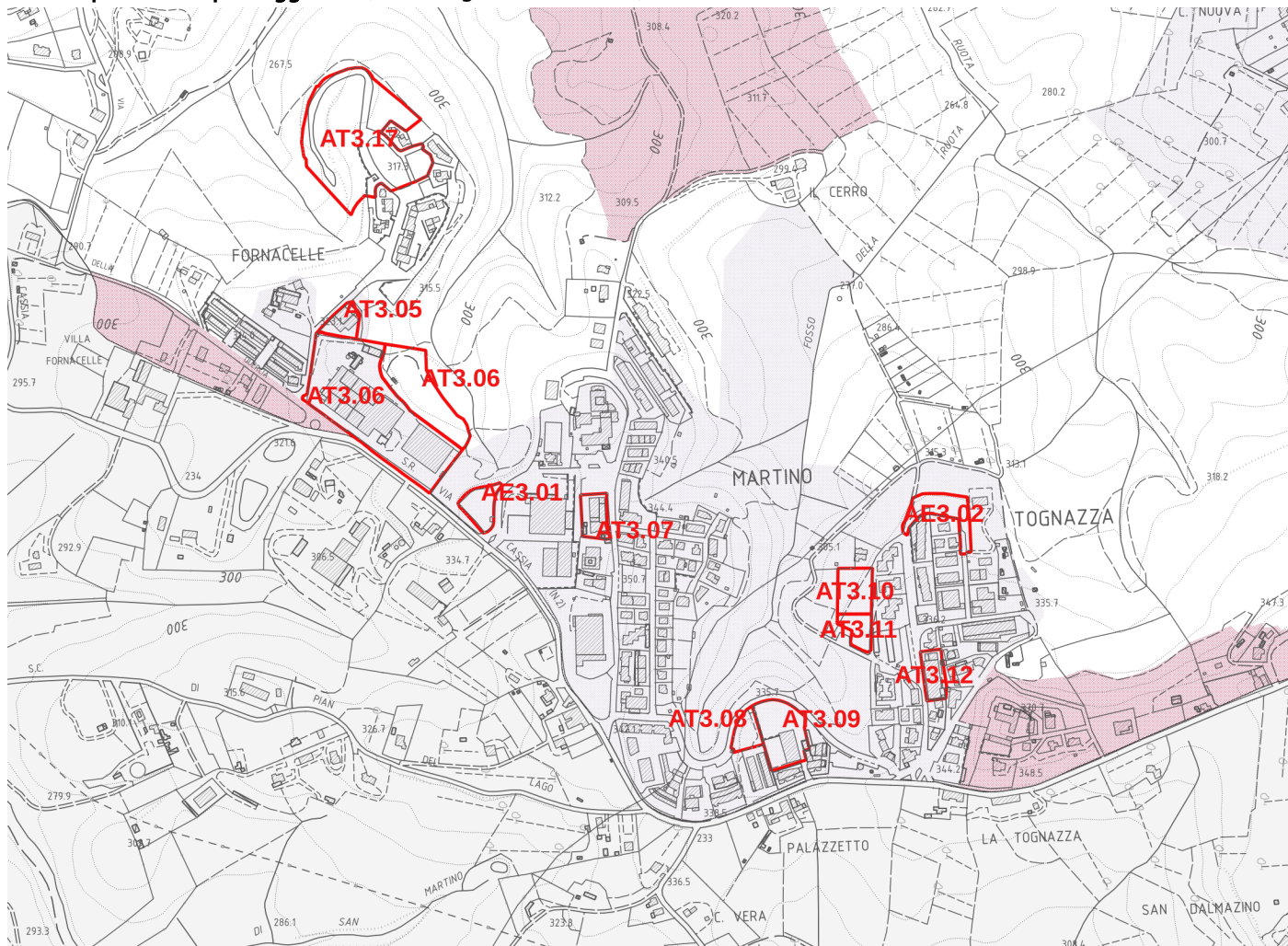
territori coperti da foreste e boschi (comma 1 lett. g)

Beni culturali



Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004

Aree di pertinenza paesaggistica (scala originaria 1:10.000)



- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici
- aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati
- aree di pertinenza paesaggistica dei centri del sistema urbano provinciale
- ambiti di pertinenza dei centri storici urbani

The map displays a topographic view of a region with several land parcels highlighted in red and labeled with codes. The parcels are distributed across the area, with some clustered together and others more isolated. The labels include AT3.05, AT3.06, AT3.07, AT3.08, AT3.09, AT3.10, AT3.11, AT3.12, AT3.13, AE3.01, and AE3.02. The map also shows contour lines, roads, and place names such as Fornacelle, Martino, Tognazza, and Palazzo. The terrain is characterized by varying elevations, with contour lines indicating the slope of the land.

reticolo idrografico superficiale (L.R. 79/2012)

corsi d'acqua

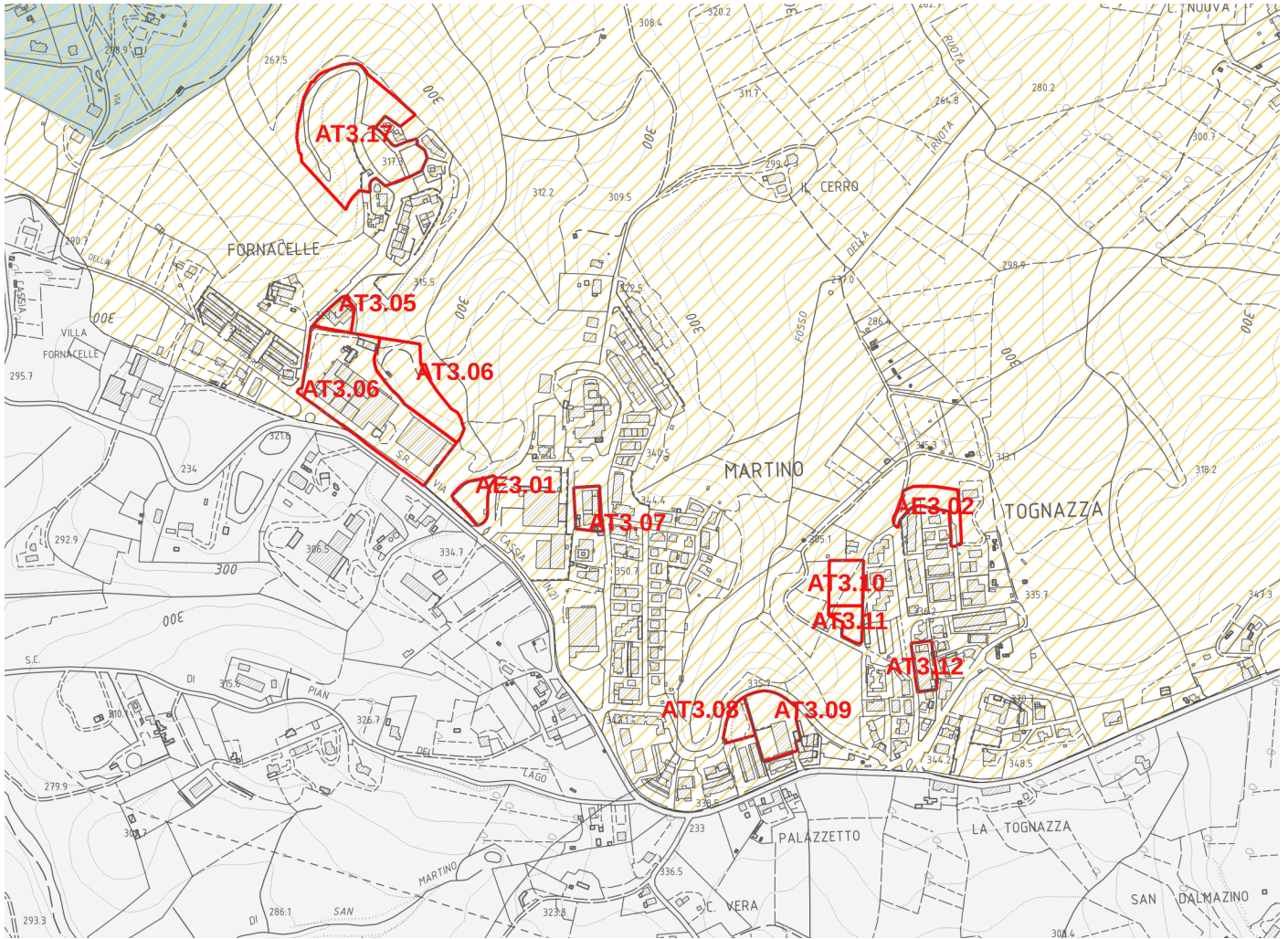
tratti tombati

doline

Geosito di Interesse Locale GIL24 (Dolina il Tondo)

ingressi di grotte

Aree di rispetto e tutele sovraordinate (scala originaria 1:10.000)



-  pozzi
-  zone di rispetto dei pozzi (D.lgs 152/2006)
-  vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
-  aree tartufigene (L.R. 39/2000 e L.R. 50/1995)
-  area di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 e s.m.i.)
-  area di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/80)
-  zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005)

Schede di approfondimento

L'intervento **AE3.01** prevede di acquisire al patrimonio pubblico un'area già in passato destinata a parcheggio, in base un permesso di costruire, a servizio di una attività a carattere direzionale all'epoca presente nella zona. La possibilità di disporre di uno spazio di sosta e/o di uno spazio a verde risulta particolarmente strategica vista anche la vicinanza al polo scolastico di San Martino.

L'intervento **AE3.02** è finalizzato a risolvere due criticità riscontrate alla Tognazza, cioè quelle relative alla rete viaria interna, poco adeguata a supportare il traffico locale che, per quanto a carattere essenzialmente residenziale, è comunque più consistente rispetto alle caratteristiche delle strade, e quelle relative alle dotazioni di parcheggi.

Si prevede quindi di prolungare la viabilità esistente (via delle Rose e via delle Vigne) risistemandone contestualmente il tratto finale, e di attrezzare, a nord dell'abitato, uno spazio da destinare a parcheggio a raso pubblico, intervento che permetterà anche di ridefinire il margine urbano impiegando opportuni elementi vegetazionali di ambientazione e di filtro (soprattutto rispetto ai muri di contenimento della lottizzazione). Il nuovo spazio pubblico renderà anche fruibile collettivamente un'area con un'interessante visuale aperta verso la campagna.

L'area da occupare è attualmente in abbandono, con arbusti e vegetazione spontanea di nessun pregio; per l'accesso all'area di sosta si utilizzerà un tracciato esistente, opportunamente risistemato.



via delle Vigne, a sinistra, e l'ultimo tratto di via delle Rose, a destra, con l'imbocco del tracciato per l'accesso al parcheggio





l'area destinata a parcheggio e la visuale fruibile dal parcheggio

L'intervento **AT3.05** prevede la riconversione di uno stabilimento produttivo (ex mobilificio) a Fornacelle.

Si tratta di un'attività da tempo dismessa con l'immobile, non caratterizzato da valore storico testimoniale nemmeno come opificio, in completo abbandono e quindi si ne propone la demolizione con costruzione di nuovi volumi residenziali e integrazione delle dotazioni pubbliche, in continuità con le attrezzature adiacenti.



Il tema della riconversione riguarda analogamente altri stabilimenti presenti nella zona.

Il caso più eclatante è senz'altro quello della ex fabbrica della Saponi (Industrie Riunite del Panforte – Parenti, Pepi, Saponi e Tinti) **AT3.06**, che corrisponde a un insediamento di dimensione particolarmente cospicua, affacciato sulla S.R.

2 Cassia, non più attivo da molti decenni e mai riqualificato nonostante le previsioni di riconversione degli strumenti urbanistici comunali. Il progetto del Piano Operativo prefigura una trasformazione per attività a carattere urbano – direzionale e di servizio e residenziale – riducendo le quantità e l’ingombro a terra dell’edificato anche per recuperare dei varchi, delle discontinuità nel fronte ora di grande impatto, riconquistando spazi aperti e spazi verdi di uso pubblico e/o collettivo, soprattutto nella fascia a ridosso della Cassia, che può diventare un asse centrale di collegamento pedonale e ciclabile tra i quartieri. È comunque ammessa una demolizione parziale, recuperando alcuni dei volumi esistenti, in alternativa alla nuova edificazione di pari Superficie Edificabile, ma sempre con il diradamento dell’occupazione del suolo e la riduzione delle superfici impermeabilizzate.



Ancora di riconversione si tratta per l'intervento **AT3.07** a San Martino, con demolizione di un complesso produttivo/terziario e costruzione di nuovi volumi a destinazione residenziale e la realizzazione di spazi aperti pubblici a supporto della pedonalità e della rete dei luoghi centrali, qui particolarmente importante per la presenza del polo scolastico e degli impianti sportivi.

Considerazioni analoghe possono essere svolte per l'intervento **AT3.12** alla Tognazza, che riguarda un insediamento produttivo anch'esso ormai incongruente rispetto al contesto prettamente residenziale, costituito oggi da un lotto totalmente impermeabilizzato e privo di spazi aperti di pertinenza a ridosso delle abitazioni vicine.

Il quadro conoscitivo elaborato recentemente per il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche ha evidenziato appunto la carenza di spazi pedonali in questi centri abitati, pertanto gli interventi risultano strategici anche ai fini del miglioramento dell'accessibilità, oltre che della qualità urbana in generale.



area AT3.07, in alto, e area AT3.12, in basso



In parte simile il tema nel caso del comparto **AT3.09**, in via Ferrini, dove un intervento avviato ormai molti anni fa è rimasto interrotto lasciando l'area in condizioni di evidente degrado. Il progetto prevede pertanto di portare a compimento la trasformazione, pur con parametri e caratteristiche differenti, certamente con minore densità e carico urbanistico, anche con l'obiettivo di potenziare le attrezzature e gli spazi pubblici in modo da qualificare via Ferrini anche come possibile luogo centrale per i quartieri circostanti, non soltanto come strada alternativa alla S.R. Cassia.



Sempre in via Ferrini è localizzato l'intervento **AT3.08**, che prevede una nuova edificazione a destinazione residenziale in un lotto intercluso, originariamente parte di un progetto più ampio.



Lo stesso vale per l'intervento **AT3.17** a Fornacelle, originato da un piano attuativo previsto dal Piano Regolatore Generale, dove tutte le opere di urbanizzazione sono completate e cedute al Comune e restano da realizzare le nuove edificazioni di parte dei lotti.



Prevedono la nuova edificazione a destinazione residenziale, infine, gli interventi **AT3.10** e **AT3.11**, in via delle Rose alla Tognazza, che complessivamente ridefiniscono il margine urbano dell'abitato, portando a compimento l'impianto già impostato con la recente nuova costruzione realizzata immediatamente a nord.

