COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO DI RAPOLANO TERME RELATIVA ALL'AREA "AR_3_04"



OPERE DI URBANIZZAZIONE – COMPUTI

Novembre 2026

Proprietari
DEBORA MORI

PATRIZIA MORI

FABRIZIO MORI, in nome proprio e per conto di: MORI DUILIO SNC DI MORI FABRIZIO & C.

Promittente acquirente

ARCO - SOCIETÀ COOPERATIVA - CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI

Progetto architettonico urbanizzazioni (firma presente documento)

Arch. ANDREA NOSI

Tecnico incaricato impianti

Ing. FRANCESCO PAGLIAI

Collaboratori
Arch. LAURA TAVANTI
Ing. SILVIA BERTOCCI

1. PREMESSA 1
2. ITER BUROCRATICO 1
3. INQUADRAMENTO CATASTALE e PIANO PARTICELLARE – STATO ATTUALE 2
4. DESCRIZIONE DI MASSIMA DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 3
5. STRADA, SPAZI PER LA SOSTA E RAMPA 4
6. FOGNATURA BIANCA 5
7. VERDE PUBBLICO 5
8. PREDISPOSIZIONE RETE ENERGIA ELETTRICA 6
9. ACQUEDOTTO 6
10. ILLUMINAZIONE PUBBLICA 7
11. SEGNALETICA 7
12. IMPORTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCOMPUTO ONERI 7

1. PREMESSA

La presente relazione descrive le soluzioni progettuali proposte per il rifacimento e la rifunzionalizzazione del parcheggio pubblico già attualmente esistente tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti.

L'area di sosta si trova in prossimità delle aree costituenti la Superficie Fondiaria (S.F.) del comparto denominato AR_3_04, a sensi del Piano Operativo del Comune di Rapolano Terme, e oggetto di variante semplificata allo strumento richiamato per l'individuazione di un comparto a destinazione commerciale, in luogo di quello a destinazione residenziali già previsto. L'area di sosta pubblica viene ricompresa all'interno del perimetro della Superficie Territoriale (S.T.) del comparto richiamato, variando il perimetro dell'area attualmente prevista nello strumento urbanistico citato, per via della strettissima correlazione funzionale con le opere private previste e per la necessità di ripensare uno spazio pubblico degradato e mai realmente progettato. Alcune aree d'intervento sono previste anche esternamente alla Superficie Territoriale (S.T.) per via delle lavorazioni in esse previste e funzionali al completamento delle opere di urbanizzazione primaria descritte.

Il presente progetto delle opere di urbanizzazione primaria interagisce, quindi, direttamente con le opere private del comparto citato e viene valutato, inoltre, al fine della quantificazione degli importi da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dai proponenti privati all'Amministrazione per la realizzazione degli interventi privati per la realizzazione di una media struttura di vendita di prodotti anche alimentari all'interno della Superficie Fondiaria (S.F.).

Le opere di urbanizzazione primaria in questione saranno realizzate con gli interventi autorizzati nel Lotto n. 2 del Piano di Recupero in oggetto.

Delle soluzioni progettuali legate agli interventi privati previsti all'interno del Piano di Recupero con contestuale variante al Piano Operativo viene detto, invece, nell'apposita documentazione grafica e testuale.

2. ITER BUROCRATICO

Il presente progetto delle opere di urbanizzazione primaria è parte integrante della definizione del Piano di Recupero con contestuale variante al Piano Operativo , area AR_3_04; area interna al perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Rapolano Terme, come riscontrabile negli elaborati costituenti il Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.), approvato dal Comune di Rapolano Terme con la Deliberazione

del C.C. n. 32 del 14 luglio 2023 e dal Comune di Asciano con la Deliberazione del C.C. n. 59 del 14 luglio 2023.

L'area è già attualmente destinata a un radicale ripensamento e il Piano Operativo, adottato con la Deliberazione del C.C. n. 10 del 14 marzo 2024 e approvato definitivamente con la Deliberazione del C.C. n. 75 del 29 dicembre 2025, prevede la realizzazione di un intervento di riuso delle volumetrie esistenti volto alla creazione di un compendio immobiliare a destinazione residenziale da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.).

Per la diversa destinazione d'uso proposta rispetto a quella già assentita per l'area, ai sensi del Piano Operativo, e per la proposta di modifica della Superficie Territoriale (S.T.), è necessario procedere alla variante allo strumento descritto; variante che ha carattere semplificato, ai sensi dell'Articolo 30 delle Legge regionale n. 65/2014, il quale, al comma 2 recita: "Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato".

Non si verificano, invece, le condizioni di cui all'Articolo 26 comma 1) lettera a) del medesimo testo normativo: "le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportano impegno di suolo non edificato"; che comporterebbero il ricorso a una variante ordinaria, ai sensi dell'Articolo 30 comma 3.

La proposta non modifica il dimensionamento totale previsto dal Piano Operativo all'interno del territorio urbanizzato per l'UTOE 3.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE e PIANO PARTICELLARE – STATO ATTUALE

Le aree coinvolte dalla presente proposta di intervento sono quelle iscritte al Catasto Terreni del Comune di Rapolano Terme, al foglio 55:

A. Particella **603**, uliveto, classe 3, superficie 3.480 mq, reddito dominicale 5,39 €, reddito agrario 8,99 € - COMUNE di RAPOLANO TERME [parte];

B. Particella **609**, uliveto, classe 3, superficie 1.040 mq, reddito dominicale 1,61 €, reddito agrario 2,69 € - COMUNE di RAPOLANO TERME [parte].

Una porzione della particella 603 sarà ceduta dal Comune di Rapolano Terme al proponente privato

C. Via San Sebastiano - COMUNE di RAPOLANO TERME [parte].

4. DESCRIZIONE DI MASSIMA DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lavori qui descritti riguardano il rifacimento e la rifunzionalizzazione del parcheggio pubblico esistente tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti.

A oggi, l'area di sosta si presenta come un grande piazzale asfaltato, con superfici bitumate in pessimo stato conservativo, segnaletica orizzontale e verticale inesistente o illeggibile, sottoservizi con caratteristiche tecnologica a malapena sufficienti a garantire la funzionalità dell'opera e percorsi carrabili e pedonali non distinti o comunque non identificati. Inoltre, anche alla luce dei recenti cambiamenti climatici, l'infrastruttura si presente totalmente incapace di rispondere alle richieste dei cittadini in termini di riduzione delle isole di calore, ombreggiamento delle superfici, riduzione delle pavimentazioni impermeabili. Si pone, quindi, rimedio alla serie di questioni succitate proponendo una soluzione progettuale che trasforma radicalmente l'area di sosta, migliorandone la qualità architettonica, la fruibilità per i vari soggetti interessati dal suo utilizzo e le caratteristiche ambientali, senza rinunciare al mantenimento di posti auto essenziali per l'area nella quale gli interventi si inseriscono, anche e soprattutto in conseguenza della realizzazione della media struttura di vendita in questione.

I procederà, quindi e per sommi capi, a:

- Riduzione delle superfici bitumate
- Conseguente aumento delle superfici verdi e/o comunque permeabili
- Inserimento di numerose alberature
- Definizione di percorsi perdonali conformi alle normative di settore
- Realizzazione di nuovi accessi pedonali conformi alle normative di settore
- Definizione chiara di accessi carrabili agli edifici preesistenti e al comparto commerciale di nuova definizione
- Definizione chiara dei percorsi carrabili
- Definizione degli spazi per la sosta (sia standard che dedicati a persone con disabilità)
- Rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale
- Rifacimento delle superfici bitumate interessate
- Rifacimento dei cordonati esistenti
- Rifacimento completo dei sottoservizi e delle infrastrutture di corredo all'area di sosta

Per la definizione puntuale della natura degli interventi proposti, si rimanda agli elaborati grafici e testuali di corredo.

5. STRADA, SPAZI PER LA SOSTA E RAMPA

Come detto in precedenza, una porzione consistente di piazzale bitumato sarà depavimentato per la realizzazione di ampie aree verdi di arredo stradale, nelle porzioni inserite tra gli stalli con funzione ombreggiante, o parco pubblico, nelle porzioni di maggior consistenza.

Si procederà, quindi, alla demolizione dell'intera sezione bitumata nelle porzioni interessate dalla realizzazione delle aree verdi e dalla piantumazione degli alberi, fino a ritrovare la quota dei materiali permeabili presenti al di sotto delle parti bitumate.

Verrà individuata una porzione di piazzale destinata a corsia di manovra, con sezione costante, doppio senso di marcia e andamento rettilineo per tutta la lunghezza, a ridosso della quale saranno realizzati gli stalli per la sosta dei veicoli, posti a pettine perpendicolarmente ai sensi di marcia. Il parcheggio presenterà una giacitura parallela a Via Palmiro Togliatti, liberando ampie porzioni di verde negli spazi di interconnessione con l'edificato esistente. Saranno realizzati 53 posti auto, di cui 4 per disabili, con le caratteristiche prescritte dal D.P.G.R. n. 41/R/2009 e in numero maggiore rispetto alle prescrizioni di legge. I posti auto per disabili sono collegati ai percorsi pedonali posti in contiguità o, comunque, a breve distanza.

Le porzioni bitumate residue saranno scarificate fino a rimuovere il tappeto d'usura esistente. Si calcola che una percentuale del sottofondo debba essere oggetto di rifacimento. La stessa sarà verificata in sede di lavorazione e se ne prospetta una stima nel computo. Il tappeto d'usura sarà sostituito con binder con caratteristiche atte alla carrabilità. La sede stradale definitiva presenterà, trasversalmente, una configurazione concava al fine di convogliare correttamente le acque di dilavamento verso la rete di fognatura bianca, che sarà realizzata al centro della carreggiata.

Si procederà alla sostituzione del cordonato nel marciapiede esistente su Via Palmiro Togliatti e al rifacimento del tappeto d'usura dello stesso. Saranno realizzati percorsi pedonali interni al parcheggio, pavimentati con masselli autobloccanti drenanti, di larghezza costante, mai inferiore a 1.50 metri, in conformità con le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; e dotati di rampe per l'approdo a quote diverse, secondo le prescrizioni di legge. Sarà realizzata una rampa con pendenza longitudinale contenuta entro l'8%. Tutti i percorsi di nuova realizzazione avranno pendenza trasversale

non superiore all'1% e saranno realizzati per ridurre al minimo le problematiche relative alla loro effettiva percorribilità anche da parte di persone con ridotte e impedite capacità motorie e/o sensoriali.

6. FOGNATURA BIANCA

Il progetto di rifacimento dell'area pubblica di sosta prevede il ripensamento totale del sistema di convogliamento e allontanamento delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici non permeabili del parcheggio.

A prescindere dalla configurazione dell'attuale impianto di smaltimento delle acque bianche del parcheggio, si procederà alla realizzazione di una nuova linea posta al centro della carreggiata, con caditoie poste in posizione tale da ottimizzare la captazione delle acque meteoriche del parcheggio. Le stesse caditoie stradali saranno collegate e a una tubazione sovradimensionata, di diametro 400, capace di costituire una sorta di vasca volano in grado di rispondere positivamente anche in presenza di fenomeni atmosferici particolarmente avversi. La rete sarà convogliata, con tubazione ridotta a diametro 315, verso il pozzettone esistente su Via Ugo Foscolo. Saranno inoltre poste in opera alcune zanelle a doppio petto con caditoie terminali per la raccolta delle acque di dilavamento in corrispondenza del confine tra Lotto n. 1 e Lotto n. 2.

La nuova rete di raccolta delle acque meteoriche presente uno sviluppo maggiore rispetto a quella preesistenti, seppure in presenza di una riduzione marcata delle superfici impermeabili, al fine di rispondere meglio alle nuove sollecitazioni climatiche. La rete, con pendenza di circa lo 0,8%, viene comunque verificata con apposita relazione di calcolo. Poiché nella relazione di calcolo si verifica che sarebbe sufficiente un diametro delle tubazioni pari a 250 mm, nel caso in cui si dovesse verificare una sostanziale impossibilità tecnica alla posa in opera delle tubazioni previste, di diametro maggiorato, si potrà procedere alla posa in opera di tubazioni di diametro minore, previa verifica definitiva della congruità delle stesse.

7. VERDE PUBBLICO

Quello relativo al verde pubblico è forse il progetto maggiormente caratterizzante dell'area di sosta pubblica rifunzionalizzata.

Si procederà, come detto, alla marcata depavimentazione delle superfici oggi impermeabili e alla realizzazione di ampie aiuole e superfici verdi. Saranno messi a dimora n. 24 esemplari, di dimensioni

medio-grandi, di Pyrus calleryana varietà "Chanticleer" (pero ornamentale), oltre a n. 2 esemplari di Prunus pissardii "Nigra". Le alberature proteggeranno superfici bitumate e veicoli in sosta da fenomeni di irraggiamento eccessivo durante i mesi estivi. Le alberature sono disposte in modo tale da produrre fenomeni di ombreggiamento anche su Via Palmiro Togliatti, riducendo l'effetto isola di calore anche al di fuori delle aree strettamente interessate dagli interventi.

Al fine di migliorare la funzionalità e la fruibilità degli spazi riconvertiti, saranno poste in opere 4 sedute, raggruppate a coppie in due distinte aree del parcheggio, corredate di cestini gettacarte e poste in posizione ombreggiata.

Le superfici a verde saranno predisposte per la realizzazione di un impianto di irrigazione, con la posa in opera di pozzetti e corrugati distribuiti in tutta l'area di sosta.

Viene predisposto l'alloggiamento per la pompa necessaria al funzionamento dell'eventuale impianto di irrigazione predisposto, e viene posto in opera un pozzetto, collegato con il contatore dell'utenza acqua, per la creazione di una vasca volano di sostegno dell'impianto di irrigazione.

8. PREDISPOSIZIONE RETE ENERGIA ELETTRICA

SI prevede la posa in opera di tubazioni vuote tra la morsettiera attualmente presente sul confine dell'area pubblica di sosta e la posizione, indicata negli elaborati, nella quale sarà posto in opera un vano contatori prefabbricato, utilizzabile per l'installazione di un contatore a servizio delle necessità che dovessero emergere nel corso del tempo. Si tratta, quindi, di una mera predisposizione infrastrutturale di sottoattraversamento del parcheggio ristrutturato.

9. ACQUEDOTTO

Si prevede di realizzare un collegamento tra la linea esistente su Via Palmiro Togliatti e il vano contatori prefabbricato posato in opera nella posizione descritta negli elaborati grafici di corredo, in modo che sia facoltà dell'Amministrazione procedere con l'eventuale attivazione di un'utenza dedicata, senza la necessità di manomettere il parcheggio pubblico di nuovo rifacimento.

10. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'area pubblica di sosta sarà dotata di un impianto di illuminazione pubblica completamento nuovo e progettato per rispondere alla nuova configurazione del parcheggio e dei percorsi pedonali. Saranno rimossi i pali e i corpi illuminanti esistenti e sarà realizzato un nuovo impianto con corpi illuminati AEC Q-DROME di potenza variabile: n. 8 corpi illuminanti con potenza maggiore e montati su pali da 6 metri per le aree carrabili e n. 4 corpi illuminanti meno potenti e montati su pali di altezza inferiore a servizio dei percorsi pedonali perimetrali al parcheggio.

Viene fornita relazione di calcolo illuminotecnico, relazione di calcolo delle cadute di tensione, relazione descrittiva delle soluzioni tecnologiche prescelte, preventivo di fornitura aggiornato e distinta dei corpi illuminanti.

11. SEGNALETICA

Si procederà al completo rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale, al fine di individuare corsie di marcia, stalli standard, stalli per disabili, svolte obbligate, stop e garantire la fruizione sicura di spazi carrabili e pedonali. Si rimanda alle tavole grafiche per la definizione corretta degli interventi di progetto.

12. IMPORTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCOMPUTO ONERI

Gli importi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quantificati come da computi allegati al progetto delle opere stesse e oggetto di approvazione da parte della Conferenza dei Servizi e degli uffici deputati, possono essere scomputati dagli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Come da bozza di convenzione, niente sarà dovuto al proponente privato nel caso in cui gli importi relativi alle opere di urbanizzazione dovessero eccedere l'ammontare dei contributi dovuti, mentre rimane dovuto dal proponente privato il pagamento di eventuali contributi eccedenti l'importo delle opere di urbanizzazione primaria.

San Giovanni Valdarno, li 2 novembre 2026 Il Tecnico

Architetto Andrea Nosi

(firma assolta digitalmente)