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"



NTA - ALL.01 SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE. ESTRATTO SCHEDA NORMA "AR_3_04"

STATO VIGENTE
STATO MODIFICATO
STATO SOVRAPPOSTO

Novembre 2026

Proprietari

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

Tecnici incaricati

Arch. LAURA TAVANTI
Arch. ANDREA NOSI

Promittente acquirente

ARCO - SOCIETÀ COOPERATIVA - CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI

Collaboratori

Ing. SILVIA BERTOCCI

1. **NTA - ALL.01 Schede norma delle aree di trasformazione. Estratto scheda norma "AR_3_04": STATO VIGENTE 3**

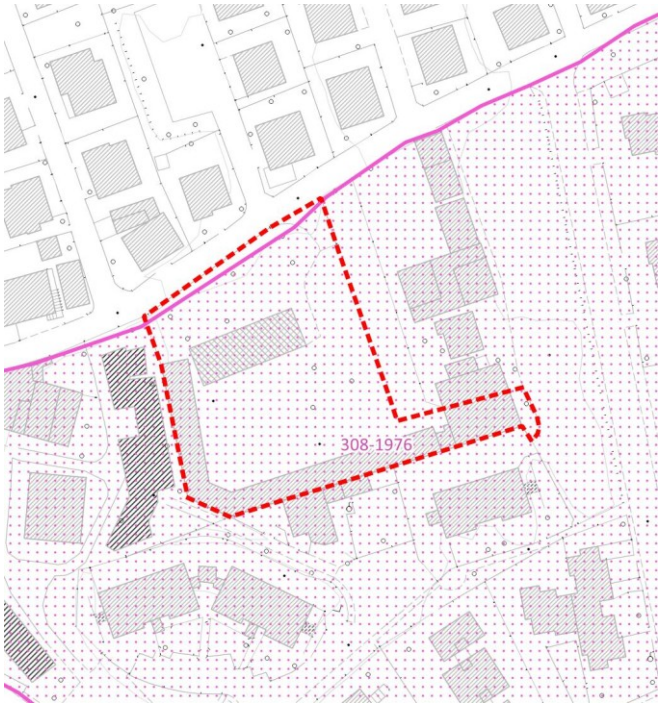
2. **NTA - ALL.01 Schede norma delle aree di trasformazione. Estratto scheda norma "AR_3_04": STATO MODIFICATO CON LA VARIANTE 15**

3. **NTA - ALL.01 Schede norma delle aree di trasformazione. Estratto scheda norma "AR_3_04": STATO SOVRAPPOSTO 28**

1. NTA - ALL.01 Schede norma delle aree di trasformazione
Estratto scheda norma “AR_3_04”: STATO VIGENTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO





INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area a nord del centro abitato di Rapolano Terme lungo Via San Sebastiano. L'attuale fabbricato è privo di valore storico-architettonico e contribuisce a una situazione di degrado dovuto all'attività artigianale, in prossimità di lotti residenziali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	**ST**	**4.141**	**mq**
Superficie edificabile	**(Nuova Edificazione) SE**	**0**	**mq**
	(Riuso) SE	**2.000**	**mq**
Altezza massima	**H MAX**	**8,5** **2 piani**	**m**
Indice di copertura	**IC**	**30**	**%**

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

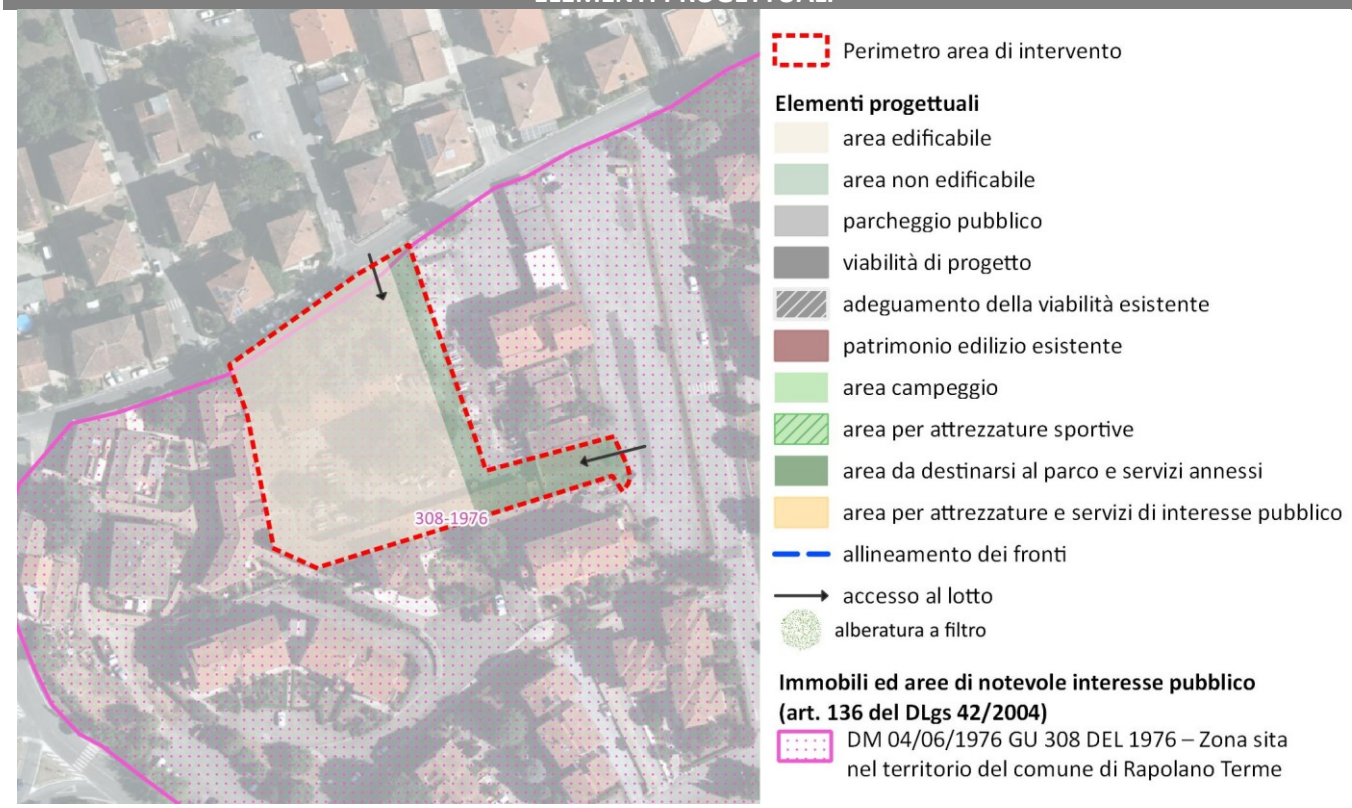
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):	
DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*	SI
Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)	
c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NO
g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
Beni architettonici tutelati (Parte II)	
Prov. 1/10/1909 ai sensi L.20/6/1909, n. 364 - (G.U. 28/6/1909, n. 150) (M) / 90520561293 - Il castello di Modanella	NO

ELEMENTI PROGETTUALI



All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 – Tessuto a tipologie miste

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'accesso all'area di intervento potrà essere previsto nel lato nord e sud-est del lotto, così come indicato nello schema di ipotesi progettuale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.
  Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 – VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

VINCOLO DM 04/06/1976 GU 308 DEL 18/11/1976

1 - Struttura idrogeomorfologica
- *Geomorfologia*
- *Idrografia naturale*
- *Idrografia artificiale*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
1.a.1	Tutelare la configurazione geomorfologica dei ripiani travertinosi	**Conforme**. L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado; l'area in esame non ricade in zona tutela e salvaguardia delle sorgenti minerali.
1.a.2	Tutelare il sistema ambientale del fiume dell'Ombrone e il reticolo idrografico minore, con particolare attenzione alla vegetazione riparia.	
1.a.3	Proteggere il patrimonio sorgivo termominerale.	
c - prescrizioni		
1.c.1	Gli interventi sul reticolo idrografico sono ammessi a condizione che non compromettano i caratteristici elementi vegetali lineari e puntuali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
1.c.2	Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di alterare i caratteri di naturalità delle aree di salvaguardia delle sorgenti minerali.	**Conforme.** L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado; l'area in esame non ricade in zona tutela e salvaguardia delle sorgenti minerali.

2 - Struttura ecosistemica
- *Componenti Naturalistiche*
- *Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
2.a.1	Tutelare il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione è interna al territorio urbanizzato del Capoluogo).
2.a.2	Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	
2.a.3	Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	
2.a.4	Conservare gli agroecosistemi tradizionali relittuali.	
c - prescrizioni		
2.c.1	Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
2.c.2	Non sono ammessi interventi in grado di alterare le morfologie fluviali, ed il valore degli ecosistemi fluviali e delle fasce ripariali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
2.c.3	Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	Non pertinente con i contenuti della previsione.

3 - Struttura antropica
- *Insediamenti storici*
- *Insediamenti contemporanei*
- *Viabilità storica*
- *Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture*
- *Paesaggio agrario*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
3.a.1	Tutelare i nuclei storici di Armaiolo e S. Cecilia nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la percezione visiva e la valenza identitaria del nucleo storico di Poggio Santa Cecilia, né di Armaiolo).

	salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	
3.a.2	Tutelare gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle ville, fattorie e al loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico e architettonico, né con la loro visibilità**.**
3.a.3	Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	**Conforme.** L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo da rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.a.3.
3.a.4	Riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree produttive di Pian del Sentino in quanto paesaggi unici di alto valore paesaggistico.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.5	Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto, nonché la rete sentieristica.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.6	Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario.
3.a.7	Mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario tradizionale.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.8	Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con aree a potenziale rischio archeologico.
	c - prescrizioni	**Valutazioni di conformità**
3.c.1.	Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei nuclei storici di Armaiolo e S. Cecilia e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai nuclei e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la percezione visiva e la valenza identitaria del nucleo storico di Poggio Santa Cecilia, né di Armaiolo).
3.c.2	Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i	**Conforme.** La previsione non interferisce con edifici, complessi architettonici, manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale; non interferisce, altresì, con l'edilizia rurale.

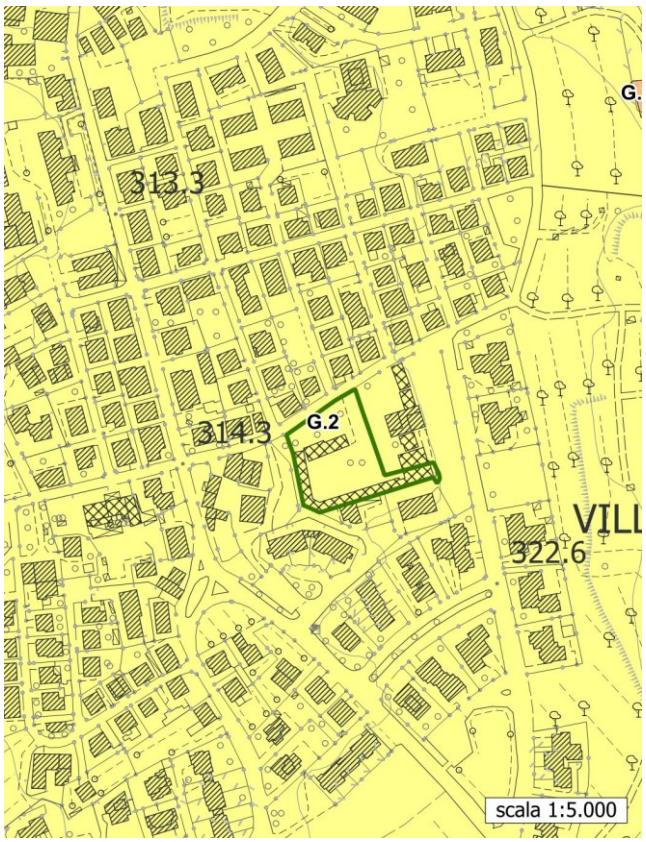
	valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie e comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico	
3.c.3	Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico funzionale costituito.	**Conforme.** La previsione non comporta la demolizione, e il relativo accorpamento dei volumi demoliti, tale da destrutturare il sistema insediativo storico funzionale costituito.
3.c.4	Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - comportino la riqualificazione dei margini delle aree produttive, attraverso interventi di ricucitura con i piani coltivati, il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimazione idraulica, mantenimento delle coltivazioni nelle aree intercluse e arredi agricoli); - rappresentino il massimo riutilizzo degli edifici esistenti; - l'eliminazione di manufatti precari o oggetto di particolare degrado architettonico e urbanistico comportino la riqualificazione architettonica e dei servizi.	**Conforme.** La previsione non interferisce con la trama viaria storica, né con i manufatti aventi valore storico-culturale. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo da rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.c.4.
3.c.5	Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.6	Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, …) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non pertinente con i contenuti della previsione.

3.C.7 Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.8 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.9 I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.10 Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4 - Elementi della percezione – *Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere* – *Strade di valore paesaggistico*	
a – obiettivi con valore di indirizzo	**Valutazioni di conformità**
4.a.1 Tutelare gli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo, e l'ampia percezione visiva degli andamenti collinari, della vegetazione, dei complessi di poggi, parchi e poderi, antichi centri storici, complessi rurali godibili dalla rete viaria e dalla Siena-Bettolle.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con la tutela degli assetti figurativi propri della zona assoggettata al vincolo, né con la percezione visiva degli andamenti collinari, della vegetazione, dei complessi di poggi, parchi e poderi, antichi centri storici, complessi rurali godibili dalla rete viaria e dalla Siena-Bettolle.
4.a.2 Salvaguardare e valorizzare le visuali verso i nuclei storici di Rapolano, Armaiolo e Poggio Santa Cecilia.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la visuale verso il nucleo storico di Rapolano, di Armaiolo, di Poggio Santa Cecilia).
4.a.3 Salvaguardare il rapporto visivo tra le pianure alluvionali e le emergenze morfologiche connotate dalla presenza del bosco e degli insediamenti sommitali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4.a.4 Salvaguardare il valore estetico-percettivo dei viali alberati che conducono a Villa Boninsegna, Poggio Santa Cecilia, e Villa Montefiori, per il loro valore storico.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la visuale dei viali alberati che conducono a Villa Boninsegna, Poggio Santa Cecilia, e Villa Montefiori).

	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
4.c.1	Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	**Conforme.** Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo che le opere siano inserite in modo congruo nel paesaggio.
4.c.2	L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	**Coerente**. La proposta non prevede l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_03 sono individuati dal PO in modo che eventuali strutture per la cartellonistica e la segnaletica, non indispensabili per la sicurezza stradale, siano armonizzate per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e che non alterino l'integrazione percettiva delle visuali panoramiche.
4.c.3	Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4.c.4	Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.	**Coerente.** La proposta non prevede l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica, che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



ASPETTI GEOLOGICI

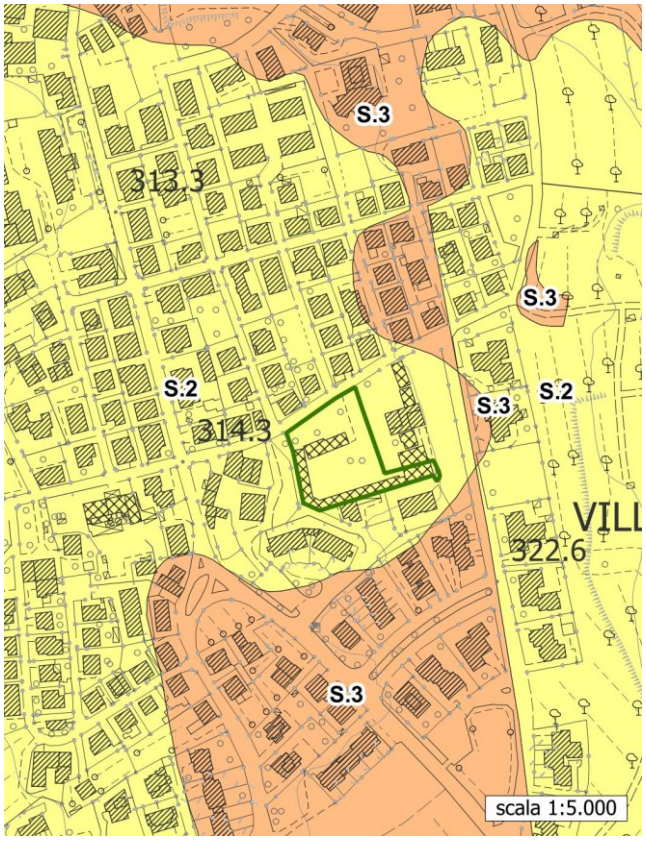
Pericolosità geologica media G.2

PAI non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

In fase esecutiva il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e dalle puntuali valutazioni da svolgere in merito ai cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.1.2018 (N.T.C.).

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE



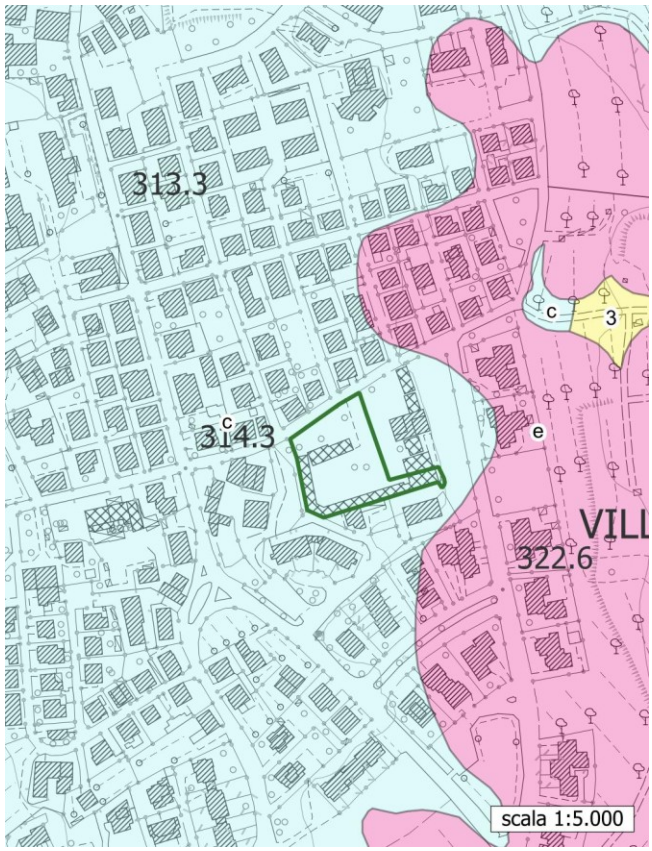
ASPETTI SISMICI

Pericolosità sismica media S.2

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione

CARTA IDROGEOLOGICA



ASPETTI IDROGEOLOGICI

Permeabilità per porosità primaria (c) media

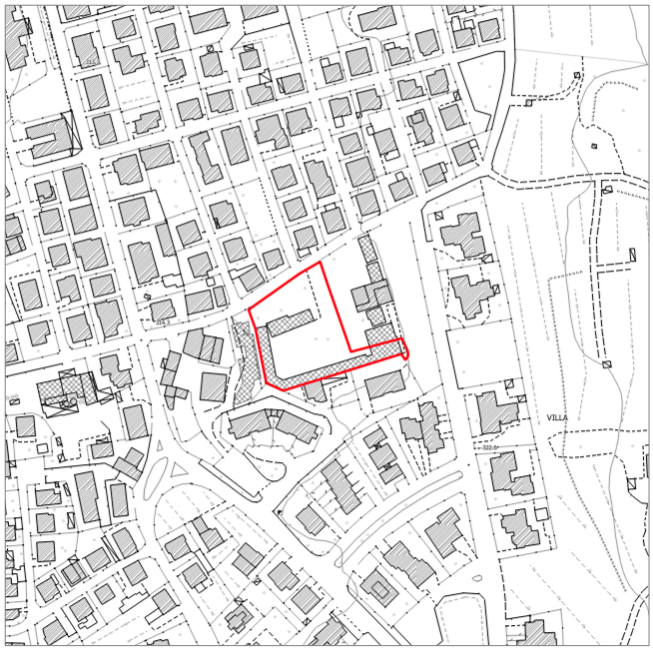
Area interna alla concessione termale Antica Querciolaia

Carta della sensibilità degli acquiferi del PTC di Siena classe di sensibilità 3 nessun vincolo

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Devono essere rispettate le condizioni dettate dal comma 4 dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

ASPETTI IDRAULICI



Pericolosità da alluvioni

P1 pericolosità per alluvioni rare

P2 pericolosità per alluvioni poco frequenti

P3 pericolosità per alluvioni frequenti

Fascia di rispetto di 10 m dal reticolo idrografico interferente

CLASSIFICAZIONI

Nessuna pericolosità.

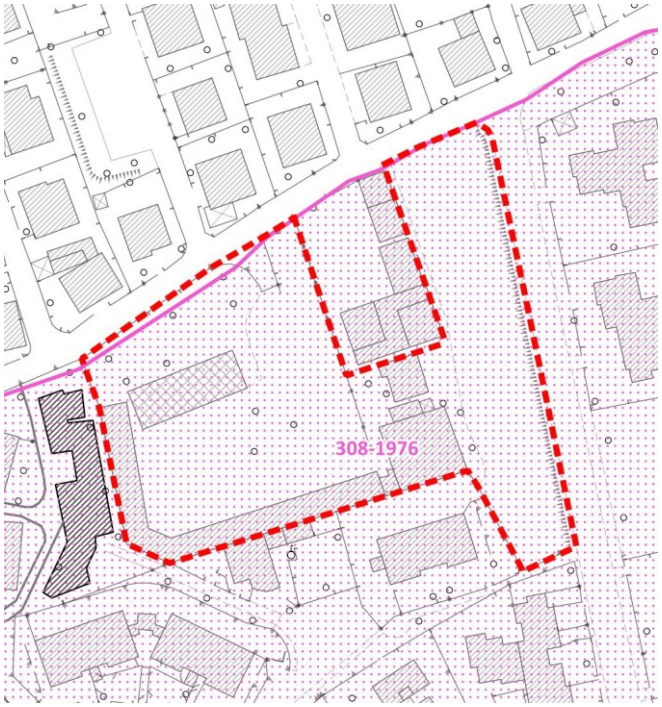
CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione.

2. NTA - ALL.01 Schede norma delle aree di trasformazione.
Estratto scheda norma “AR_3_04”: STATO MODIFICATO CON LA VARIANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO





INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area a nord del centro abitato di Rapolano Terme lungo Via San Sebastiano. L'attuale fabbricato è privo di valore storico-architettonico e contribuisce a una situazione di degrado dovuto all'attività commerciale, in prossimità di lotti residenziali.
L'intervento prevede la contestuale riqualificazione del parcheggio pubblico di via P. Togliatti; in virtù delle sue caratteristiche (localizzazione limitrofa all'ambito di recupero, destinazione ed estensione) costituisce infatti un elemento idoneo ad essere integrato funzionalmente nella sistemazione prevista dal Piano di Recupero.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	**ST**	**8.186**	**mq**
Superficie edificabile	**(Riuso) SE**	**1.510**	**mq**
	(Nuova Edificazione) SE	**490**	**mq**
	(Totale) SE	**2.000**	**mq**
Altezza massima	**H MAX**	**8,5** **1 piano**	**m**
Indice di copertura	**IC**	**40**	**%**

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Commerciale al dettaglio "Tc2 Medie strutture di vendita" con superficie di vendita massima di 1.499 mq

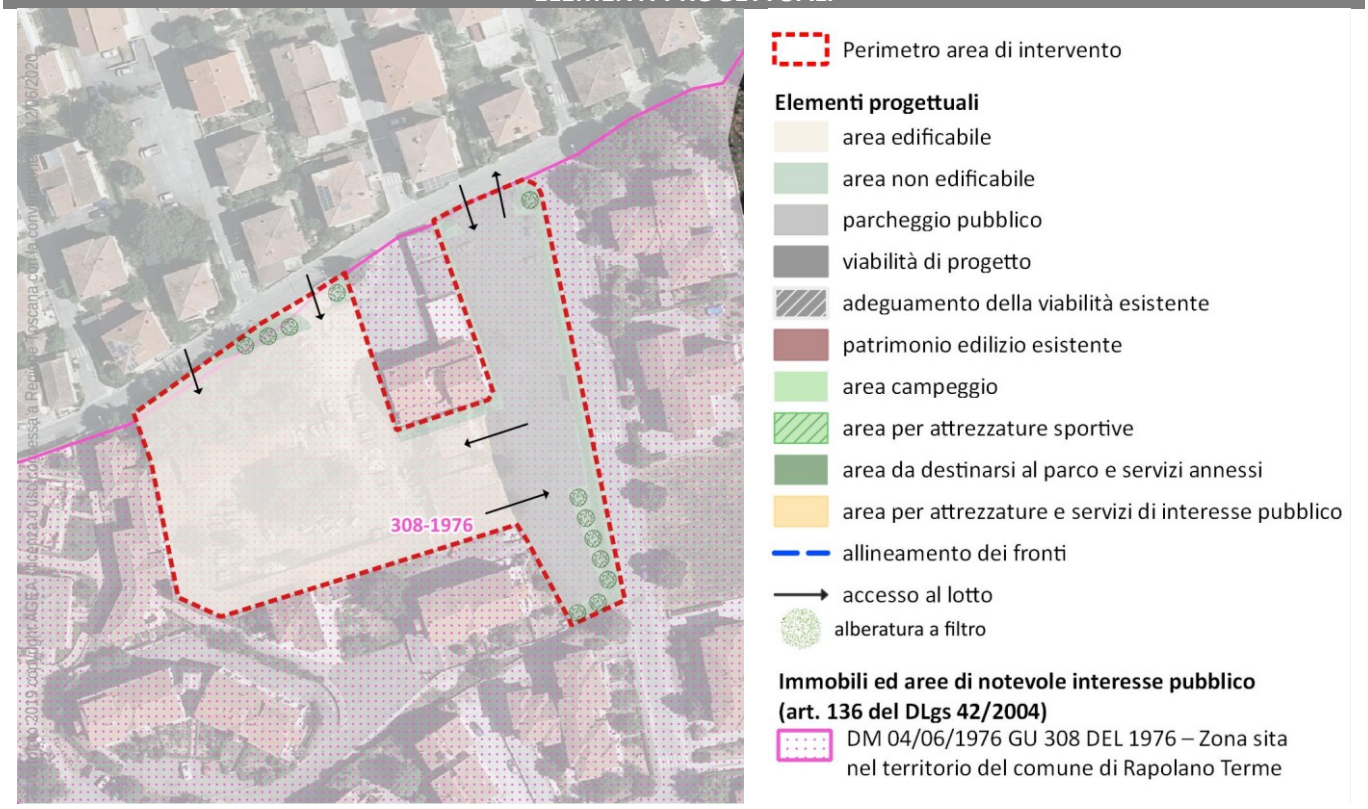
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano attuativo

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):	
DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*	SI
Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)	
c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NO
g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
Beni architettonici tutelati (Parte II)	
Prov. 1/10/1909 ai sensi L.20/6/1909, n. 364 - (G.U. 28/6/1909, n. 150) (M) / 90520561293 - Il castello di Modanella	NO

ELEMENTI PROGETTUALI



All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 – Tessuto a tipologie miste

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'accesso all'area di intervento potrà essere previsto nel lato nord e sud-est del lotto, così come indicato nello schema di ipotesi progettuale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.
  Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
  Per quanto riguarda le aree private:
  - *dovranno essere garantite superfici permeabili complessive nella misura minima del 25% della superficie fondiaria.*

  Per le aree di sosta sono indicate le seguenti misure di mitigazione (ridurre l'effetto "isola di calore" dato dall'asfalto) e compensazione (compensare la perdita di permeabilità del suolo):
  - *stalli aree di sosta: finitura con autobloccanti permeabili;*
  - *dotazione di idonei sistemi di convogliamento, raccolta e recapito controllato delle acque meteoriche derivanti dalle superfici non permeabili, per arginare fenomeni di sovraccarico della rete pubblica di smaltimento.*

  Per quanto riguarda le superfici pubbliche da riqualificare (parcheggio pubblico esistente):
  - *realizzare porzioni permeabili (anche di arredo stradale), che incrementino la percentuale di superfici permeabili dell'area di sosta esistente;*
  - *inserire alberi ad alto fusto e specie arbustive autoctone per l'ombreggiamento delle superfici asfaltate e dei veicoli in sosta;*
  - *dotazione di idonei sistemi di convogliamento, raccolta e recapito controllato delle acque meteoriche derivanti dalle superfici non permeabili, per arginare fenomeni di sovraccarico della rete pubblica di smaltimento.*
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, rispetto alle tecnologie tradizionali, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

- Al fine di garantire una corretta gestione delle acque meteoriche, devono essere posti in opera accorgimenti per rallentare lo scorrimento dell'acqua, stoccarla temporaneamente e restituirla quindi in maniera controlla, rendendo al contempo sostenibile il ciclo dell'acqua in ambito urbano. Sono individuate le seguenti misure:
  - *piantumazione di folta vegetazione: le chiome degli alberi e la vegetazione arbustiva, nell'intercettare la pioggia, aumentano i tempi di corrivazione, favorendo l'infiltrazione dell'acqua nelle superfici permeabili sottostanti e rallentandone il deflusso verso le reti di smaltimento, con notevole miglioramento del ciclo dell'acqua e con positivi effetti sulla stabilizzazione del suolo.*
  - *utilizzo sostenibile della risorsa idrica, attraverso l'uso e riuso delle acque di pioggia e delle acque grigie che prevedono specifici accorgimenti per il risparmio e riutilizzo della risorsa idrica;*
- Devono essere realizzate fasce verdi alberate, le quali, oltre a concorrere alla mitigazione percettiva dell'intervento, contribuiscono alla riduzione del riscaldamento urbano, dell'inquinamento atmosferico e dell'inquinamento acustico. L'intervento deve essere mirato, in particolare, alla piantumazione di alberature con capacità di assorbimento degli inquinanti critici, ridurre la temperatura urbana, filtrare le polveri sottili, migliorare la qualità ambientale complessiva e la regolazione del microclima in ambito urbano (rif. "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e azoto", Allegato 1 del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria). Tutti gli apparati vegetazionali e arborei devono essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.
- Per quanto riguarda l'illuminazione esterna della nuova MSV e dei relativi spazi pertinenziali devono essere impiegati apparecchi di illuminazione conformi a quelli già presenti sul posto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 – VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

VINCOLO DM 04/06/1976 GU 308 DEL 18/11/1976

1 - Struttura idrogeomorfologica
- *Geomorfologia*
- *Idrografia naturale*
- *Idrografia artificiale*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
1.a.1	Tutelare la configurazione geomorfologica dei ripiani travertinosi	**Conforme**. L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado; l'area in esame non ricade in zona tutela e salvaguardia delle sorgenti minerali.
1.a.2	Tutelare il sistema ambientale del fiume dell'Ombrone e il reticolo idrografico minore, con particolare attenzione alla vegetazione riparia.	
1.a.3	Proteggere il patrimonio sorgivo termominerale.	
c - prescrizioni		
1.c.1	Gli interventi sul reticolo idrografico sono ammessi a condizione che non compromettano i caratteristici elementi vegetali lineari e puntuali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
1.c.2	Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di alterare i caratteri di naturalità delle aree di salvaguardia delle sorgenti minerali.	**Conforme.** L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado; l'area in esame non ricade in zona tutela e salvaguardia delle sorgenti minerali.

2 - Struttura ecosistemica
- *Componenti Naturalistiche*
- *Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
2.a.1	Tutelare il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione è interna al territorio urbanizzato del Capoluogo).
2.a.2	Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	
2.a.3	Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	
2.a.4	Conservare gli agroecosistemi tradizionali relittuali.	
c - prescrizioni		
2.c.1	Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
2.c.2	Non sono ammessi interventi in grado di alterare le morfologie fluviali, ed il valore degli ecosistemi fluviali e delle fasce ripariali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
2.c.3	Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	Non pertinente con i contenuti della previsione.

3 - Struttura antropica
- *Insediamenti storici*
- *Insediamenti contemporanei*
- *Viabilità storica*
- *Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture*
- *Paesaggio agrario*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
3.a.1	Tutelare i nuclei storici di Armaiolo e S. Cecilia nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la percezione visiva e la valenza identitaria del nucleo storico di Poggio Santa Cecilia, né di Armaiolo).

	salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	
3.a.2	Tutelare gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle ville, fattorie e al loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico e architettonico, né con la loro visibilità**.**
3.a.3	Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	**Conforme.** L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo da rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.a.3.
3.a.4	Riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree produttive di Pian del Sentino in quanto paesaggi unici di alto valore paesaggistico.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.5	Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto, nonché la rete sentieristica.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.6	Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario.
3.a.7	Mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario tradizionale.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.8	Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con aree a potenziale rischio archeologico.
	c - prescrizioni	**Valutazioni di conformità**
3.c.1.	Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei nuclei storici di Armaiolo e S. Cecilia e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai nuclei e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la percezione visiva e la valenza identitaria del nucleo storico di Poggio Santa Cecilia, né di Armaiolo).
3.c.2	Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i	**Conforme.** La previsione non interferisce con edifici, complessi architettonici, manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale; non interferisce, altresì, con l'edilizia rurale.

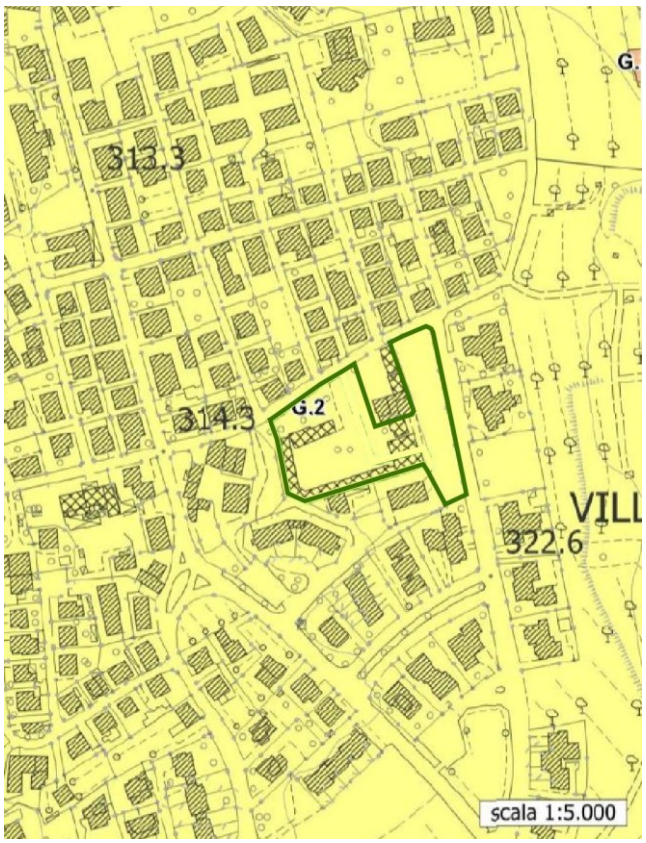
	valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie e comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico	
3.c.3	Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico funzionale costituito.	**Conforme.** La previsione non comporta la demolizione, e il relativo accorpamento dei volumi demoliti, tale da destrutturare il sistema insediativo storico funzionale costituito.
3.c.4	Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - comportino la riqualificazione dei margini delle aree produttive, attraverso interventi di ricucitura con i piani coltivati, il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimazione idraulica, mantenimento delle coltivazioni nelle aree intercluse e arredi agricoli); - rappresentino il massimo riutilizzo degli edifici esistenti; - l'eliminazione di manufatti precari o oggetto di particolare degrado architettonico e urbanistico comportino la riqualificazione architettonica e dei servizi.	**Conforme.** La previsione non interferisce con la trama viaria storica, né con i manufatti aventi valore storico-culturale. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo da rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.c.4.
3.c.5	Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.6	Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, …) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non pertinente con i contenuti della previsione.

3.C.7 Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.8 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.9 I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.10 Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4 - Elementi della percezione – *Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere* – *Strade di valore paesaggistico*	
a – obiettivi con valore di indirizzo	**Valutazioni di conformità**
4.a.1 Tutelare gli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo, e l'ampia percezione visiva degli andamenti collinari, della vegetazione, dei complessi di poggi, parchi e poderi, antichi centri storici, complessi rurali godibili dalla rete viaria e dalla Siena-Bettolle.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con la tutela degli assetti figurativi propri della zona assoggettata al vincolo, né con la percezione visiva degli andamenti collinari, della vegetazione, dei complessi di poggi, parchi e poderi, antichi centri storici, complessi rurali godibili dalla rete viaria e dalla Siena-Bettolle.
4.a.2 Salvaguardare e valorizzare le visuali verso i nuclei storici di Rapolano, Armaiolo e Poggio Santa Cecilia.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la visuale verso il nucleo storico di Rapolano, di Armaiolo, di Poggio Santa Cecilia).
4.a.3 Salvaguardare il rapporto visivo tra le pianure alluvionali e le emergenze morfologiche connotate dalla presenza del bosco e degli insediamenti sommitali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4.a.4 Salvaguardare il valore estetico-percettivo dei viali alberati che conducono a Villa Boninsegna, Poggio Santa Cecilia, e Villa Montefiori, per il loro valore storico.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la visuale dei viali alberati che conducono a Villa Boninsegna, Poggio Santa Cecilia, e Villa Montefiori).

	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
4.c.1	Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	**Conforme.** Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo che le opere siano inserite in modo congruo nel paesaggio.
4.c.2	L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	**Coerente**. La proposta non prevede l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_03 sono individuati dal PO in modo che eventuali strutture per la cartellonistica e la segnaletica, non indispensabili per la sicurezza stradale, siano armonizzate per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e che non alterino l'integrazione percettiva delle visuali panoramiche.
4.c.3	Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4.c.4	Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.	**Coerente.** La proposta non prevede l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica, che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



ASPETTI GEOLOGICI

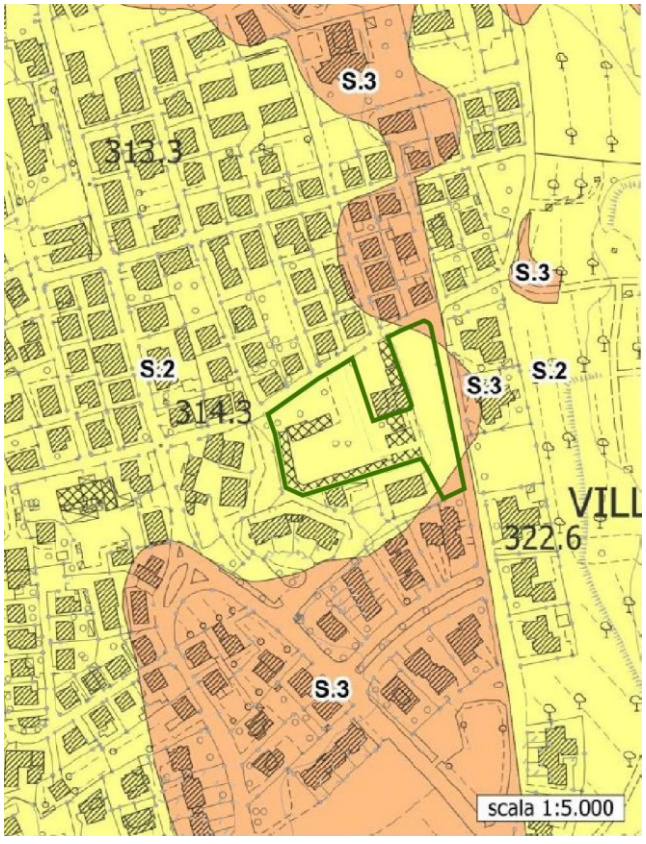
Pericolosità geologica media G.2

PAI non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Gli interventi in progetto sono subordinati all'esito di studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni del terreno di fondazione e alle condizioni di stabilità generale dell'area. Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza alla vigente normativa. La campagna di indagini di supporto alla progettazione, sia dal punto di vista geotecnico che sismico, dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento 1/R/2022.

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE



ASPETTI SISMICI

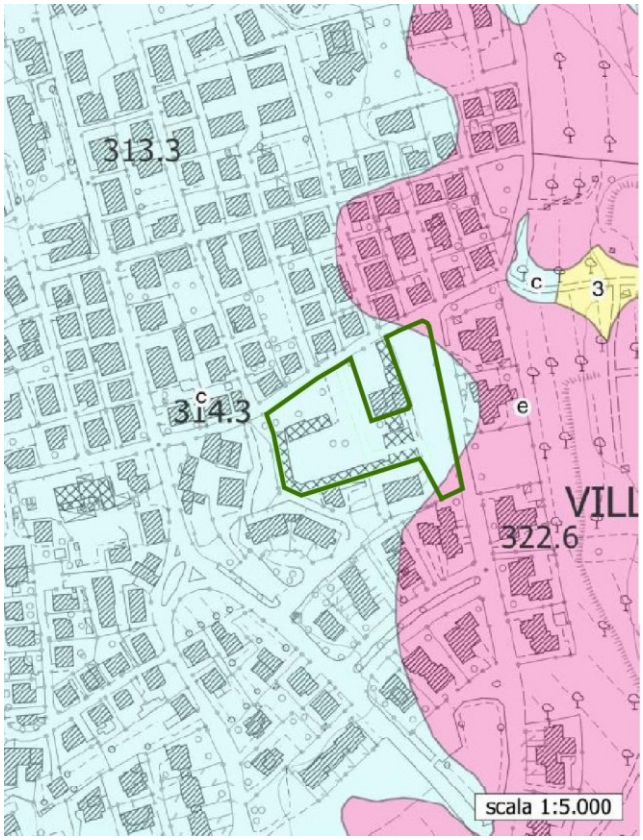
Pericolosità sismica media S.2

Pericolosità sismica elevata S.3 (porzioni del parcheggio non interessate da opere strutturali)

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Dovranno essere realizzate specifiche indagini geofisiche e geotecniche che definiscano spessori, velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra copertura e bedrock sismico.

CARTA IDROGEOLOGICA



ASPETTI IDROGEOLOGICI

Permeabilità per porosità primaria (c) media

Permeabilità per porosità primaria (e) molto alta (porzioni del parcheggio non interessate da opere strutturali)

Area interna alla concessione termale Antica Querciolaia

Carta della sensibilità degli acquiferi del PTC di Siena classe di sensibilità 3 nessun vincolo

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Dovranno essere approfonditi gli effetti delle opere in progetto sulla falda e sull'intorno, soprattutto in relazione alle possibili modifiche dei livelli piezometrici al di fuori dell'area edificabile. Nel caso di alterazione significativa dell'assetto idrogeologico del sottosuolo si dovranno progettare e realizzare opere compensative per il riequilibrio del contesto.

ASPETTI IDRAULICI



CLASSIFICAZIONI

I.1 irrilevante

PGRA non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione.

Al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza e comunque non peggiorare quella esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno in ogni modo essere presi degli accorgimenti relativamente ad una corretta regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

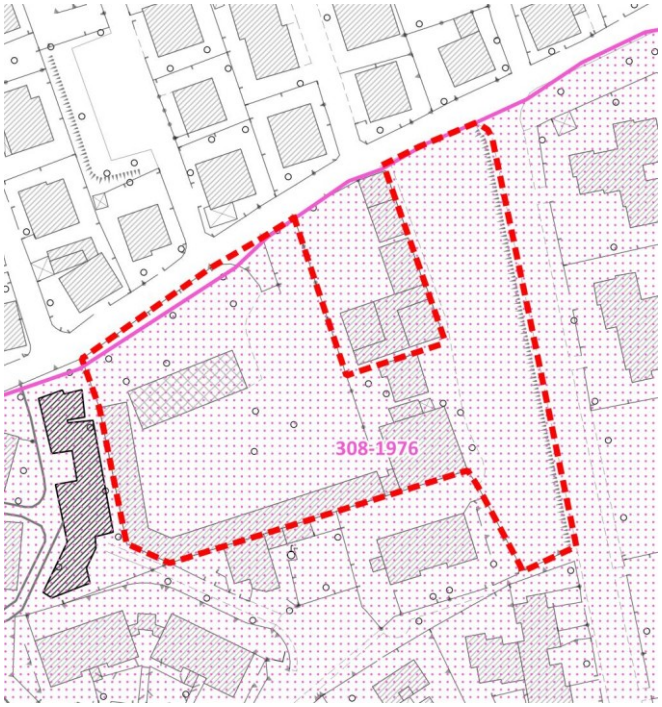
3. NTA - ALL.01 Schede norma delle aree di trasformazione. Estratto scheda norma "AR_3_04": STATO SOVRAPPOSTO

Legenda stato sovrapposto

Testo rosso: testo introdotto con la Variante
~~Testo rosso barrato:~~ testo eliminato con la Variante

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO





INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area a nord del centro abitato di Rapolano Terme lungo Via San Sebastiano. L'attuale fabbricato è privo di valore storico-architettonico e contribuisce a una situazione di degrado dovuto all'attività commerciale, in prossimità di lotti residenziali.

L'intervento prevede la contestuale riqualificazione del parcheggio pubblico di via P. Togliatti; in virtù delle sue caratteristiche (localizzazione limitrofa all'ambito di recupero, destinazione ed estensione) costituisce infatti un elemento idoneo ad essere integrato funzionalmente nella sistemazione prevista dal Piano di Recupero.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	**ST**	~~**4.141**~~ **8.186**	**mq**
Superficie edificabile	**(Riuso) SE**	~~**2.000**~~ **1.510**	**mq**
	(Nuova Edificazione) SE	~~**0**~~ **490**	**mq**
	(Totale) SE	**2.000**	**mq**
Altezza massima	**H MAX**	**8,5** ~~**2 piani**~~ **1 piano**	**m**
Indice di copertura	**IC**	~~**30**~~ **40**	**%**

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

~~Residenziale~~.

Commerciale al dettaglio "Tc2 Medie strutture di vendita" con superficie di vendita massima di 1.499 mq

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

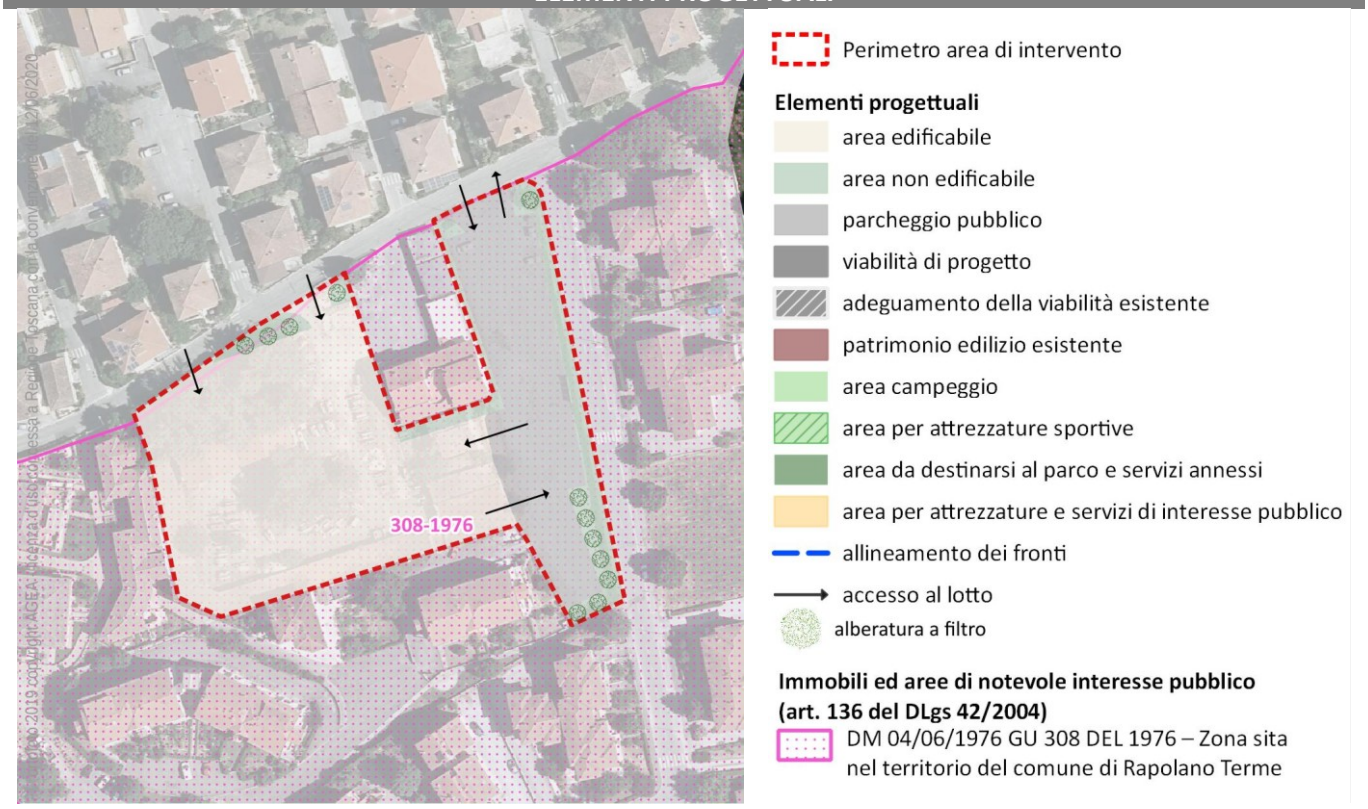
~~Progetto Unitario Convenzionato~~.

Piano attuativo

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):	
DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*	SI
Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)	
c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NO
g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
Beni architettonici tutelati (Parte II)	
Prov. 1/10/1909 ai sensi L.20/6/1909, n. 364 - (G.U. 28/6/1909, n. 150) (M) / 90520561293 - Il castello di Modanella	NO

ELEMENTI PROGETTUALI



All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 – Tessuto a tipologie miste

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'accesso all'area di intervento potrà essere previsto nel lato nord e sud-est del lotto, così come indicato nello schema di ipotesi progettuale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.
  Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
  Per quanto riguarda le aree private:
  - *dovranno essere garantite superfici permeabili complessive nella misura minima del 25% della superficie fondiaria.*

  Per le aree di sosta sono indicate le seguenti misure di mitigazione (ridurre l'effetto "isola di calore" dato dall'asfalto) e compensazione (compensare la perdita di permeabilità del suolo):
  - *stalli aree di sosta: finitura con autobloccanti permeabili;*
  - *dotazione di idonei sistemi di convogliamento, raccolta e recapito controllato delle acque meteoriche derivanti dalle superfici non permeabili, per arginare fenomeni di sovraccarico della rete pubblica di smaltimento.*

  Per quanto riguarda le superfici pubbliche da riqualificare (parcheggio pubblico esistente):
  - *realizzare porzioni permeabili (anche di arredo stradale), che incrementino la percentuale di superfici permeabili dell'area di sosta esistente;*
  - *inserire alberi ad alto fusto e specie arbustive autoctone per l'ombreggiamento delle superfici asfaltate e dei veicoli in sosta;*
  - *dotazione di idonei sistemi di convogliamento, raccolta e recapito controllato delle acque meteoriche derivanti dalle superfici non permeabili, per arginare fenomeni di sovraccarico della rete pubblica di smaltimento.*
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, rispetto alle tecnologie tradizionali, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

- Al fine di garantire una corretta gestione delle acque meteoriche, devono essere posti in opera accorgimenti per rallentare lo scorrimento dell'acqua, stoccarla temporaneamente e restituirla quindi in maniera controlla, rendendo al contempo sostenibile il ciclo dell'acqua in ambito urbano. Sono individuate le seguenti misure:
  - *piantumazione di folta vegetazione: le chiome degli alberi e la vegetazione arbustiva, nell'intercettare la pioggia, aumentano i tempi di corrivazione, favorendo l'infiltrazione dell'acqua nelle superfici permeabili sottostanti e rallentandone il deflusso verso le reti di smaltimento, con notevole miglioramento del ciclo dell'acqua e con positivi effetti sulla stabilizzazione del suolo.*
  - *utilizzo sostenibile della risorsa idrica, attraverso l'uso e riuso delle acque di pioggia e delle acque grigie che prevedono specifici accorgimenti per il risparmio e riutilizzo della risorsa idrica;*
- Devono essere realizzate fasce verdi alberate, le quali, oltre a concorrere alla mitigazione percettiva dell'intervento, contribuiscono alla riduzione del riscaldamento urbano, dell'inquinamento atmosferico e dell'inquinamento acustico. L'intervento deve essere mirato, in particolare, alla piantumazione di alberature con capacità di assorbimento degli inquinanti critici, ridurre la temperatura urbana, filtrare le polveri sottili, migliorare la qualità ambientale complessiva e la regolazione del microclima in ambito urbano (rif. "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e azoto", Allegato 1 del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria). Tutti gli apparati vegetazionali e arborei devono essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.
- Per quanto riguarda l'illuminazione esterna della nuova MSV e dei relativi spazi pertinenziali devono essere impiegati apparecchi di illuminazione conformi a quelli già presenti sul posto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 – VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

VINCOLO DM 04/06/1976 GU 308 DEL 18/11/1976

1 - Struttura idrogeomorfologica
- *Geomorfologia*
- *Idrografia naturale*
- *Idrografia artificiale*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
1.a.1	Tutelare la configurazione geomorfologica dei ripiani travertinosi	**Conforme**. L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado; l'area in esame non ricade in zona tutela e salvaguardia delle sorgenti minerali.
1.a.2	Tutelare il sistema ambientale del fiume dell'Ombrone e il reticolo idrografico minore, con particolare attenzione alla vegetazione riparia.	
1.a.3	Proteggere il patrimonio sorgivo termominerale.	
c - prescrizioni		
1.c.1	Gli interventi sul reticolo idrografico sono ammessi a condizione che non compromettano i caratteristici elementi vegetali lineari e puntuali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
1.c.2	Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di alterare i caratteri di naturalità delle aree di salvaguardia delle sorgenti minerali.	**Conforme.** L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado; l'area in esame non ricade in zona tutela e salvaguardia delle sorgenti minerali.

2 - Struttura ecosistemica
- *Componenti Naturalistiche*
- *Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
2.a.1	Tutelare il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione è interna al territorio urbanizzato del Capoluogo).
2.a.2	Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	
2.a.3	Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	
2.a.4	Conservare gli agroecosistemi tradizionali relittuali.	
c - prescrizioni		
2.c.1	Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
2.c.2	Non sono ammessi interventi in grado di alterare le morfologie fluviali, ed il valore degli ecosistemi fluviali e delle fasce ripariali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
2.c.3	Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	Non pertinente con i contenuti della previsione.

3 - Struttura antropica
- *Insediamenti storici*
- *Insediamenti contemporanei*
- *Viabilità storica*
- *Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture*
- *Paesaggio agrario*

a – obiettivi con valore di indirizzo		Valutazioni di conformità
3.a.1	Tutelare i nuclei storici di Armaiolo e S. Cecilia nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la percezione visiva e la valenza identitaria del nucleo storico di Poggio Santa Cecilia, né di Armaiolo).

	salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	
3.a.2	Tutelare gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle ville, fattorie e al loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico e architettonico, né con la loro visibilità**.**
3.a.3	Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	**Conforme.** L'intervento proposto è finalizzato a recuperare la volumetria esistente all'interno di un'area del territorio urbanizzato connotata da condizioni di degrado. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo da rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.a.3.
3.a.4	Riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree produttive di Pian del Sentino in quanto paesaggi unici di alto valore paesaggistico.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.5	Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto, nonché la rete sentieristica.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.6	Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario.
3.a.7	Mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario tradizionale.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.a.8	Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con aree a potenziale rischio archeologico.
	c - prescrizioni	**Valutazioni di conformità**
3.c.1.	Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei nuclei storici di Armaiolo e S. Cecilia e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai nuclei e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la percezione visiva e la valenza identitaria del nucleo storico di Poggio Santa Cecilia, né di Armaiolo).
3.c.2	Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i	**Conforme.** La previsione non interferisce con edifici, complessi architettonici, manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale; non interferisce, altresì, con l'edilizia rurale.

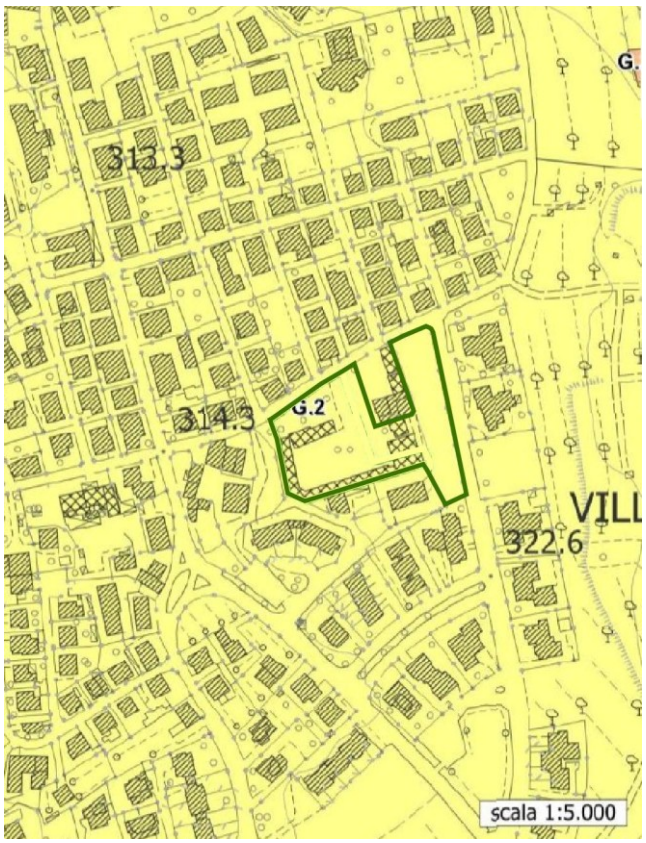
	valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie e comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico	
3.c.3	Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico funzionale costituito.	**Conforme.** La previsione non comporta la demolizione, e il relativo accorpamento dei volumi demoliti, tale da destrutturare il sistema insediativo storico funzionale costituito.
3.c.4	Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - comportino la riqualificazione dei margini delle aree produttive, attraverso interventi di ricucitura con i piani coltivati, il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimazione idraulica, mantenimento delle coltivazioni nelle aree intercluse e arredi agricoli); - rappresentino il massimo riutilizzo degli edifici esistenti; - l'eliminazione di manufatti precari o oggetto di particolare degrado architettonico e urbanistico comportino la riqualificazione architettonica e dei servizi.	**Conforme.** La previsione non interferisce con la trama viaria storica, né con i manufatti aventi valore storico-culturale. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo da rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.c.4.
3.c.5	Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.6	Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, …) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non pertinente con i contenuti della previsione.

3.C.7 Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.8 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.9 I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	Non pertinente con i contenuti della previsione.
3.c.10 Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4 - Elementi della percezione – *Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere* – *Strade di valore paesaggistico*	
a – obiettivi con valore di indirizzo	**Valutazioni di conformità**
4.a.1 Tutelare gli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo, e l'ampia percezione visiva degli andamenti collinari, della vegetazione, dei complessi di poggi, parchi e poderi, antichi centri storici, complessi rurali godibili dalla rete viaria e dalla Siena-Bettolle.	**Conforme.** L'intervento proposto non interferisce con la tutela degli assetti figurativi propri della zona assoggettata al vincolo, né con la percezione visiva degli andamenti collinari, della vegetazione, dei complessi di poggi, parchi e poderi, antichi centri storici, complessi rurali godibili dalla rete viaria e dalla Siena-Bettolle.
4.a.2 Salvaguardare e valorizzare le visuali verso i nuclei storici di Rapolano, Armaiolo e Poggio Santa Cecilia.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la visuale verso il nucleo storico di Rapolano, di Armaiolo, di Poggio Santa Cecilia).
4.a.3 Salvaguardare il rapporto visivo tra le pianure alluvionali e le emergenze morfologiche connotate dalla presenza del bosco e degli insediamenti sommitali.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4.a.4 Salvaguardare il valore estetico-percettivo dei viali alberati che conducono a Villa Boninsegna, Poggio Santa Cecilia, e Villa Montefiori, per il loro valore storico.	Non pertinente con i contenuti della previsione (la previsione, per la sua ubicazione morfologica, è tale da non interferire con la visuale dei viali alberati che conducono a Villa Boninsegna, Poggio Santa Cecilia, e Villa Montefiori).

	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
4.c.1	Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	**Conforme.** Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_04 sono individuati dal PO in modo che le opere siano inserite in modo congruo nel paesaggio.
4.c.2	L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	**Coerente**. La proposta non prevede l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Gli *indirizzi vincolanti per la progettazione* e le *misure di mitigazione ambientale e paesaggistica* riportate nella SCHEDA AR_3_03 sono individuati dal PO in modo che eventuali strutture per la cartellonistica e la segnaletica, non indispensabili per la sicurezza stradale, siano armonizzate per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e che non alterino l'integrazione percettiva delle visuali panoramiche.
4.c.3	Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	Non pertinente con i contenuti della previsione.
4.c.4	Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.	**Coerente.** La proposta non prevede l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica, che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



ASPETTI GEOLOGICI

Pericolosità geologica media G.2

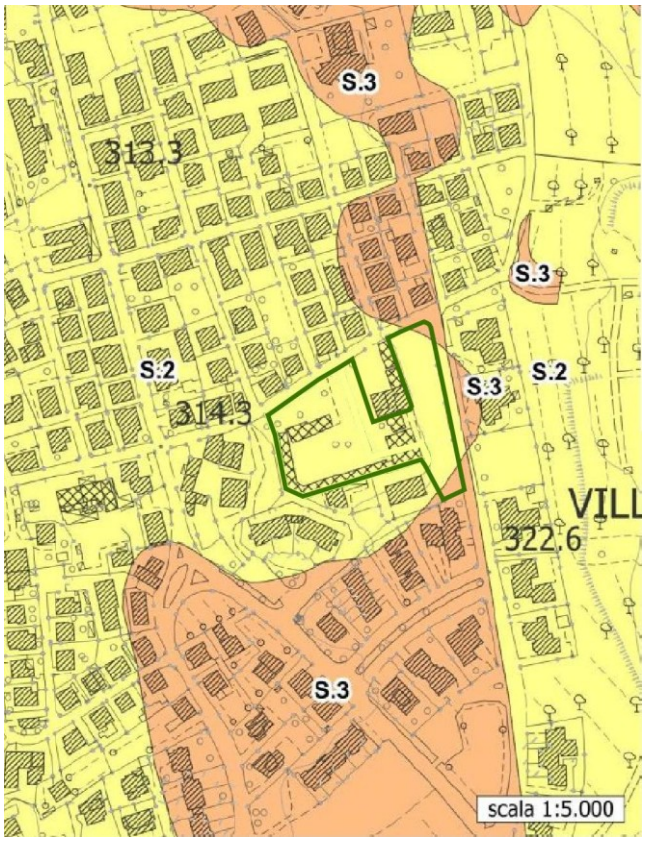
PAI non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

~~In fase esecutiva il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e dalle puntuali valutazioni da svolgere in merito ai cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M.17.1.2018 (N.T.C.).~~

Gli interventi in progetto sono subordinati all'esito di studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni del terreno di fondazione e alle condizioni di stabilità generale dell'area. Il supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza alla vigente normativa. La campagna di indagini di supporto alla progettazione, sia dal punto di vista geotecnico che sismico, dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento 1/R/2022.

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE



ASPETTI SISMICI

Pericolosità sismica media S.2

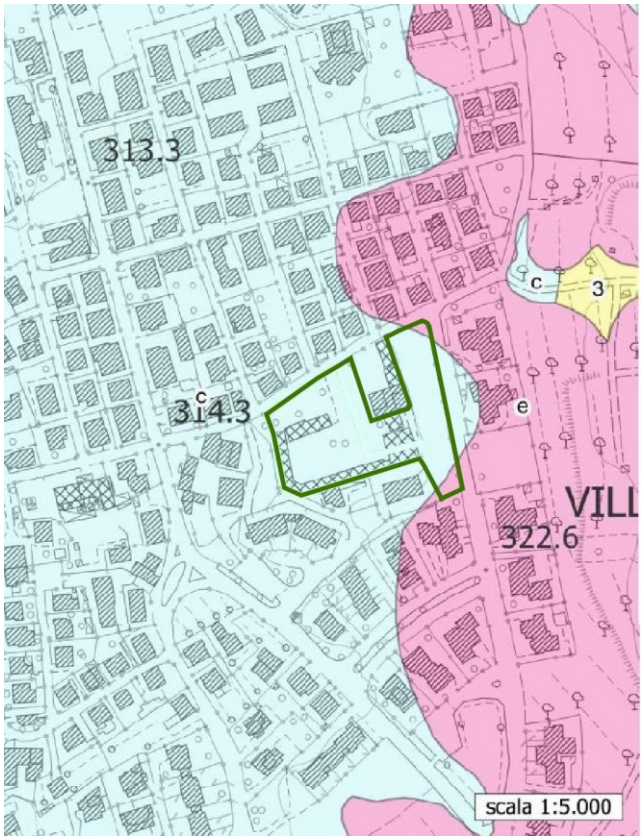
Pericolosità sismica elevata S.3 (porzioni del parcheggio non interessate da opere strutturali)

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

~~Nessuna prescrizione~~

Dovranno essere realizzate specifiche indagini geofisiche e geotecniche che definiscano spessori, velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra copertura e bedrock sismico.

CARTA IDROGEOLOGICA



ASPETTI IDROGEOLOGICI

Permeabilità per porosità primaria (c) media

Permeabilità per porosità primaria (e) molto alta (porzioni del parcheggio non interessate da opere strutturali)

Area interna alla concessione termale Antica Querciolaia

Carta della sensibilità degli acquiferi del PTC di Siena classe di sensibilità 3 nessun vincolo

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

~~Devono essere rispettate le condizioni dettate dal comma 4 dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.~~

Dovranno essere approfonditi gli effetti delle opere in progetto sulla falda e sull'intorno, soprattutto in relazione alle possibili modifiche dei livelli piezometrici al di fuori dell'area edificabile. Nel caso di alterazione significativa dell'assetto idrogeologico del sottosuolo si dovranno progettare e realizzare opere compensative per il riequilibrio del contesto.

ASPETTI IDRAULICI



CLASSIFICAZIONI

~~Nessuna pericolosità.~~

I.1 irrilevante

PGRA non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione.

Al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza e comunque non peggiorare quella esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno in ogni modo essere presi degli accorgimenti relativamente ad una corretta regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.