COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

PIANO OPERATIVO

ai sensi della LR 65/2014

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute

Doc.01.

Relazione illustrativa

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Comune di Rapolano Terme
Alessandro Starnini *Sindaco*

Responsabile del Procedimento
Sauro Malentacchi

Garante dell'informazione
Marco Anselmi

Ufficio di Piano
Gabriele Giardini
Lorenzo Roselli
Stefano Palmieri

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica
Laura Tavanti
Leonardo Carta

Collaboratori alla progettazione
Lorenza Contaldi
Martina Franco
Patrizia Sodi
Silvia Bertocci

Indagini Geologico-Tecniche
Michele Sani – Terra & Opere srl

Indagini Idrologico-Idrauliche
Alessio Gabbrielli

PIANO OPERATIVO

Comune di Rapolano Terme

Doc.01 - Relazione illustrativa

Premessa **5**

1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO **6**

2. IL QUADRO CONOSCITIVO **10**

2.1 Stato della pianificazione 10

2.2 Ricognizione dei vincoli del PIT-PPR 10

2.3 Programma degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano 12

3. IL QUADRO PROGETTUALE **15**

3.1 L'impostazione del progetto 15

3.2 Gli insediamenti urbani esistenti 16

3.3 La schedatura del patrimonio edilizio di valore storico 21

3.3.1 Le fasi del censimento 21

3.4 Il territorio rurale 28

3.5 Le aree di trasformazione 31

3.6 La città pubblica 32

3.7 Il sistema della mobilità 33

3.8 Il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche 37

3.9 Il dimensionamento del Piano 38

Premessa

Il Comune di Rapolano Terme è dotato di Piano Strutturale Intercomunale (PSI), redatto in forma associata con il Comune di Asciano, approvato con Del.CC n.32 del 14.07.2023 pubblicato sul BURT n. 50 del 13.12.2023.

Il PSI di Asciano e Rapolano Terme, ai sensi e con le procedure degli articoli 19 e 23 della LR 65/2014, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non Tecnica sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LR 10/2010 e alla Relazione di Incidenza di cui alla LR 30/2015, è stato adottato con Del.CC di Asciano n. 68 del 29.09.2021 e con Del.CC di Rapolano Terme n. 68 del 29.09.2021.

La stesura dell'Avvio del procedimento del Piano Operativo (PO) si è svolta parallelamente alla stesura del PSI dei Comuni di Asciano e Rapolano Terme; l'Avvio del procedimento del PO - ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014, degli artt. 20 e 21 della disciplina di PIT/PPR e dell'art.23 della LR 10/2010 - è stato infatti approvato con Del.GC n. 21 del 10.03.2020.

Con la citata Del.GC n. 21/2020, in particolare, è stata approvata la seguente documentazione:

A. Relazione (art.17 L.R. 65/14, art.20-21 Disciplina di PIT/PPR)
B. VAS - Documento preliminare (art.23 L.R. 10/2010)
C. Schede di individuazione dei morfotipi e proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato (art.4 L.R. 65/14)
Tav.01 - PIT/PPR Invarianti Strutturali
Tav.02 - PIT/PPR Beni paesaggistici e architettonici
Tav.03 - Classificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
Tav.04 - Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato
Tav.05- Individuazione dei nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza
Tav.06a – 06b - Individuazione dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;

- è stato dato atto che il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014, è l'Ing. Sauro Malentacchi, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rapolano Terme;
- è stato nominato quale Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014 il Dott. Marco Anselmi, Responsabile Area Programmazione, Affari Sociali, Cultura, Anagrafe, Stato Civile ed Elettorale del Comune di Rapolano Terme.

Contestualmente all'Avvio del procedimento urbanistico, altresì, è stata avviata la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dei suddetti PO, la cui formazione è sottoposta alle specifiche disposizioni in materia di VAS, ai sensi dell'art. 5bis comma 1 della LR 10/2010. Il Documento preliminare di VAS, ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010, è stato trasmesso agli Enti Territoriali (ET) ed ai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) aventi rilevanza sul territorio comunale.

La presente relazione illustra i contenuti del Piano Operativo avvalendosi del quadro conoscitivo elaborato con il PSI e degli approfondimenti che in quella sede sono stati effettuati rispetto all'evoluzione della struttura socio economica, alle caratteristiche e alle peculiarità del patrimonio territoriale, agli effetti delle trasformazioni intervenute e in atto sul territorio comunale, incluse quelle derivanti dall'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO

Di seguito si illustrano in modo sintetico gli obiettivi che il PO intende perseguire, come enunciati nella relazione di Avvio del procedimento di formazione del PO. Si tratta di obiettivi che sono in forte continuità con gli obiettivi del Piano Strutturale redatto in forma associata con il comune di Asciano e cercano di dare concreta attuazione alle opzioni strategiche e agli indirizzi progettuali che il PSI ha individuato per l'ambito comunale di Rapolano Terme.

OBIETTIVI DEL PO

(Fonte: Relazione di Avvio del procedimento del PO, par. 5.2 Contenuti del quadro strategico e obiettivi specifici del PO)

1) Struttura insediativa

1.1. Riqualificazione del tessuto edilizio esistente, delle aree degradate o sottoutilizzate limitando la dispersione urbana, favorendo la rigenerazione, rafforzando le opportunità di recupero delle aree produttive dismesse.

1.2. Valutazione approfondita su eventuali aree di nuova espansione sulla base di criteri di coerenza urbanistica, presenza di reali iniziative imprenditoriali, capacità attrattiva di nuove residenze.

1.3. Favorire la qualità progettuale, il rafforzamento delle qualità energetiche e antisismiche, la valorizzazione di beni comuni ivi compresa la loro gestione; elevare il profilo di sostenibilità dell'intero territorio; favorire lo sviluppo equilibrato e la modernizzazione dei servizi.

1.4. Verifica degli ambiti e delle modalità di realizzazione dei completamenti e delle trasformazioni contenute negli strumenti urbanistici esistenti.

1.5. Valorizzare le relazioni tra centri e territorio rurale anche riprogettando le aree di margine.

1.6. Promuovere le condizioni per il rafforzamento dei servizi ivi compresi quelli sociosanitari (RSA) anche con investimenti privati per opere di interesse pubblico (art. 34 LR 65/2014).

1.7. Verifica degli interventi di trasformazione del RU vigente in corso o oggetto di procedimenti urbanistici specifici, recependo le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati non attuati o attuati solo in parte.

1.8. Verifica ed eventuale conferma delle previsioni di trasformazione non attuate.

1.9. Tutelare e valorizzare i centri storcici attraverso delle strategie complessive di qualificazione degli spazi pubblici, di rivitalizzazione sociale ed economica.

1.10. Sperimentazione degli interventi di riqualificazione urbana di linguaggio architettonico contemporaneo.

2) Aree produttive e commerciali

2.1 Rafforzamento della competitività del territorio attraverso la crescita e il consolidamento del sistema produttivo.

2.2 Promozione ed estensione dell'area produttiva del Sentino; piena attuazione dell'accordo di programma con la Regione Toscana; favorire nuovi insediamenti, ivi comprese le attività innovative e di ricerca.

2.3 Riqualificazione funzionale urbanistica, paesaggistica e ambientale delle aree produttive esistenti anche attraverso l'implementazione di standard relativi ai requisiti ambientali ed energetici.

3) Mobilità ed infrastrutture

3.1 Confermare, in linea di massima, l'attuale sistema infrastrutturale con l'obiettivo di incrementare la coerenza rispetto al contesto complessivo di sviluppo riducendo gli impatti sui centri abitati, favorendo la pedonalità e sviluppando la rete ciclabile urbana ed extraurbana.

3.2 Valorizzare la rete esistente di viabilità minore per la fruizione culturale e paesaggistica.

3.3 Realizzare una nuova fermata ferroviaria sulla linea ferroviaria Siena-Chiusi all'altezza della zona Coop parcheggio Porta Nuova; realizzazione nella stessa area di una nuova organizzazione viaria con sottopasso carrabile e pedonale.

4) Territorio rurale

4.1 Promuovere lo sviluppo sostenibile anche attraverso investimenti agro-turistici-ambientali come condizione per la sostenibilità e la valorizzazione economica del sistema territoriale.

4.2 Tutelare e valorizzare gli ambiti di particolare valenza ambientale e l'assetto tradizionale del territorio rurale.

4.3 Valorizzare i nuclei rurali e i nuclei storici valutandone la perimetrazione delle aree di pertinenza, favorendo la realizzazione di investimenti come condizione per la loro manutenzione.

4.4 Recepire il "Piano integrato di intervento per la riqualificazione del polo estrattivo del travertino" sia per sostenere l'innovazione delle attività produttive sia quale progetto di riqualificazione culturale e territoriale del paesaggio delle ex cave di travertino.

4.5 Promuovere la crescita delle attività agricole ivi compreso attività collegate al tempo libero, allo sport e al benessere.

5) Turismo, termalismo, paesaggio

5.1 Rafforzare e diversificare il prodotto termale ivi comprese attività ad esse complementari; costruzione di un nuovo prodotto turistico complessivamente inteso con al centro il termalismo, lo sport, tempo libero e movimento, la fruizione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico.

5.2 Attuazione di un progetto di fruizione di mobilità dolce che valorizzi il ruolo di Rapolano Terme come snodo tra diverse aree territoriali (Val di Chiana, Siena, Chianti, Maremma), collocato in maniera tale da integrarsi con il Circuito della Bonifica, la Direttrice Tirrenica, la Via della Transumanza, le Vie Francigena e Lauretana.

A livello locale, il PO declina gli obiettivi e gli indirizzi individuati dal PSI per il territorio comunale di Rapolano Terme; obiettivi e azioni, demandati all'attuazione delle trasformazioni disciplinate mediante apposite schede norma e individuati con apposita simbologia nelle cartografie del PO, sono di seguito indicati.

1. ABITARE - PER UNA QUALITÀ DELLA VITA CONTEMPORANEA NEI BORGHI

OBIETTIVI E INDIRIZZI	OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PER L'UTOE 3 RAPOLANO, SERRE E SENTINO
1.1 - RIPOPOLAZIONE E RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI E NUCLEI MINORI	○ *promuovere soluzioni al disagio abitativo, rivitalizzazione, ripopolamento, riqualificazione abitativa con politiche intersettoriali;*
1.2 - RIGENERAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE	○ *completamento del recupero del "contenitore storico dismesso" a Rapolano costituito dall'ex Palazzo Pretorio, dalla Torre Medievale dal Vicolo delle Stanze con l'obiettivo di insediare nel complesso servizi alla cittadinanza e locali per esposizione, centro panoramico;* ○ *riqualificazione e rifunzionalizzazione della ex Chiesa del Corpus Domini di Rapolano a spazi espositivi e culturali, ai fini di implementare i servizi connessi alla residenza e alla qualità della vita nel centro storico;* ○ *riqualificazione del complesso storico denominato "La Grancia/Granaione" di Serre con riconversione a ristorante, bar, bottega delle produzioni tipiche, locali museali (destinazione: spazi culturali e di uso collettivo, commerciali, turistico-ricettivo);*
1.3 - MIGLIORAMENTO DEI **SERVIZI** E DEGLI **SPAZI PUBBLICI**	○ *qualificazione degli spazi pubblici limitrofi al centro storico di Rapolano (piazza, giardini, risalita di collegamento);* ○ *riqualificazione delle vie del centro storico di Rapolano con nuova lastricatura da via dei Monaci a Via dei Goti, rafforzamento della Ztl;* ○ *promozione dell'utilizzo e degli incentivi statali per l'efficienza energetica e la riqualificazione dell'edificato;* ○ *implementazione delle attrezzature sportive di Rapolano;* ○ *riqualificazione delle piazze del centro storico di Serre e degli spazi di servizio alla residenza, soprattutto per corte interna a edificato con presenza di alloggi ERP;*

2. LAVORARE E PRODURRE - I LUOGHI DEL LAVORO E DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PER L'UTOE 3 RAPOLANO, SERRE E SENTINO
2.1 - RAFFORZARE E RIQUALIFICARE IL **SISTEMA PRODUTTIVO ESISTENTE**	○ *consolidamento e riqualificazione delle attività produttive industriali e artigianali legate alla lavorazione del travertino;* ○ *mitigazione dei fattori di criticità e/o inquinamento ambientale;*
2.2 - RAFFORZARE LA **COMPETITIVITÀ TERRITORIALE** E ATTRARRE **NUOVI INVESTIMENTI**	○ *recupero e valorizzazione delle zone estrattive dismesse mediante la riconversione funzionale delle aree, tenendo conto delle indicazioni del "Piano integrato di intervento per la riqualificazione del polo estrattivo del travertino" integrando valorizzazione produttiva, energetica e paesaggistica;* ○ *potenziamento delle infrastrutture e dei servizi dell'area produttiva del Sentino finalizzato a creare nuove attività produttive e opportunità di lavoro valorizzando la competitività della collocazione geografica dell'area industriale.*

3. TERRITORIO RURALE - UN RINNOVATO RAPPORTO TRA AGRICOLTURA, TERRITORIO E PAESAGGIO COME SPAZIO VISSUTO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PER L'UTOE 3 RAPOLANO, SERRE E SENTINO
3.2 - VALORIZZAZIONE DELL'**AGRICOLTURA**	○ *promozione del settore dell'olivicoltura e viticoltura e dei prodotti agroalimentari tipici e di tradizione;* ○ *sostenere la crescita delle attività agricole e della produzione di alta qualità ivi compreso attività collegate al tempo libero, allo sport e al benessere;*
3.3 – **AMBIENTE**, ECOLOGIA E BIODIVERSITÀ	○ *mantenimento e valorizzazione di un elevato grado di tutela dell'acquifero termale e delle manifestazioni presenti;* ○ *valorizzazione e tutela del Lago del Calcione e del territorio circostante;*
3.5 - GOVERNO DELLE DIVERSE FORME DI **RISCHIO**	○ *tutela e salvaguardia della zona di protezione termale;* ○ *protezione degli acquiferi;* ○ *predisposizione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico;*

	○ *attenuazione degli squilibri idrologici.*

4. MOBILITÀ - UNA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DI ACCESSIBILITÀ DEL TERRITORIO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PER L'UTOE 3 RAPOLANO, SERRE E SENTINO
4.1 - INCREMENTO DEGLI ATTUALI LIVELLI DI **ACCESSIBILITÀ**	○ *riconoscimento alla stazione di Rapolano Terme/nuova fermata ferroviaria del ruolo di "hub" per la mobilità anche turistica, oltre che per la connessione con la Siena-Bettolle;* ○ *ulteriore miglioramento della accessibilità pedonale meccanizzata dall'area parcheggio Porta Nova al centro storico di Rapolano;* ○ *nuova accessibilità al centro storico di Serre mediante la predisposizione di un sistema integrato di parcheggi e spazi verdi, la realizzazione di un sistema di risalita meccanizzata e di un percorso pedonale che, all'interno del sistema integrato di percorsi ciclo-pedonali, siano collegati alla viabilità carrabile ed ai parcheggi scambiatori;*
4.2 - VALORIZZAZIONE DEL RUOLO DELLA SUPERSTRADA **SIENA-BETTOLLE** COME CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE DI PORTATA SOVRAREGIONALE ATTORNO E LUNGO IL QUALE RELAZIONARE LE PRINCIPALI ATTIVITÀ ECONOMICHE MANIFATTURIERE, INDUSTRIALI E DEI SERVIZI	○ *adeguamento della viabilità di attraversamento del centro urbano, soggetta ad intensi flussi di traffico;*
4.3 - POTENZIAMENTO DELLA **RETE FERROVIARIA**	○ *potenziamento della rete ferroviaria anche attraverso l'individuazione di una fermata (salita e discesa) sulla linea ferroviaria Siena–Chiusi, all'altezza della zona Coop e del parcheggio di Porta Nova di Rapolano;* ○ *riapertura della stazione di Serre;*
4.4 - RICONOSCIMENTO DELLA STRADA **LAURETANA** QUALE INFRASTRUTTURA DI RELAZIONE E FRUIZIONE DEL PAESAGGIO DELLE CRETE SENESI	○ *realizzazione del nuovo punto di informazione turistica;*
4.5 - REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO INTERCOMUNALE DI FRUIZIONE E **MOBILITÀ DOLCE** DEL PAESAGGIO	○ *valorizzazione, anche selezionata, della rete della viabilità vicinale ad uso pubblico a partire da quella riguardante il raggiungimento del lago del Calcione e quella relativa al raggiungimento del corso dell'Ombrone, con particolare riferimento alla strada vicinale ad uso pubblico di Piocaia e al percorso della strada vicinale ad uso pubblico per Siena.*

5. CULTURA E TURISMO - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E CULTURALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PER L'UTOE 3 RAPOLANO, SERRE E SENTINO
5.2 - DIVERSIFICAZIONE DELL'**OFFERTA TURISTICA**	○ *potenziamento del settore termale e delle attività ad esso complementari in modo da creare un prodotto turistico complessivo incentrato sul termalismo, lo sport, il tempo libero e il movimento, la fruizione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, anche valorizzando il ruolo dei centri storici come luoghi di creazione e fruizione artistica;* ○ *valorizzazione dell'area archeologica di Poggio Muri;* ○ *verificare le potenzialità dell'utilizzo per convegni del cinema delle Serre.*
5.3 - POTENZIAMENTO DELL'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE DEL **BRAND "CRETE SENESI"**	○ *realizzazione di un nuovo sistema di informazione e comunicazione turistica.*

2. IL QUADRO CONOSCITIVO

2.1 Stato della pianificazione

In data 13.12.2023.è avvenuta la pubblicazione sul BURT n. 50 dell'avviso di Approvazione del Piano Strutturale Intercomunale di Asciano e Rapolano Terme, , approvato con Del.CC n.32 del 14.07.2023. Il Piano Strutturale Intercomunale, come indicato all'art.23 comma 10 della LR 65/2014, è diventato efficace da tale data.

Lo stato della pianificazione ed il monitoraggio degli strumenti vigenti è di seguito riportato.

Piano Strutturale	*data*	*pubblicazione BURT*
Approvazione	*Del.C.C. n. 27 del 31/03/2005*	*n.22 del 01/06/2005*
Variante adeguamento PTCP Approvazione	*Del.C.C. n. 10 del 26/02/2015*	*n.17 del 29/04/2015*

Regolamento Urbanistico	*data*	*pubblicazione BURT*
Approvazione	*Del.C.C. n. 28 del 15/04/2009*	*n.5 del 03/02/2010*
Variante Generale *Approvazione*	*Del.C.C. n. 04 del 07/02/2011*	*n.11 del 16/03/2011*
Variante di adeguamento al PTCP *Approvazione*	*Del.C.C. n. 10 del 26/02/2015*	*n.17 del 29/04/2015*
Variante semplificata Comparto CT07 – Sentino ***Approvazione***	*Del.C.C. n. 30 del 27/03/2019*	*n. 16 del 17/04/2019*
Variante semplificata area TCR2.a Ambiti di trasformazione urbana ***Approvazione***	*Det. n. 27 del 20/02/2019*	*n. 9 del 27/02/2019*
Variante semplificata area E2.f Aree agricole di frangia ***Approvazione***	*Det. n. 28 del 20/02/2019*	*n. 9 del 27/02/2019*
Variante semplificata Comparto CT04–Arunte ***Approvazione***	-	*n. 16 del 17/04/2019*

2.2 Ricognizione dei vincoli del PIT-PPR

La ricognizione della vincolistica sovraordinata viene recepita dal Piano Operativo dagli elaborati del Piano Strutturale Intercomunale, ovvero l'elaborato *Tav. PT.v - Ricognizione vincoli PIT/PPR*. All'interno di tale elaborato sono riportati i vincoli riferiti al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. I vincoli presenti nell'ambito comunale sono:

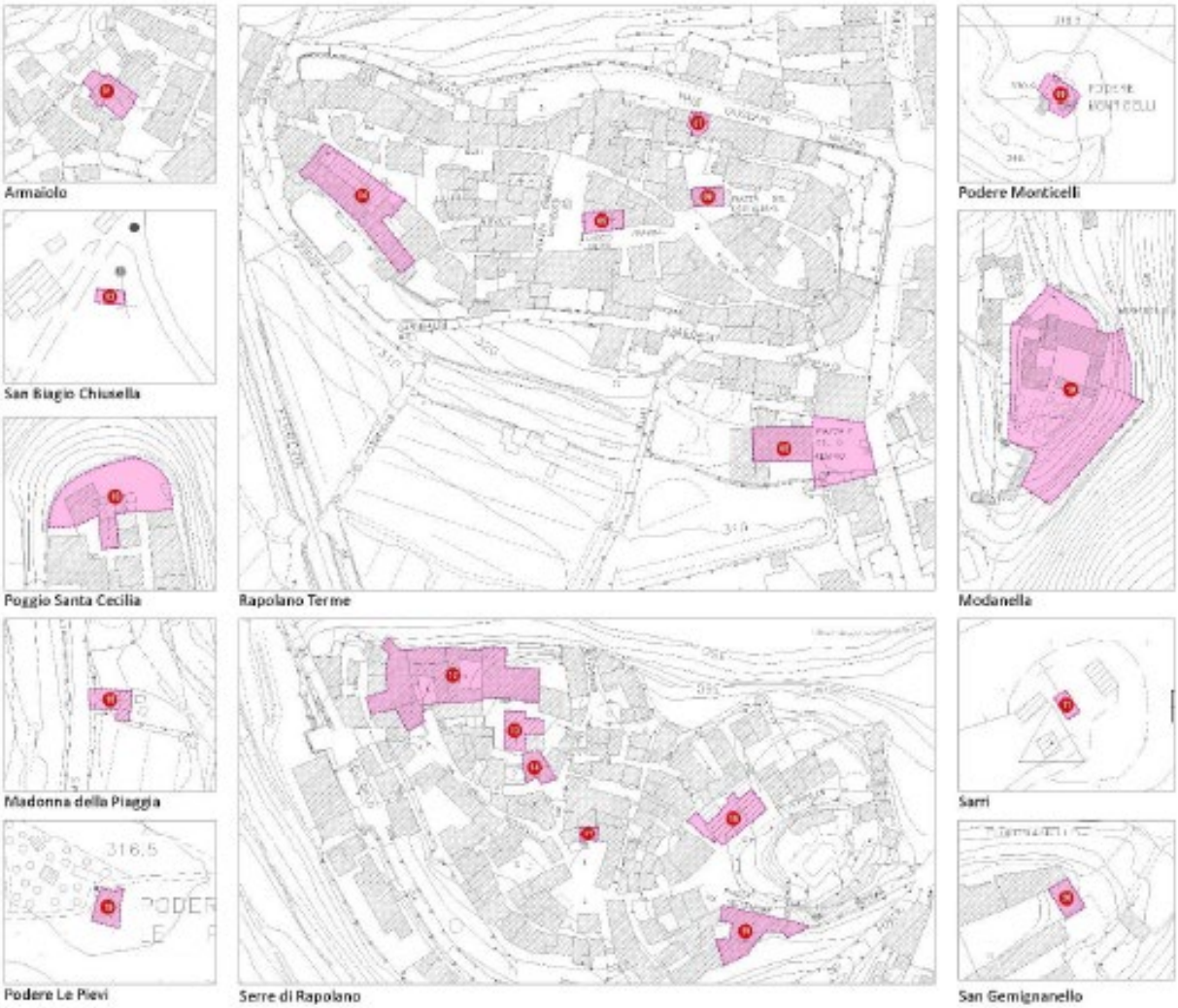
- **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs 42/2004):**
- **Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D.Lgs 42/2004)**
  - b) Territori contermini ai laghi

- c) Fascia di 150 metri dai corsi d'acqua
- g) I territori coperti da foreste e boschi
- m) Le zone di interesse archeologico e beni archeologici

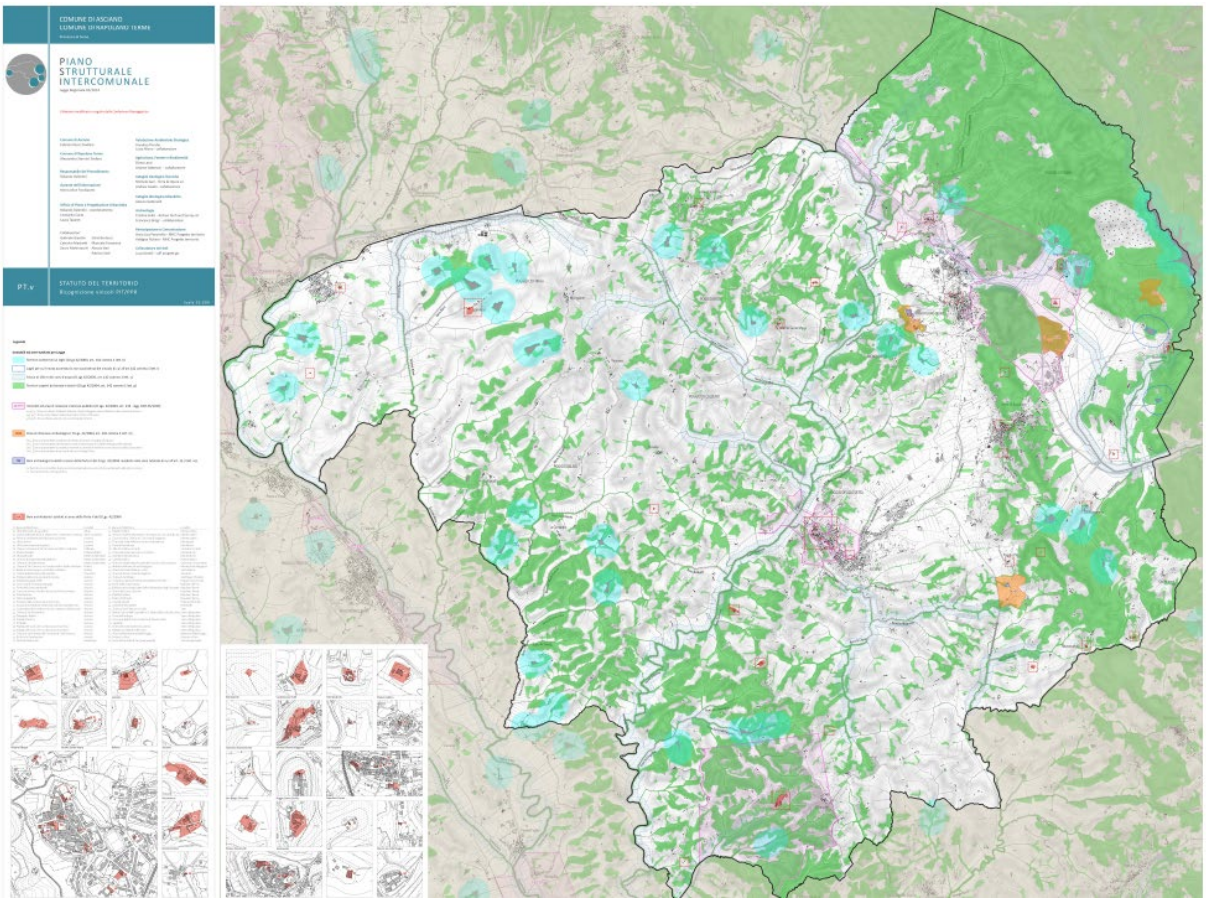
- **Beni architettonici tutelati (Parte II)**

Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

01 Chiesa di San Giovanni Evangelista
02 Chiesa di San Biagio
03 Complesso parrocchiale di Santa Maria in Ferrata
04 Edificio parrocchiale, porzione dell'ex Monastero degli Olivetani
05 Chiesa del Corpus Domini
06 Palazzo Pretorio
07 Torre della Cinta muraria
08 Teatro del Popolo
09 Case Monticelli
10 Castello di Modanella
11 Chiesa di San Francesco a Sarri
12 Antica Grancia dell'Ospedale di Santa Maria delle Scala alle Ser
13 Torre dell'orologio
14 Casa sede della Pia Associazione di Misericordia
15 Palazzo Gori Martini alle Serre
16 Chiesa dei Santi Andrea e Lorenzo
17 Cappella
18 Chiesa della Madonna della Piaggia
19 Podere Le Pievi
20 Torre del Castello di San Gimignanello



Si riporta di seguito l'elaborato cartografico.



2.3 Programma degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano

La vigente normativa regionale prevede che all'interno degli elaborati del Piano Operativo sia contenuto PEBA - Programmazione per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (art. 95, comma 6 della LR 65/2014).

Il PEBA rappresenta lo strumento per guidare e programmare gli investimenti comunali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi e negli edifici esistenti di proprietà pubblica o, comunque, di uso pubblico.

Le considerazioni in questa sede effettuate, relative alla valutazione del grado di accessibilità, alla fattibilità dell'eventuale intervento di adeguamento ed alla sua priorità, sono di supporto all'amministrazione comunale per programmare, più efficacemente, la dislocazione e l'entità degli investimenti atti a conseguire l'abbattimento di tali barriere.

Gli elaborati costituenti il PEBA sono:

- **Doc.P -** Relazione illustrativa
- **All.A** - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano – Schede di rilievo
- **All.B** - Tavole di sintesi del grado di accessibilità

Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è stato condotto nel Capoluogo e nella frazione di Serre; Rapolano e Serre sono infatti i centri abitati rappresentativi della locale vita civica.

A supporto della fase di censimento/valutazione sono stati creati due geodatabase (uno per gli edifici ed uno per gli spazi).

All'interno di ogni geodatabase ad ogni elemento è associato un record; ogni record è contraddistinto mediante un codice identificativo univoco convenzionale, determinato a partire dall'area urbana e dalla tipologia di appartenenza (E=Edificio, S=Spazio) secondo la codifica di seguito indicata:

Toponimo	*ID Sigla*	*ID Edificio*	*ID Spazio*
RAPOLANO TERME	RT	NNE-RT	XXS-RT
SERRE DI RAPOLANO	SR	NNE-SR	XXS-SR

essendo:

- "NN" il numero progressivo assegnato, nella stessa area urbana, al singolo edificio
- "XX" il numero progressivo assegnato, nella stessa area urbana, al singolo spazio.

Nel caso in cui, all'interno del medesimo complesso immobiliare, sono presenti diverse attività, la codifica a cui è stato fatto riferimento è quella riportata nella tabella che segue:

Toponimo	*ID Sigla*	*ID Edificio*	*ID Spazio*
RAPOLANO TERME	RT	NNE/a-RT	XXS/a-RT
		NNE/b-RT	XXS/b-RT
SERRE DI RAPOLANO	SR	NNE/a-SR	XXS/a-SR
		NNE/b-SR	XXS/b-SR

Per ognuna delle due tipologie di elementi oggetto di studio (edifici, spazi) è stata predisposta apposita Scheda di rilievo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

INQUADRAMENTO ORTOFOTO (ANNO 2019)

Area rilevata

Posto auto riservato ai soggetti diversamente abili

Attraversamento pedonale rialzato

Attraversamento pedonale a raso

NOTE

Non adeguata la porta all'ingresso (ma di solito e' aperta) e lo zerbino non e' incassato. Davanti all'edificio si trova un posto riservato ai soggetti diversamente abili. Non adeguate le sedute esterne.

SCHEDA 05E-RT

RILIEVO EDIFICIO

Comune:
RAPOLANO TERME

Centro abitato:
Rapolano Terme

Denominazione:
Palazzo Comunale

Ubicazione:
via Subborgo Garibaldi, 1

Rilievo:
08 e 11.01.2023

Informazioni da sopralluogo

1	Barriere fisiche fisse	**assenti**
2	Barriere fisiche mobili	**presenti**
3	Segnaletica	**presente**
4	Parcheggio riservato	**presente**
5	Attraversamento pedonale	**presente**
6	Marciapiede adiacente	**assente**

Valutazione Complessiva

ACCESSIBILE NON A NORMA

Fattibilità intervento di adeguamento

FACILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

INQUADRAMENTO ORTOFOTO (ANNO 2019)

Area rilevata

Posto auto riservato ai soggetti diversamente abili

Attraversamento pedonale rialzato

Attraversamento pedonale a raso

NOTE

Tutta l'area e' stata oggetto di un recente intervento di riqualificazione; sono ancora in corso i lavori per il percorso pedonale da via E. Montale. Le rampe, alternative alle scalinate, non sono adeguate per pendenza.

SCHEDA 07S-SR

RILIEVO SPAZIO

Comune:
RAPOLANO TERME

Centro abitato:
Serre di Rapolano

Denominazione:
Giardini pubblici di Serre

Ubicazione:
via della Cooperazione

Rilievo:
15.05.2023

Informazioni da sopralluogo

1	Barriere fisiche fisse	**presenti**
2	Barriere fisiche mobili	**presenti**
3	Segnaletica	**presente**
4	Parcheggio riservato	**assente**
5	Attraversamento pedonale	**assente**
6	Marciapiede adiacente	**presente**
7	Attrezzature urbane	**presenti**

Valutazione Complessiva

ACCESSIBILE NON A NORMA

Fattibilità intervento di adeguamento

FACILE

3. IL QUADRO PROGETTUALE

3.1 L'impostazione del progetto

Il Piano Operativo, come indicato dall'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia e urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:

- gli approfondimenti del quadro conoscitivo contenuti ed illustrati nel PSI;
- le norme di carattere generale e dalle norme che dettano condizioni per le trasformazioni, con particolare riferimento alle disposizioni per la tutela paesaggistica ed ambientale del territorio, per la sostenibilità degli interventi di trasformazione, per la fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi edilizi ed urbanistici.

Il Piano Operativo dà coerente attuazione alle disposizioni del PSI, nel rispetto della normativa di settore e delle prescrizioni e degli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTC).

Il presente Piano Operativo assume e persegue l'insieme degli obiettivi statutari e strategici del PSI; in particolare però sviluppa e dà coerente attuazione ai temi di seguito evidenziati.

- **Il contenimento del consumo del suolo** che si traduce nella messa in opera di convergenti strategie di riduzione delle previsioni di nuovi insediamenti, di sostegno al riordino e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, di valorizzazione e di implementazione del sistema degli spazi e dei servizi pubblici. Il Piano Operativo favorisce gli interventi di recupero e di riuso del patrimonio edilizio e limita gli interventi di nuova costruzione orientandoli verso insediamenti finalizzati a ricucire o completare i tessuti esistenti, a qualificare i margini urbani e ad accrescere le dotazioni di servizi e di spazi pubblici.
- **Il riordino e la riqualificazione del sistema insediativo** che non è solo un'opzione strategica del PSI ma un'esigenza imposta dalle reali condizioni ed esigenze del sistema degli insediamenti urbani, caratterizzati da una forte frammentazione dei tessuti abitativi, dalla domanda di riuso di importanti insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati, dalla necessità di elevare la qualità e la centralità sia del capoluogo che delle frazioni. Il PO, per favorire questo processo, punta su:
  - una forte innovazione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente stabilendo, all'interno di un quadro di riferimento strategico e generale, nuove norme per gli interventi di recupero, semplificando le procedure attuative ed i mutamenti di destinazione d'uso;
  - il riordino e il completamento, ove necessario, della maglia viaria urbana e l'incremento degli spazi di sosta veicolare in prossimità dei servizi di maggiore richiamo;
  - il rafforzamento della polarità e della capacità di aggregazione delle aree centrali secondo lo schema di polarità urbane indicate dal PSI;

- la rigenerazione degli ambiti urbani degradati e la sistemazione paesaggistica dei margini urbani, associata, ove possibile, a piccoli interventi di completamento edilizio.

- **La costruzione e la manutenzione della "città pubblica"** è un obiettivo strategico che trae origine dalla consapevolezza che è sempre più difficile garantire l'incremento degli spazi e dei servizi pubblici ed assicurarne un'adeguata manutenzione. Le politiche di investimento legate al sostegno alla ripresa economica post pandemia Covid-19 hanno aperto alcuni spazi significativi per dare attuazione a progetti da lungo tempo inattuati: la nuova stagione che si è aperta e che sarà comunque assai breve non deve far dimenticare l'esigenza di mettere in opera una strategia più organica e di più lungo periodo che sia capace di dare maggiori certezze nel delicato impegno di costruzione della "città pubblica".
- **La promozione di uno sviluppo economico sostenibile** nella specifica realtà di Rapolano Terme ed in rapporto agli specifici compiti e strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, si traduce in previsioni e norme finalizzate a**:**
  - salvaguardare la risorsa termale, promuovere il potenziamento e la qualificazione delle attività agricole che costituiscono una grande risorsa del territorio ed uno dei suoi elementi caratteristici;
  - sostenere la piccola-media industria e l'artigianato tipico, favorendo ed incentivando un processo di riqualificazione delle aree produttive e di rinnovo degli impianti;
  - migliorare l'accessibilità delle zone industriali e terziarie e dotarle di spazi di supporto alle attività, nonché di servizi e attrezzature per elevare la compatibilità ambientale;
  - offrire spazi adeguati allo sviluppo qualificato delle attività direzionali e commerciali, associando tali interventi alla riconversione e al riuso delle sedi esistenti strutturalmente inadeguate o collocate in contesti non idonei.
- **La valorizzazione del territorio rurale** non è solo un adempimento richiesto dalla LR 65/2014 e dal PIT/PPR per tutelare il valore ecosistemico e le risorse paesaggistiche e ambientali che caratterizzano il territorio aperto. A tal fine il PO, in coerenza con le indicazioni del PSI, supporta le azioni di sostegno alle attività agricole ed alla cura e alla manutenzione del paesaggio agrario con alcuni specifici **progetti di recupero e valorizzazione paesaggistica ambientale del territorio rurale ed urbano**:
  - i progetti di riqualificazione dei margini urbani, finalizzati al riordino delle aree pertinenziali ed alla sistemazione paesaggistica dei confini della città con il territorio agricolo;
  - il progetto finalizzato alla realizzazione della Ciclovia delle Crete Senesi.

Nei successivi paragrafi il Piano Operativo è descritto attraverso una sintetica analisi della disciplina degli insediamenti urbani esistenti e del territorio rurale; della disciplina delle trasformazioni; dei caratteri della "città pubblica"; delle condizioni per le trasformazioni; del dimensionamento del Piano.

3.2 Gli insediamenti urbani esistenti

Gli insediamenti urbani sono stati distinti in relazione ai caratteri dei tessuti che li compongono, adeguandola ed innovandola in relazione alle indicazioni del PIT/PPR con particolare riferimento ai

morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come spiegato nel documento del PO che analizza la conformità al PIT/PPR.

I morfotipi individuati dal PSI e confermati dal PO sono i seguenti (per ciascuno di essi è riportato anche l'obiettivo indicato dal PIT/PPR nell'Abaco delle Invarianti):

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

Obiettivo: Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Obiettivo: Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

TR5.2 Tessuto puntiforme collinare

Obiettivo: Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo *valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.*

TR6 Tessuto a tipologie miste

Obiettivo: Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

Obiettivo: Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

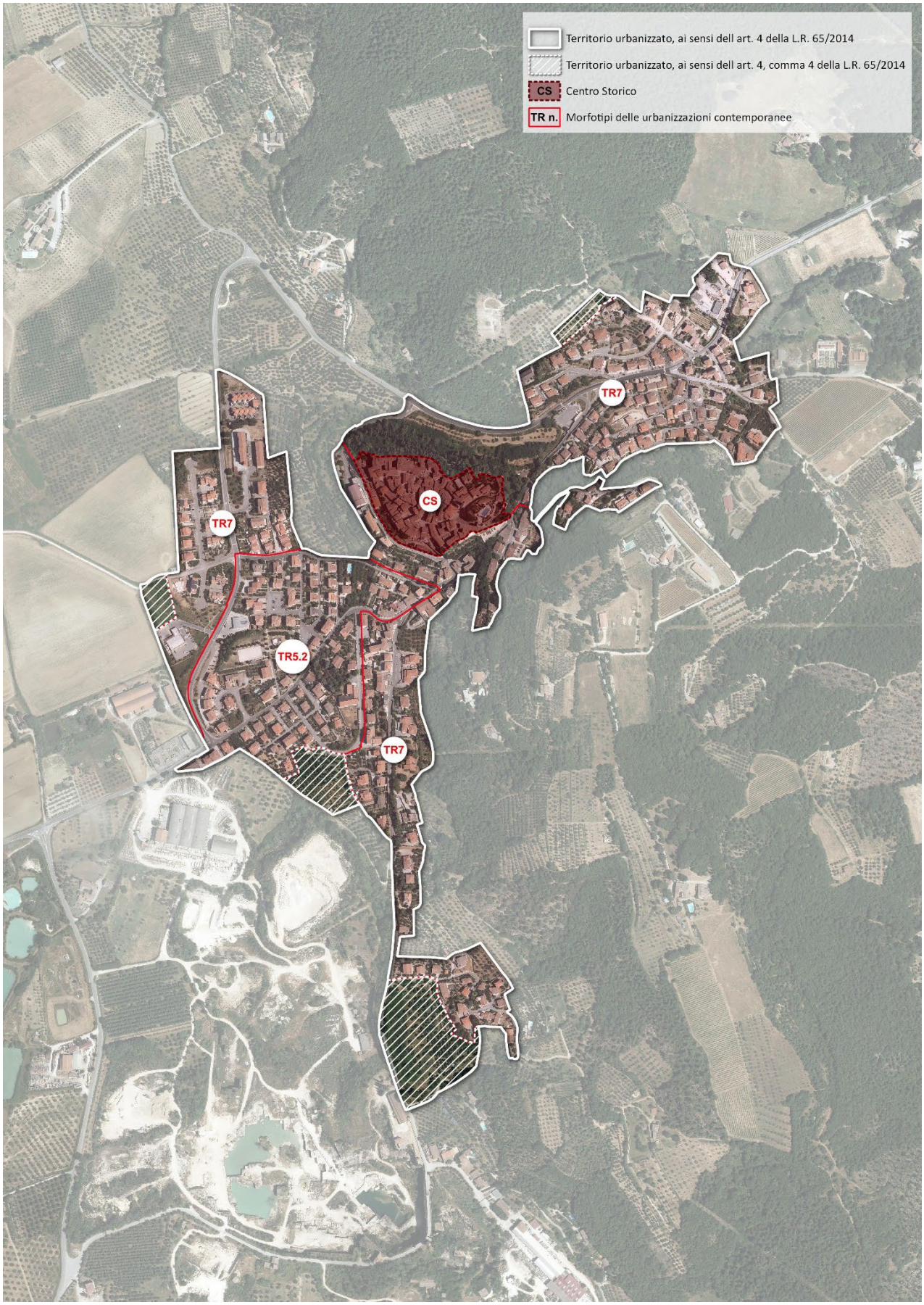
Tessuti della città produttiva e specialistica

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Obiettivo: Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali *e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.*

Qui di seguito si riportano degli estratti cartografici che individuano la declinazione dei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Territorio urbanizzato, ai sensi dell art. 4 della L.R. 65/2014
Territorio urbanizzato, ai sensi dell art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014
CS
Centro Storico
TR n.
Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
TR6
TR2
TR6
CS
TR6
TR2
TR3
TR3


Territorio urbanizzato, ai sensi dell art. 4 della L.R. 65/2014
Territorio urbanizzato, ai sensi dell art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014
CS
Centro Storico
TR n.
Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
TR7
CS
TR7
TR5.2
TR7

Territorio urbanizzato, ai sensi dell art. 4 della L.R. 65/2014
Territorio urbanizzato, ai sensi dell art. 4, comma 4 della L.R. 65/2014
CS
Centro Storico
TR n.
Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
TPS1
TR7

3.3 La schedatura del patrimonio edilizio di valore storico

Il censimento e la schedatura del patrimonio edilizio storico extraurbano presente sul territorio comunale, rientra all'interno dei contenuti del Piano Operativo, come previsto dalla LR 65/2014.

L'individuazione e la catalogazione dell'edilizia rurale sparsa fa parte di un complesso processo che in questi anni sta assumendo sempre più peso nella redazione degli atti di governo de territorio grazie anche all'attenzione che le amministrazioni stanno dedicando all'aspetto normativo finalizzato alla tutela e alla conservazione del proprio paesaggio.

Il percorso intrapreso è volto alla riacquisizione, e dove è ancora possibile, alla conservazione di quei valori e di quelle tradizioni legate al territorio che nel tempo sono stati perduti, ma che ne rappresentano le qualità fondanti.

Una conoscenza approfondita dell'edilizia rurale comune rappresenta oggi un dato molto importante per la conoscenza della realtà e della storia di un luogo; tali opere rappresentano la norma ad edificare, in esse si riversano tutte le conoscenze e le tradizioni delle persone che le hanno abitate; dalla tipologia dell'aggregazione, complesso abitativo o casa singola, alla tipologia architettonica, che non è comunque mai stata fissa e ben definita, ma sempre in mutamento, in conseguenza delle necessità della famiglia che l'abitava e dei materiali con cui erano realizzate, abbiamo oggi importanti informazioni circa la strutturazione economica – societaria del periodo di tempo in cui hanno vissuto; tutto questo a differenza delle emergenze sparse, importanti testimonianze anch'esse, ma che hanno sempre riprodotto un'eccezione data la loro permanente immobilità, dei casi rari di tipologie progettate e ben classificabili in categorie di stili.

Dunque è necessario riacquisire una conoscenza approfondita delle tipologie abitative, delle tecniche edilizie e dei materiali utilizzati, oltre che per non far dimenticare elementi caratterizzanti la memoria collettiva di un territorio, anche per far riacquisire una certa consapevolezza dell'appartenenza di un territorio per tentare di far indirizzare l'edilizia che ancora dovrà essere realizzata verso delle soluzioni e delle scelte più compatibili con le caratteristiche fisiche e ambientali del territorio su cui queste opere andranno a inserirsi.

3.3.1 Le fasi del censimento

Il lavoro è stato articolato in quattro fasi distinte:

- I FASE: Cartografia
- II FASE: Ricognizione e organizzazione dei dati derivanti da strumenti vigenti
- III FASE: Sopralluogo
- IV FASE: Restituzione dei dati

I FASE: Cartografia

La prima fase di lavoro è stata l'aggiornamento della base cartografica per il Comune di Rapolano Terme in base all'ortofoto al 2019 e a Google Maps.

Si è poi proceduto alla sovrapposizione delle mappe provenienti dal Catasto Leopoldino ed al Catasto d'Impianto con le attuali, provenienti dalla CTR aggiornata al 2010. Questo ha permesso di individuare con esattezza tutti gli edifici, porzioni di essi o gruppi, presenti in data 1835 e al 1935 (si ricorda che il 1835 è la data convenzionale e riferita alla restituzione del Catasto Leopoldino e il 1935 è convenzionale e riferita alla restituzione del Catasto d'Impianto). Sono stati selezionati soltanto gli edifici che si sovrapponevano con buona fedeltà agli odierni, escludendo la parte non più presente sulle carte attuali. Il dato contiene un margine d'errore dipendente dal fatto che il confronto con l'attualità è stato fatto sulla CTR, carta proveniente da un rilievo fotogrammetrico a cui sfuggono, per ovvietà, tutti gli edifici coperti da vegetazione, che quindi non vengono rilevati. Terminata questa operazione abbiamo ottenuto un dato abbastanza certo sugli edifici storici presenti sul territorio extraurbano, che in totale risultavano 700.

II FASE: Ricognizione e organizzazione dei dati derivanti da strumenti vigenti

La seconda fase è stata quella del reperimento del materiale cartografico che ha rappresentato la base per il passo successivo, ossia l'individuazione degli edifici da schedare.

La base del lavoro è stato il Regolamento Urbanistico (artt. 16 e 17 LRT n.1/2005) approvato a Aprile 2009 (DCC n.28).

È stata consultata e verificata, tra i dati raccolti, la schedatura vigente, realizzata dal comune nel 2009 per la redazione del Regolamento Urbanistico.

Il numero di edifici da visitare e schedare è stato poi ridotto in seguito a verifiche preventive realizzate nell'archivio pratiche edilizie del comune; questa misura ci ha permesso di eliminare dalla lista gli edifici che avevano subito nel tempo alterazioni o ricostruzioni documentate dalle fotografie, per i quali si rendeva inutile eseguire il sopralluogo; oltre ad essi sono stati scartati gli edifici non presenti al Catasto Leopoldino o al Catasto d'Impianto, quelli realizzati quindi dal 1954 sino all'edificato presente allo stato attuale . Si sono invece mantenuti quelli che non avevano pratica o una documentazione fotografica e quelli per cui non c'erano foto a fine lavori, per i quali invece occorreva effettuare un sopralluogo per verificarne lo stato effettivo.

A conclusione della fase di ricognizione sono stati gli edifici organizzati i sopralluoghi per un totale di 300 edifici. Questo è risultato il dato finale, comprendente l'effettivo numero di edifici da sopralluogare.

III FASE: Sopralluogo

Una volta acquisiti i dati, è stato necessario organizzarli nel modo più chiaro possibile per facilitare anche il lavoro che sarebbe seguito, ossia quello dell'indagine diretta e del controllo in loco.

L'intero territorio comunale è stato quindi suddiviso in quadranti in scala 1:5000 formanti un album A3 e A4 di dettaglio in scala 1:2000, in cui si sono evidenziati indistintamente dalla provenienza, tutti gli edifici da schedare. Questo, ha rappresentato la base per poter effettuare i sopralluoghi.

Si è provveduto alla realizzazione di una scheda tipo preventiva, per la raccolta sul posto dei dati iniziali che è anche servita per attribuire agli edifici una prima numerazione collegata ai sopralluoghi, in seguito sostituita dalla numerazione definitiva.

Già in sede di rilevamento diretto si è provveduto ad una prima suddivisione tra edifici di valore e di scarso valore, per i quali è stata comunque realizzata una documentazione fotografica, seppur ridotta.

Si è quindi proceduto alla realizzazione dei sopralluoghi che hanno impegnato circa tre mesi. Degli 385 edifici visitati sono state redatte 132 schede di valore (all'interno di una scheda è possibile trovare più edifici). Gli edifici considerati di scarso valore, a causa di interventi che hanno provocato un'evidente alterazione dei caratteri storici dello stesso, sono 82, per i quali quindi, non è stata redatta alcuna scheda. Le proprietà in cui non è stato possibile accedere sono 40 e per le quali non sono state realizzate schede. Non è stato possibile accedervi a causa del negato permesso da parte dei proprietari dell'abitazione o a causa della difficoltà nel raggiungimento di quest'ultime. I ruderi sono risultati 20, a cui è stata poi attribuita una normativa specifica.

Riassumendo quindi:

- 132 edifici di valore;
- 82 edifici di scarso valore;
- 40 altri edifici censiti;
- 20 ruderi.

IV FASE: Restituzione dei dati

Terminati i sopralluoghi siamo passati alla realizzazione informatica della scheda tipo.

È stato realizzato un apposito applicativo web, che ci ha permesso di ottenere un documento su cui è stato possibile inserire dati e informazioni e di poterli individuare graficamente sul report di stampa definitivo. Questo genere di file ha infatti permesso di poter costruire una complessa banca dati dell'edificio, da cui è possibile, a seconda delle esigenze, evidenziare ed estrapolare di volta in volta le informazioni richieste.

Questo lungo lavoro di realizzazione del database e di inserimento delle informazioni raccolte dai sopralluoghi ha portato alla redazione della scheda definitiva che è stata articolata in due pagine:

- la prima dedicata alle informazioni principali dell'edificio

PIANO OPERATIVO

COMUNE DI RAPOLANO TERME

SCHEDA n. SIH185001

Comune	**RAPOLANO TERME**
Località	**CAMUGNANO**
Sopralluogo	Ottobre 2022

Sedimi edilizi

Edificato presente al Catasto Leopoldino (1835ca.)

Edificato presente al Catasto d'Impianto (1935ca.)

Disciplina del PIT/PPR - Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004

Art. 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

308-1976 - Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme

Art. 142 comma 1 - Aree tutelate per legge

a) Territori costieri	☐	f) Parchi e riserve nazionali o regionali	☐
b) Territori contermini ai laghi	☐	g) Territori coperti da foreste e da boschi	☐
c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua	☐	h) Zone gravate da usi civici	☐
d) Montagne per parte eccedente i 1200 m slm	☐	i) Zone umide	☐
e) Circhi glaciali	☐	m) Zone di interesse archeologico	☐

Normativa di riferimento

n°	Fabbricato	Interventi ammessi
1	Edificio 1	rec 1
2	Edificio 2	rec 2
3	Edificio 3	rec 2

Note

Agriturismo Camugnano

Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore

- la seconda destinata alla documentazione fotografica

PIANO OPERATIVO

COMUNE DI RAPOLANO TERME

SCHEDA n. SIH185001

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore

Il contenuto principale della prima pagina è caratterizzato dall'individuazione dell'edificio sulla base di due estratti cartografici, uno attraverso la CTR con la relativa periodizzazione e il secondo sulla base dell'ortofoto più recente, al 2019.

Sono inoltre individuati eventuali Vincoli Paesaggistici D.L.gs. 42/2004 e la normativa di riferimento

Disciplina del PIT/PPR - Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004

Art. 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

308-1976 - Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme

Art. 142 comma 1 - Aree tutelate per legge

a) Territori costieri	☐	f) Parchi e riserve nazionali o regionali	☐
b) Territori contermini ai laghi	☐	g) Territori coperti da foreste e da boschi	☐
c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua	☐	h) Zone gravate da usi civici	☐
d) Montagne per parte eccedente i 1200 m slm	☐	i) Zone umide	☐
e) Circhi glaciali	☐	m) Zone di interesse archeologico	☐

Normativa di riferimento			***Note***
n°	Fabbricato	Interventi ammessi	Agriturismo Camugnano
1	Edificio 1	rec 1	
2	Edificio 2	rec 2	
3	Edificio 3	rec 2	

Il contenuto della seconda pagina invece è riservato alla documentazione fotografica in cui, è stata indicata in una mappa contenente i punti di vista fotografici, in modo da agevolare la lettura degli edifici.

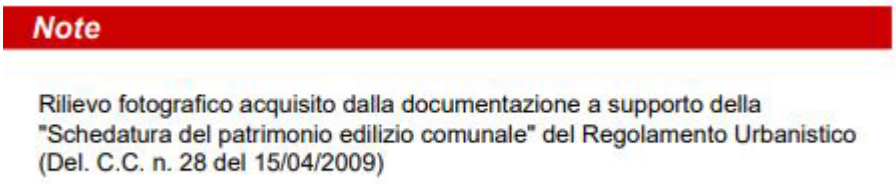
Il lavoro è stato restituito graficamente all'interno del Piano Operativo attraverso:

- Tavola 3a/b – Il territorio rurale (Quadrante Nord, quadrante Sud);
- Allegato 02 - Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore.

Nella tavola gli edifici storici sono stati suddivisi in:

- Edifici soggetti a schedatura
- Edifici allo stato di rudere
- Altri edifici censiti.

È stato possibile schedare alcuni edifici, che durante il sopralluogo sono risultati non accessibili, tramite l'utilizzo del rilievo fotografico acquisito dalla documentazione a supporto della "Schedatura del patrimonio edilizio comunale" del Regolamento Urbanistico (Del. C.C. n.28 del 15/04/2009), inserendo l'informazione all'interno delle note.



Gli edifici schedati sono stati poi riportati con la numerazione definitiva caratterizzata dalla sigla di provincia (SI), dal codice catastale del comune H185, ed infine il numero identificativo dell'edificio.

I ruderi e gli altri edifici censiti sono invece stati riportati con una numerazione, utile per contraddistinguere i vari edifici in modo da poter sempre integrare e aggiornare la schedatura del patrimonio edilizio storico.

Gli allegati sono stati strutturati da una prima parte caratterizzata dalla tabella in cui è riportato il numero della scheda, la località, il tipo di edificio, l'intervento e la classe associata; una seconda parte in cui vengono elencate le varie schede; una terza parte in cui viene riportata la tabella con il numero identificativo dell'edificio e la località, associata ai ruderi ed infine una quarta parte in cui vi è la medesima tabella associata invece agli altri edifici censiti.

Con questo materiale si ottiene un archivio digitale ordinato che mette in relazione l'elemento edificio su cartografia, il data base della sua scheda dati, quello delle cartografie e quello delle foto.

Il lavoro svolto si è posto l'obiettivo di realizzare in modo completo uno studio di rilievo di tutto il patrimonio edilizio rurale di valore del territorio comunale partendo dalla presenza degli edifici al catasto lorenese e al catasto d'impianto. Questi dati, aggiornati al 2023 (data dei sopralluoghi), sono preziosi per avere un quadro del valore e dello stato del patrimonio edilizio extraurbano, e, così impostati, possono essere usati per aggiornare le informazioni e aggiungerne altre.

3.4 Il territorio rurale

Il territorio rurale intercomunale delle due Amministrazioni è individuato all'interno dei seguenti elaborati di piano:

- **Tav. 2** Il territorio rurale - scala 1:15.000
- **Tav. 3a** Il territorio rurale (Quadrante Nord) - scala 1: 10.000
- **Tav. 3b** Il territorio rurale (Quadrante Sud) - scala 1: 10.000

Il territorio rurale è identificato e disciplinato sulla base della seguente articolazione:

- Censimento del patrimonio edilizio storico di valore
- Sistemi ambientali, così articolati:

  V1 – riserva di naturalità
  - V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano
  - V2 corridoi ecologici
  - V3 zone di transizione

  V4 – aree agricole coltivate
  - V4.1 aree agricole coltivate
  - V4.2 seminativi con ordinaria conduzione dei fondali agricoli
  - V4.3 seminativi e oliveti prevalenti
  - V4.4 seminativi di pianura o fondovalle

  V5 – giacimenti
  - V5.1 Bagno Marì
  - V5.2 Sant'Andrea, Querciaiola, Olivera

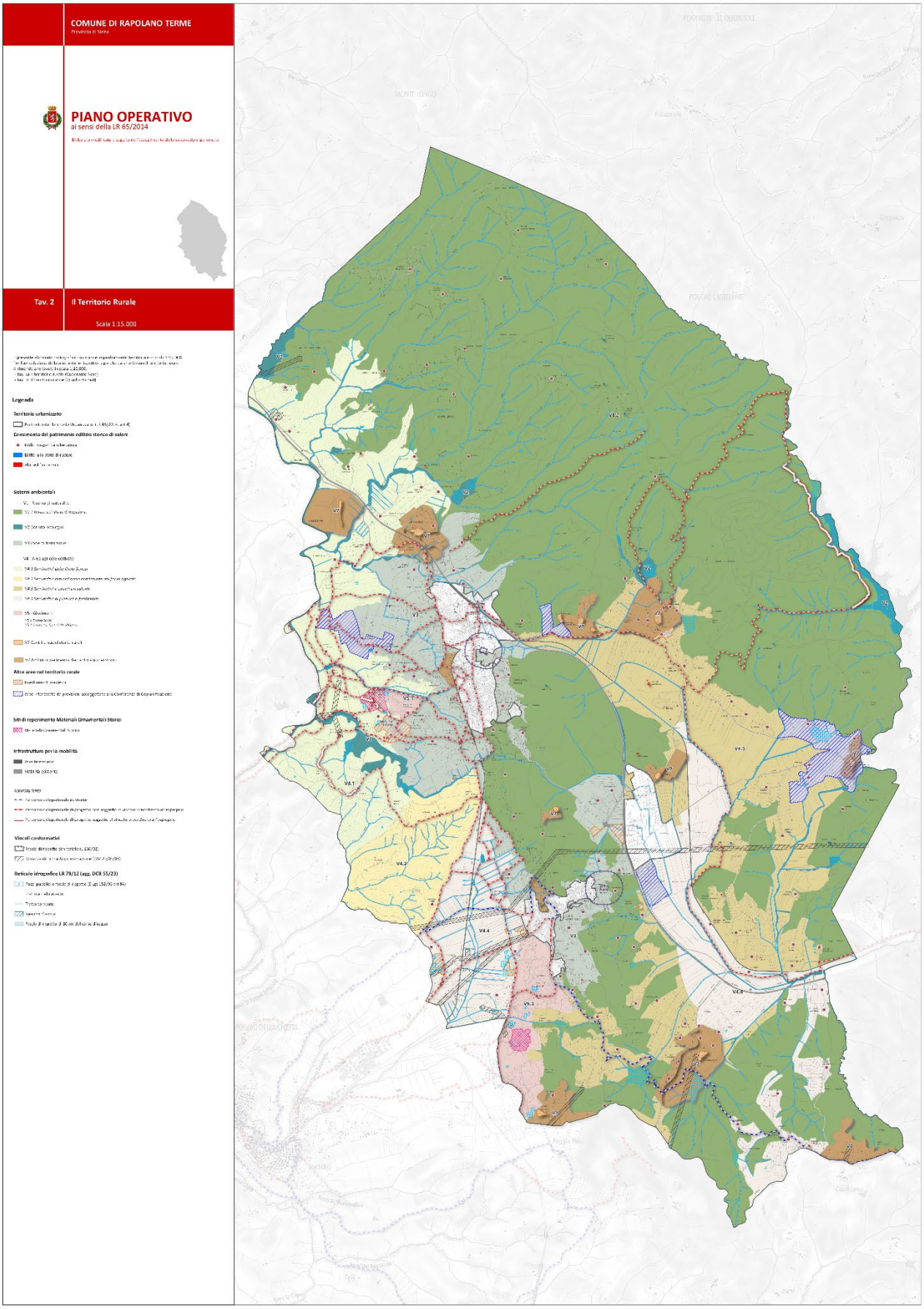
- V7 Centri e nuclei storici
  - *NR01 Laticastelli*
  - *NR02 Poggio Santa Cecilia*
  - *NR03 Buoninsegna*
  - *NR04 Sarri*
  - *NR05 San Gimignanello*
  - *NR11 Oliviera*
  - *NR21 Modanella*
  - *NR26 Podere Ficaiole*
  - *NR30 Armaiolo*

- V7 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici

- Altre aree del territorio rurale:
  - Ie – insediamenti esistenti
  - AT*n. – aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione

- Sistema infrastrutturale
  - Asse ferroviario
  - Viabilità esistente
  - Mobilità lenta (esistente e di progetto)

- Vincoli conformativi
  - Fascia di rispetto cimiteriale
  - DPA-distanza di prima approssimazione


COMUNE DI RAPOLANO TERME
Provincia di Siena
PIANO OPERATIVO
ai sensi della LR 65/2014
Tav. 2
Il Territorio Rurale
Scala 1:15.000
Legenda
Territorio urbanizzato
Censimento del patrimonio edilizio storico di valore
Sistemi ambientali
Altre aree nel territorio rurale
Siti di reperimento Materiali Ornamentali Storici
Infrastrutture per la mobilità
Viabilità forestale
Vincoli conformativi
Reticolo idrografico LR 79/12 (agg. DCR 55/23)

Il PO di Rapolano Terme ha recepito le previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del Territorio Urbanizzato che, nell'ambito del procedimento di formazione del PSI, la Conferenza di Copianificazione ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art. 25 della LR 65/2014 nella seduta del 06.05.2020. Qui di seguito si riporta un elenco delle suddette aree.

Codice Dossier Conferenza di Copianificazione	Codice Area di trasformazione Piano Operativo	Descrizione dell'intervento
AT_3_01*	**AT_3_15***	Nuovo Parco attrezzato in località Montepetroso
AT_3_04*	**AT_3_16***	Ampliamento attività turistico-ricettive ed agricole del Borgo di Modanella
AT_3_05*	**AT_3_14***	Potenziamento Parco Avventura Saltalbero
AT_3_06*	**AT_3_17***	Ampliamento area produttiva in località Sentino

Ciascuna delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nell'allegato **All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione** delle NTA del PO. La scheda norma contiene una sintetica descrizione dell'intervento, il parere della conferenza di copianificazione e le eventuali condizioni o raccomandazioni da essa poste per la sua attuazione, il dimensionamento e i parametri urbanistici e edilizi, nonché le specifiche condizioni e modalità di intervento, per dare attuazione alle previsioni, incluse le prescrizioni e gli indirizzi progettuali.

3.5 Le aree di trasformazione

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che interessano gli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, da interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani, da interventi di ampliamento e riordino della struttura insediativa connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, da interventi di trasferimento di volumi funzionali alla realizzazione delle operazioni di riqualificazione edilizia e urbanistica.

Gli interventi di trasformazione sono articolati nel modo seguente:

- **AC n. - Interventi di completamento del tessuto urbano:** aree di limitata estensione situate in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento del tessuto urbano ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici, o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse se necessarie.

- **AT - Interventi di trasformazione**: rappresentano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.
- **AR – Aree di recupero** sono aree degradate nelle quali il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. Ciascuna area AR è numerata ed è rappresentata nelle tavole del PO con un perimetro e l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione ad esse connesse.
- **N. - Interventi di trasformazione previsti dai previgenti strumenti urbanistici in corso di attuazione:** sono definiti tali gli interventi edilizi diretti per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire e gli interventi assoggettati a piani attuativi o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU. Nelle tavole del PO gli interventi di trasformazione previsti o confermati dal previgente Regolamento Urbanistico, attualmente in corso di realizzazione, sono individuati con apposito perimetro e simbolo.

Le singole schede delle aree di trasformazione sono riportate all'interno dell'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione.*

3.6 La città pubblica

L'elaborato della città pubblica è inteso come la rappresentazione della città dei cittadini e delle comunità che vivono Rapolano Terme. Raffigura un elaborato strategico e non conformativo, un atto ricognitivo da sottoporre all'attenzione del piano e della città, rappresentando un punto di forza rispetto al progetto della città da qui a 5 anni, attraverso l'individuazione dello spazio pubblico secondo uno schema grafico-illustrativo, mostrando nel modo più diretto e semplice possibile cosa è presente in termini spazio pubblico nel senso più ampio possibile.

Il disegno della città pubblica si trasferisce su un elaborato cartografico in fuori scala, raffigurando il sistema degli spazi pubblici, del verde, della viabilità e dei parcheggi, della città storica e degli spazi ad essa immediatamente adiacenti, dei percorsi ciclopedonali, dei corridoi ecologici e dei futuri interventi che caratterizzeranno ulteriori spazi, sia pubblici che non, ma che rappresenteranno elementi principali per la collettività.

Il progetto della città pubblica si basa quindi, sull'articolazione per zone di tutti i nuovi spazi a carattere pubblico o di uso pubblico che andranno a confluire nelle nuove attrezzature pubbliche individuati dal PO in aggiunta agli spazi esistenti, cui si aggiungono i nuovi spazi pubblici generati dal sistema delle trasformazioni urbane. In particolare, il PO individua le seguenti zone cui affidare la definizione del progetto per la città pubblica:

- La città antica;
- Attrezzature pubbliche e di interesse generale (esistenti e di progetto);
- Aree a verde pubblico e spazi aperti (esistenti e di progetto);
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (esistenti e di progetto);
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (esistenti e di progetto);
- Percorsi ciclopedonali (esistenti e di progetto);

- Viabilità.

Attraverso queste elaborazioni si ha una visione complessiva e concisa dello spazio pubblico negli ambiti del territorio intercomunale.

Da questa lettura emerge una città fatta di un compatto spazio pubblico soprattutto intorno alle città antica, distinguendosi come punto di eccellenza dello spazio e delle funzioni pubbliche.

3.7 Il sistema della mobilità

A livello locale, il PO declina gli obiettivi e gli indirizzi individuati dal PSI per il territorio comunale di Rapolano Terme; obiettivi e azioni, demandati all'attuazione delle trasformazioni disciplinate mediante apposite schede norma e individuati con apposita simbologia nelle cartografie del PO, sono di seguito indicati.

4 MOBILITÀ - UNA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DI ACCESSIBILITÀ DEL TERRITORIO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	OBIETTIVI SPECIFICI ED AZIONI PER L'UTOE 3 RAPOLANO, SERRE E SENTINO
4.5 - REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO INTERCOMUNALE DI FRUIZIONE E **MOBILITÀ DOLCE** DEL PAESAGGIO	○ *valorizzazione, anche selezionata, della rete della viabilità vicinale ad uso pubblico a partire da quella riguardante il raggiungimento del lago del Calcione e quella relativa al raggiungimento del corso dell'Ombrone, con particolare riferimento alla strada vicinale ad uso pubblico di Piocaia e al percorso della strada vicinale ad uso pubblico per Siena.*

L'avvio del procedimento del PO, in coerenza con le strategie del PSI, prevede quanto segue:

3) Mobilità ed infrastrutture

3.2 Valorizzare la rete esistente di viabilità minore per la fruizione culturale e paesaggistica.

5) Turismo, termalismo, paesaggio

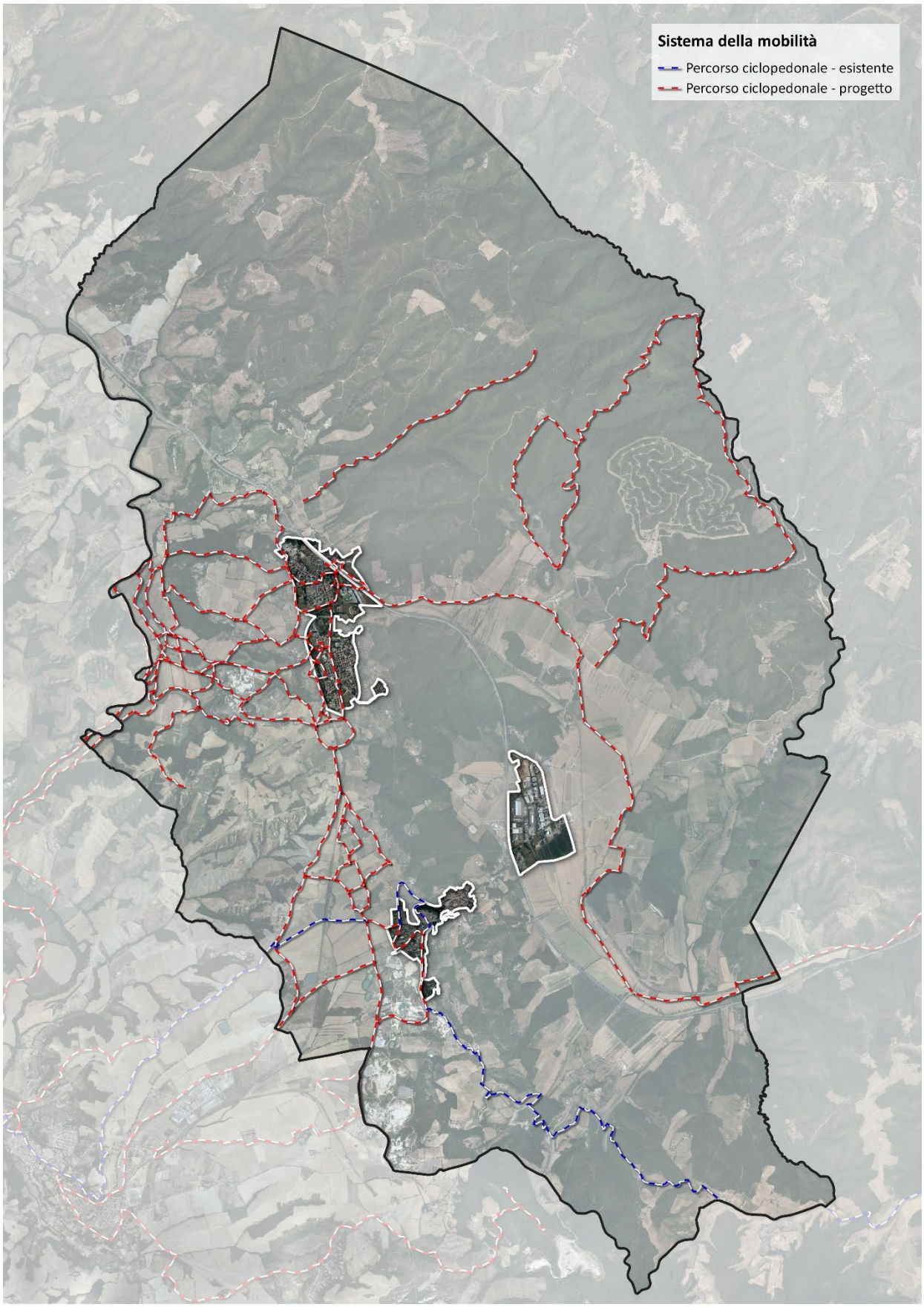
5.1 Rafforzare e diversificare il prodotto termale ivi comprese attività ad esse complementari; costruzione di un nuovo prodotto turistico complessivamente inteso con al centro il termalismo, lo sport, tempo libero e movimento, la fruizione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico.

5.2 Attuazione di un progetto di fruizione di mobilità dolce che valorizzi il ruolo di Rapolano Terme come snodo tra diverse aree territoriali (Val di Chiana, Siena, Chianti, Maremma), collocato in maniera tale da integrarsi con il Circuito della Bonifica, la Direttrice Tirrenica, la Via della Transumanza, le Vie Francigena e Lauretana.

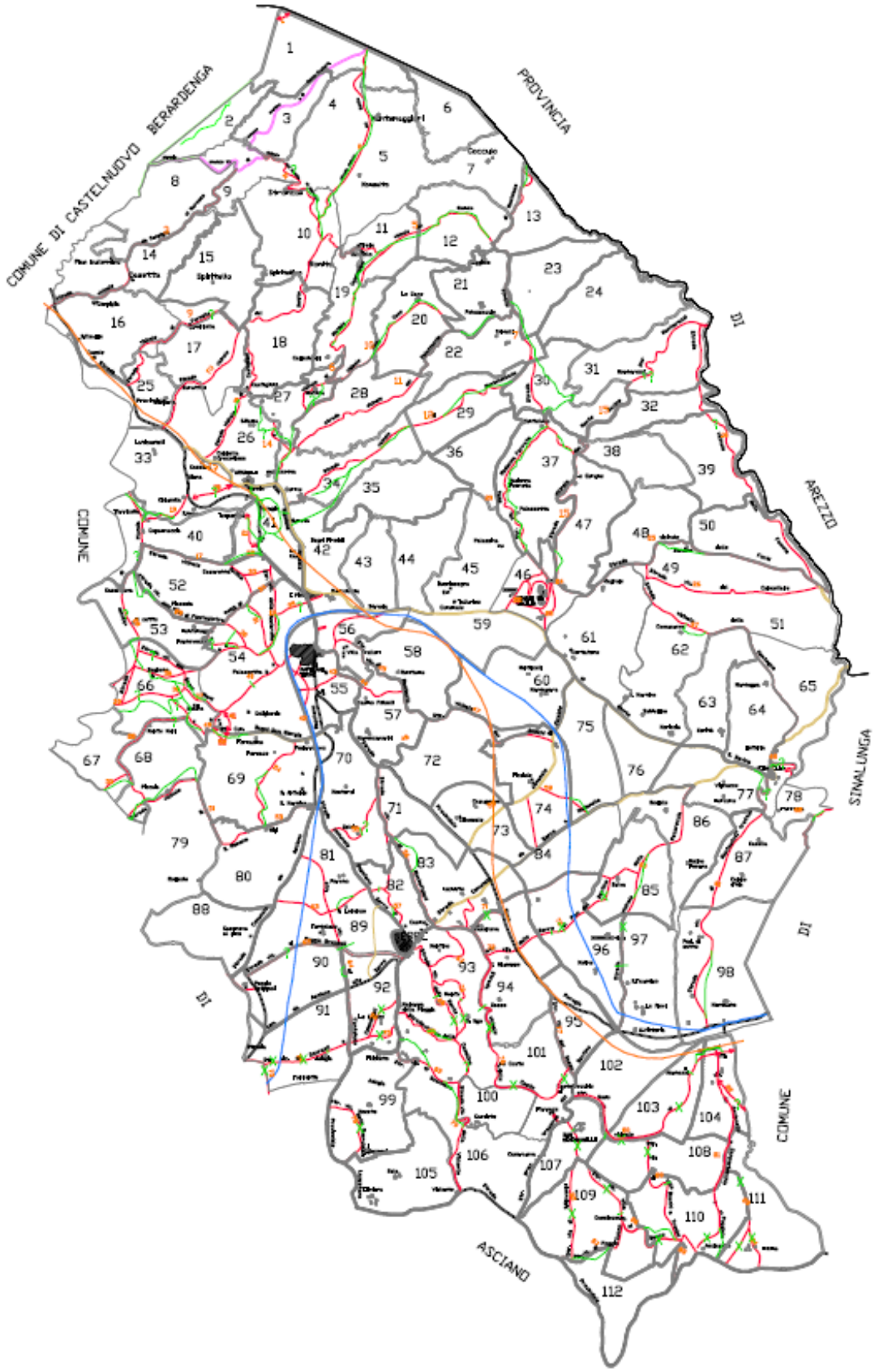
Durante la fase di redazione dello strumento, l'amministrazione comunale ha elaborato una ricognizione delle strade vicinali e della mobilità lenta, quest'ultima riportata all'interno dei seguenti elaborati di piano:

- Tav. 2 Il territorio rurale – scala 1:15.000
- Tav. 3a e 3b Il territorio rurale (Quadrante Nord e Sud) - scala 1:10.000
- Tav. 1.a, b, c Il territorio urbanizzato (Quadrante 01 – Rapolano, Sentino e Serre di Rapolano) - scala 1: 2.000

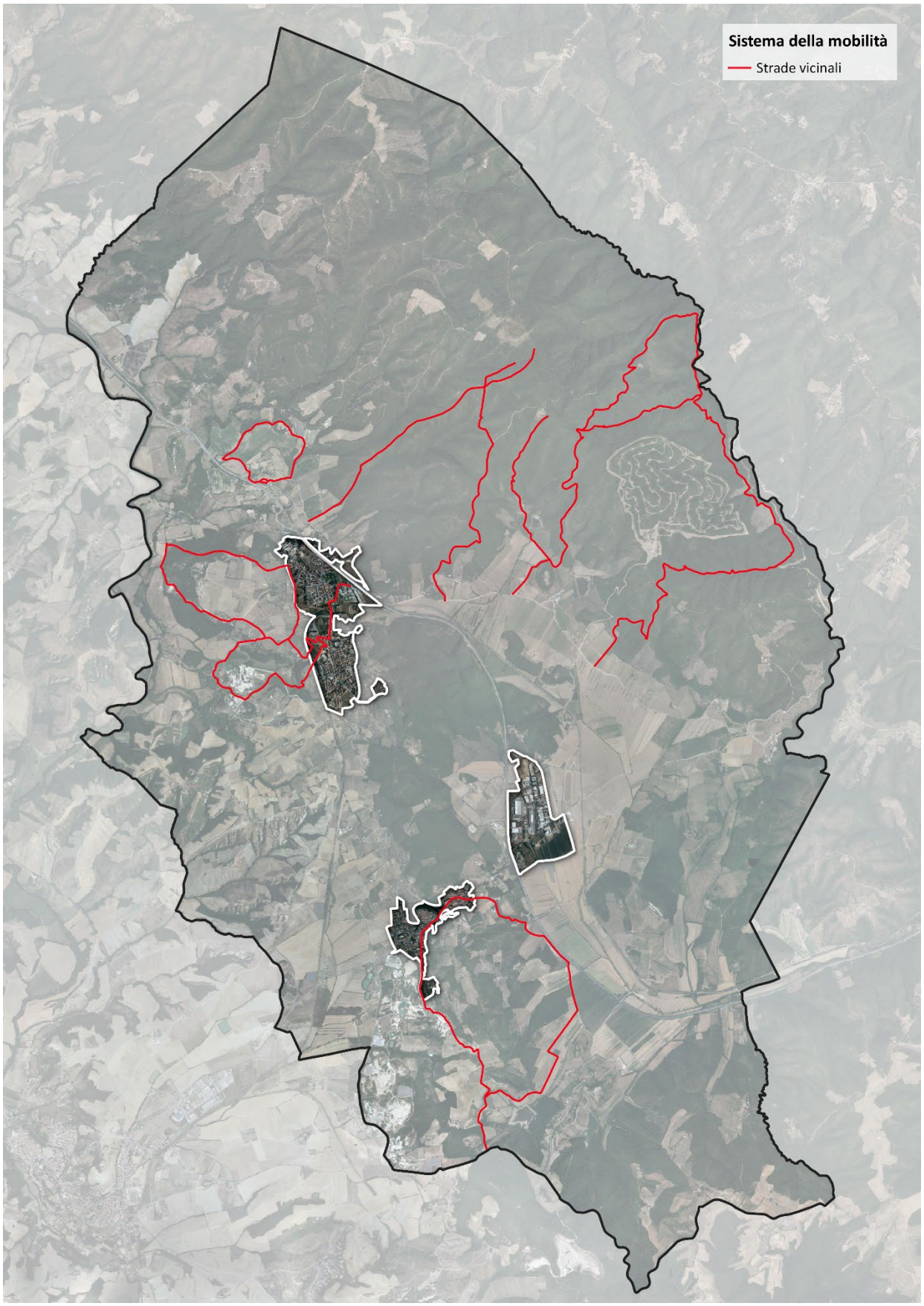
Qui di seguito si riportano degli estratti cartografici che individuano i percorsi ciclopedonali.



Qui di seguito si riportano le strade vicinali individuate dall'amministrazione comunale.



Qui di seguito si riporta un estratto cartografico della RET – Rete Escursionistica Toscana.



3.8 Il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

Il dimensionamento delle aree per servizi del Comune di Rapolano Terme soddisfa il rapporto tra mq totali di aree a servizio per abitante è pari a 40 mq per abitante.

Le verifiche degli standard urbanistici sono state effettuate sulla base dei seguenti parametri del DM 1444/1968:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Da questo dato sono esclusi i servizi che derivano dalle aree di trasformazione la cui precisa quantificazione può avvenire solo a seguito della messa a punto in fase attuativa.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive per le singole aree a servizi

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE PO	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	4,5	mq
UTOE_03	23.344	0	23.344	5.622	25.299	-1.955
TOTALE	**23.344**	**0**	**23.344**	**5.622**	**25.299**	**-1.955**

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE PO	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	2	mq
UTOE_03	13.353	0	13.353	5.622	11.244	2.109
TOTALE	**13.353**	**0**	**13.353**	**5.622**	**11.244**	**2.109**

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE PO	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	9	mq
UTOE_03	47.469	0	47.469	5.622	50.598	-3.129
TOTALE	**47.469**	**0**	**47.469**	**5.622**	**50.598**	**-3.129**

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE PO	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	2,5	mq
UTOE_03	36.523	923	37.447	5.622	14.055	23.392
TOTALE	**36.523**	**923**	**37.447**	**5.622**	**14.055**	**23.392**

3.9 Il dimensionamento del Piano

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo è stato effettuato applicando gli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, seguendo quanto previsto dalla normativa regionale, LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 e utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017. Il dimensionamento delle nuove previsioni del PO è il risultato della somma delle seguenti componenti:

- Interventi di trasformazione urbana, provvisti di apposita scheda norma nell'All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione;
- Interventi di trasformazione extraurbana da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione, provvisti di apposita scheda norma nell'All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione;

Non costituiscono dimensionamento del PO gli interventi previsti dai vigenti Regolamenti Urbanistici in corso di attuazione.

Il Piano Operativo assume come indice insediativo residenziale il quantitativo di Superficie edificabile o edificata attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del PSi, esso è calcolato in 35,00 mq di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del PO, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.

Il dimensionamento del Piano Operativo è articolato all'interno di una unica UTOE, così come riportato nella tabella a seguire.

Comune di RAPOLANO TERME							
Cod. Istat 052026							
Codici UTOE	52026003						
	UTOE_03						
	Rapolano Terme						
	Superficie Territoriale : 83,14 Kmq			Abitanti al 31/12/2021: 5.030		Abitanti previsti: 405	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	12.620	4.400	17.020		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	60.000	0	60.000	0
c) Commerciale al dettaglio	2.240	0	2.240	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	750	0	750	4.867	1.133	6.000	0
e) Direzionale e di Servizio	2.260	300	2.560	1.500	300	1.800	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**17.870**	**4.700**	**22.570**	**66.367**	**1.433**	**67.800**	**0**

La ridefinizione del dimensionamento è stata fatta articolando le destinazioni d'uso previste per ogni intervento. Le previsioni del PO prevedono l'opportunità di articolare il dimensionamento massimo attribuito alla scheda norma in funzioni prevalenti (60%) e funzioni secondarie compatibili (40%) della Superficie Edificabile massima, come disciplinato dagli artt. 85, 86 e 87 delle NTA. Quindi la somma totale della nuova edificazione residenziale comprendeva in fase di adozione sia la funzione prevalente (quella residenziale) sia le funzioni compatibili che non erano state scorporate.

A seguito dell'accoglimento del contributo pervenuto dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, viene articolato il dimensionamento previsto per la funzione prevalente (residenziale), suddividendolo per le ulteriori funzioni secondarie ammesse (commercio al dettaglio e direzionale e di servizio).

Qui di seguito si riporta una tabella con il dimensionamento **residuo del PSI per l'UTOE 3** di Rapolano Terme.

Comune di RAPOLANO TERME			
Cod. Istat 052026			
U.T.O.E. n. 3 052026003 - **RAPOLANO**			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) Mq di SE		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)
a) residenziale	1.180	4.350	5.530
b) industriale-artigianale	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	4.510	1.600	6.110
d) Turistico-ricettiva	1.750	2.500	4.250
e) Direzionale e di Servizio	240	3.450	3.690
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0
Totale	**7.680**	**11.900**	**19.580**