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"



RELAZIONE GENERALE

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. PREMESSA 1
2. ITER BUROCRATICO 2
3. INQUADRAMENTO CATASTALE e PIANO PARTICELLARE – STATO ATTUALE 3
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO – STATO ATTUALE 4
5. VINCOLI 7
6. SUPERFICIE TERRITORIALE S.T. e AREA D'INTERVENTO 9
7. PERMUTE e MODIFICA DELLE AREE PUBBLICHE e PRIVATE 10
8. SUPERFICIE FONDIARIA S.F. 11
9. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA 12
10. STRALCI FUNZIONALI 13
11. PROGETTO PRIVATO: LOTTO n. 1 14
12. VERIFICHE DI PROGETTO: LOTTO n. 1 15
12.1. Superficie Edificabile (S.E.) 15
12.2. Superficie di Vendita 15
12.3. Spazi per la sosta stanziale 16
12.4. Spazi per la sosta di relazione 16
12.5. Standard 17
12.6. Permeabilità 17
13. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: LOTTO n. 2 18
14. TRAFFICO, VIABILITÀ e SOSTA 19
15. ONERI, SCOMPUTI e MONETIZZAZIONI 20
15.1. Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo per il costo di costruzione 20
15.2. Importi delle opere di urbanizzazione primaria – scomputo oneri 20
15.3. Monetizzazione degli standard 21
16. CONCLUSIONI 22

1. PREMESSA

La presente relazione descrive le soluzioni progettuali proposte per il definitivo assetto dell'area, a oggi defunzionalizzata, presente in corrispondenza di Via San Sebastiano, per la quale il Piano Operativo comunale prevede attualmente una destinazione d'uso diversa rispetto a quella avanzata nella presente proposta di Piano di Recupero.

Si descrivono anche i procedimenti necessari all'efficacia delle soluzioni proposte.

Si intende, infatti, individuare un comparto a destinazione commerciale, in luogo di quello a destinazione residenziale già attualmente previsto, per la realizzazione di una media struttura di vendita (destinazione Tc2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo), per la vendita al dettaglio di prodotti anche alimentari.

La realizzazione degli interventi proposti consentirà di ridare vita a un ambito interno al territorio urbanizzato, a oggi in stato di abbandono, il quale è andato incontro a fenomeni di degrado per il venir meno della vocazione artigianale dell'area e per la chiusura delle attività inizialmente insediate nel comparto in oggetto.

Si vuole, infatti, procedere alla demolizione dei manufatti, privi di qualunque valore architettonico o storico-documentale, attualmente insistenti nell'area e al recupero delle loro volumetrie, le quali saranno oggetto della riconfigurazione planivolumetrica e funzionale proposta.

L'area d'intervento, modificata e ampliata rispetto a quella attualmente prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti, comprenderà anche il parcheggio pubblico già esistente tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti, il quale sarà oggetto di una profonda ristrutturazione, volta al miglioramento della fruibilità, sia carrabile che pedonale, dello stesso e della sua qualità architettonica.

La serie coordinata di interventi, descritti nella relazione presente e negli elaborati grafici e testuali di corredo, consegnerà alla città e alla comunità un ambito dotato di nuove funzioni, maggiormente adeguato alla natura residenziale del contesto circostante e in linea con gli intendimenti esplicitati negli stessi strumenti della pianificazione vigenti, i quali, in attuazione degli obiettivi strategici del P.S.I., vogliono "incentivare l'insediamento di nuove attività artigianali di servizio, commerciali, culturali, ricreative e turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro".

2. ITER BUROCRATICO

L'area è interna al perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Rapolano Terme, come riscontrabile negli elaborati costituenti il Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.), approvato dal Comune di Rapolano Terme con la Deliberazione del C.C. n. 32 del 14 luglio 2023 e dal Comune di Asciano con la Deliberazione del C.C. n. 59 del 14 luglio 2023.

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

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

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

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

3. INQUADRAMENTO CATASTALE e PIANO PARTICELLARE – STATO ATTUALE

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

A. Particella **248**, categoria C/2, classe 3, consistenza 1.311 mq, rendita 3.859,32 € - intestata a: MORI DUILIO SNC DI MORI FABRIZIO & C., 00532440526 – 4.500 mq al catasto terreni [intera];

B. Particella **250**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 309,87 € - intestata a: Mori Debora MRODBR73A57I726V, Mori Fabrizio MROFRZ60M01H185P e Mori Patrizia MROPRZ55D54I726T – 350 mq al catasto terreni [parte];

C. Particella **600**, relitto di ente urbano - intestata a: MORI DUILIO SNC DI MORI FABRIZIO & C., 00532440526 – 710 mq al catasto terreni [parte];

e al Catasto Terreni del Comune di Rapolano Terme, al foglio 55:

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

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

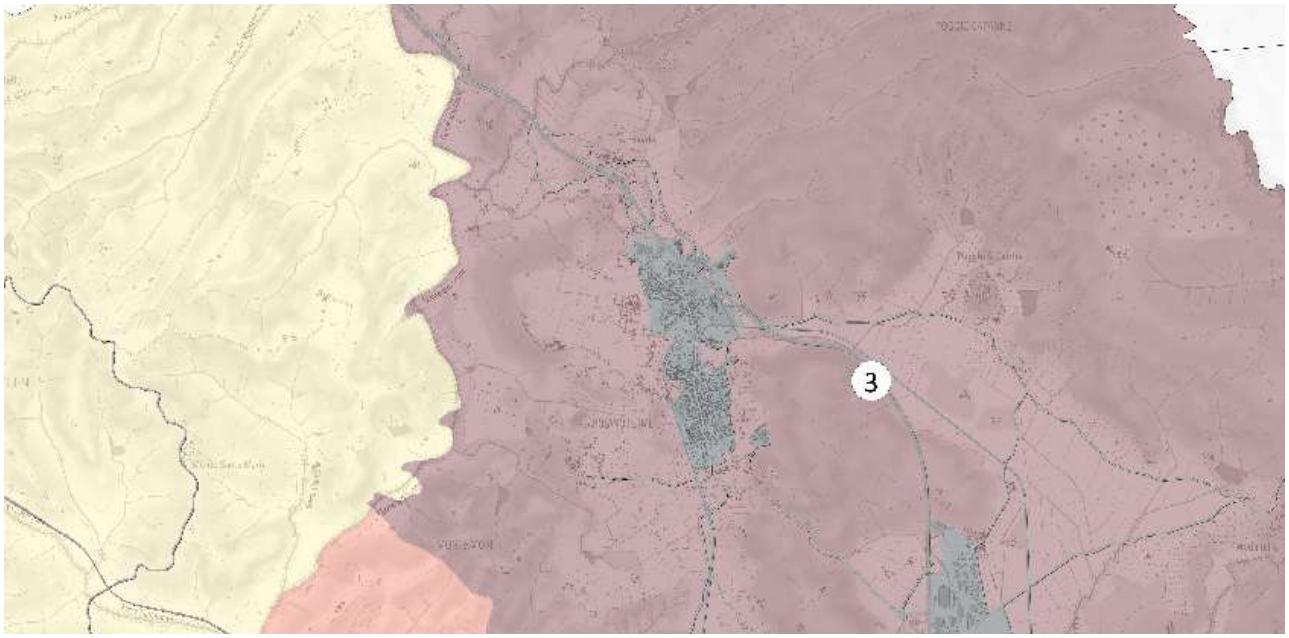
F. Via San Sebastiano – COMUNE di RAPOLANO TERME [parte].



Mappa catastale – estratto del foglio 55

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO – STATO ATTUALE

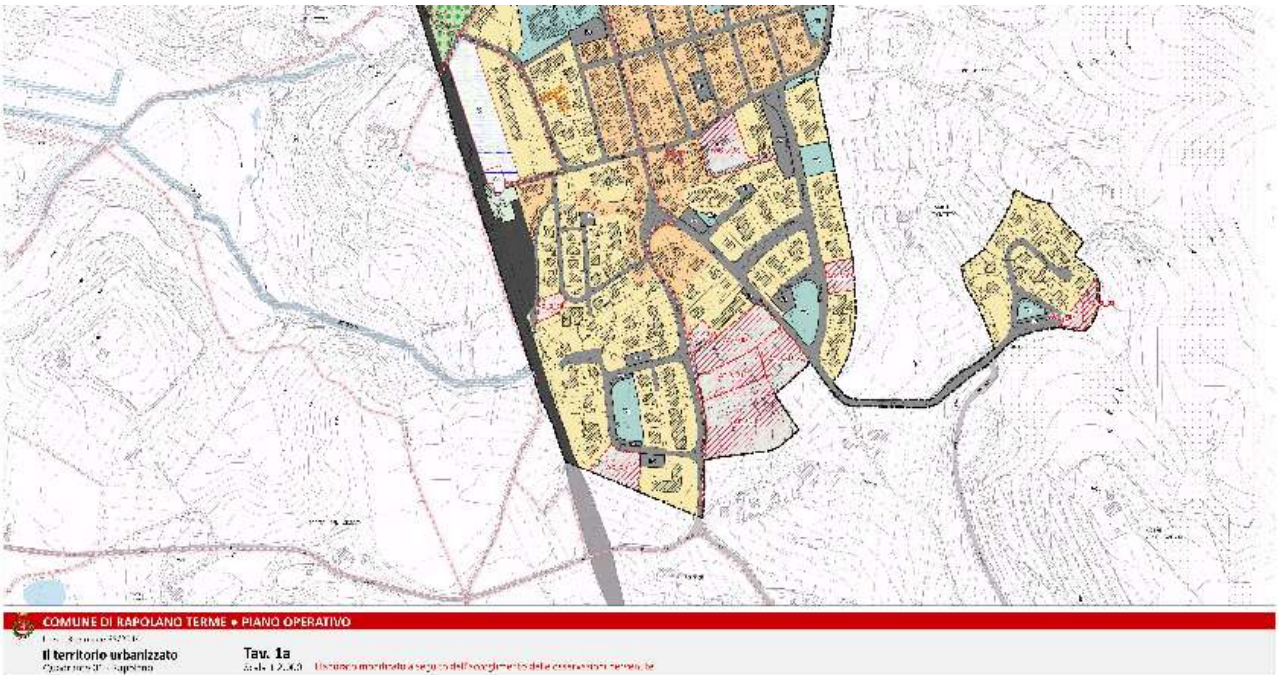
Il comparto di nostro interesse è interamente ricompreso all'interno dei confini dell'UTOE 3.



Piano Strutturale Intercomunale – tavola PT.g – estratto

L'area in oggetto si trova all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'Articolo 4 della Legge regionale n. 65/2014, afferente al capoluogo del Comune di Rapolano Terme e risulta inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale. Il comparto, il perimetro del quale, per le motivazioni delle quali si dà conto di seguito, risulta diverso rispetto a quello proposto col presente Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al Piano Operativo, è già schedato col nome AR_3_04. Gli strumenti di pianificazione attualmente vigente prevedono già un processo di radicale trasformazione dell'area e della sua destinazione d'uso, la quale risulta oggi incompatibile con la residenza. Gli strumenti escludono, infatti, il mantenimento della destinazione artigianale del comparto; destinazione che risulta oggi incompatibile con la residenza. La scheda AR_3_04 prevede la realizzazione di un intervento di completo ripensamento delle volumetrie e degli spazi interni alle aree private del comparto, per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, derivante dal recupero delle volumetrie esistenti, a destinazione residenziale e da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.). A differenza di quanto proposto con la presente, la Superficie Territoriale (S.T.) del comparto attualmente in vigore è pressoché sovrapponibile a quella delle superfici private interessate anche dal nuovo perimetro. Non è ricompresa nella S.T. attualmente vigente l'area a oggi occupata dalla grande area a parcheggio tra Via

San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti, la quale viene invece inserita nel perimetro di nuova previsione e proposta.



Piano Operativo – tavola 1a – estratto

L'area presenta condizioni di degrado, fatiscenza e defunzionalizzazione marcati e sono gli stessi strumenti vigenti a riconoscerne tali caratteri di precarietà.

La condizione di degrado dell'area in oggetto è stata certificata all'atto di redazione degli strumenti di pianificazione vigenti. Nel dossier PD.2 "Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado", l'area viene identificata come "AD16 – area cantiere Mori in Via San Sebastiano" tra quelle caratterizzate da degrado urbanistico, ai sensi dell'Articolo n. 123 della Legge regionale n. 65/2014: "per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse".

Tutte caratteristiche facilmente riscontrabili nell'area in oggetto. Per tali aree, l'Articolo 51 del Piano Operativo prevede:

"1. Il Piano Strutturale intercomunale individua nell'elaborato PD.2 Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado aree o immobili caratterizzati da situazioni di degrado urbanistico e/o socio economico ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014.

2. Il PO per tali aree persegue l'attivazione di interventi di riqualificazione edilizia insediativa ed urbana e, pur ammettendo la permanenza delle strutture artigianali e produttive ancora attive e compatibili con il contesto insediativo, incentiva la trasformazione delle strutture produttive dismesse e degradate verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi promuovendo il rinnovo edilizio ed architettonico il riordino e la riqualificazione di tali porzioni di città.

3. Per tali aree il PO individua obiettivi di recupero e rifunzionalizzazione, che potranno essere portati avanti e sviluppati anche attraverso manifestazioni d'interesse rivolte dai privati proprietari delle aree ovvero ai portatori d'interesse, con le quali ogni Amministrazione Comunale potrà avviare forme inedite di partecipazione e collaborazione con i privati per la riqualificazione di interi brani di città o delle frazioni, nonché definire nel dettaglio idonee forme e modalità d'intervento.

4. Il presente Piano, in attuazione degli obiettivi strategici del PSI promuove le seguenti azioni:

- favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;

- favorire la riqualificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;

- mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;

- garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;

- favorire, anche con procedure di partecipazione, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione;

- realizzare o completare opere di urbanizzazione primaria a servizio della comunità da cedere gratuitamente alla singola Amministrazione.

- incentivare l'insediamento di nuove attività artigianali di servizio, commerciali, culturali, ricreative e turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro.

5. Alle aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art.87 delle presenti Norme che consistono in interventi di recupero fino alla ristrutturazione urbanistica, di riuso e trasformazione di estese e significative porzioni di tessuti urbani.

6. Tali interventi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014: essi sono descritti e disciplinati nella Parte 3, Titolo VI all'art.87 delle presenti NTA".

Gli interventi proposti col presente Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al Piano Operativo si inseriscono perfettamente nel quadro delle azioni descritte all'Articolo 51 del Piano Operativo, integralmente riportato sopra, con particolare riferimento al comma 4, visto che il progetto si muove esattamente nella direzione di "incentivare l'insediamento di nuove attività artigianali di servizio, commerciali, culturali, ricreative e turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro", prevedendo la realizzazione di un immobile a destinazione commerciale, per l'insediamento di una media struttura di vendita anche alimentare, perfettamente integrabile con la residenza e in grado di dare risposta alle richieste del territorio, sia in termini di recupero degli spazi interni al perimetro del territorio urbanizzato sia in termini di insediamento di attività commerciali foriere di opportunità lavorative e di sviluppo locale integrato.

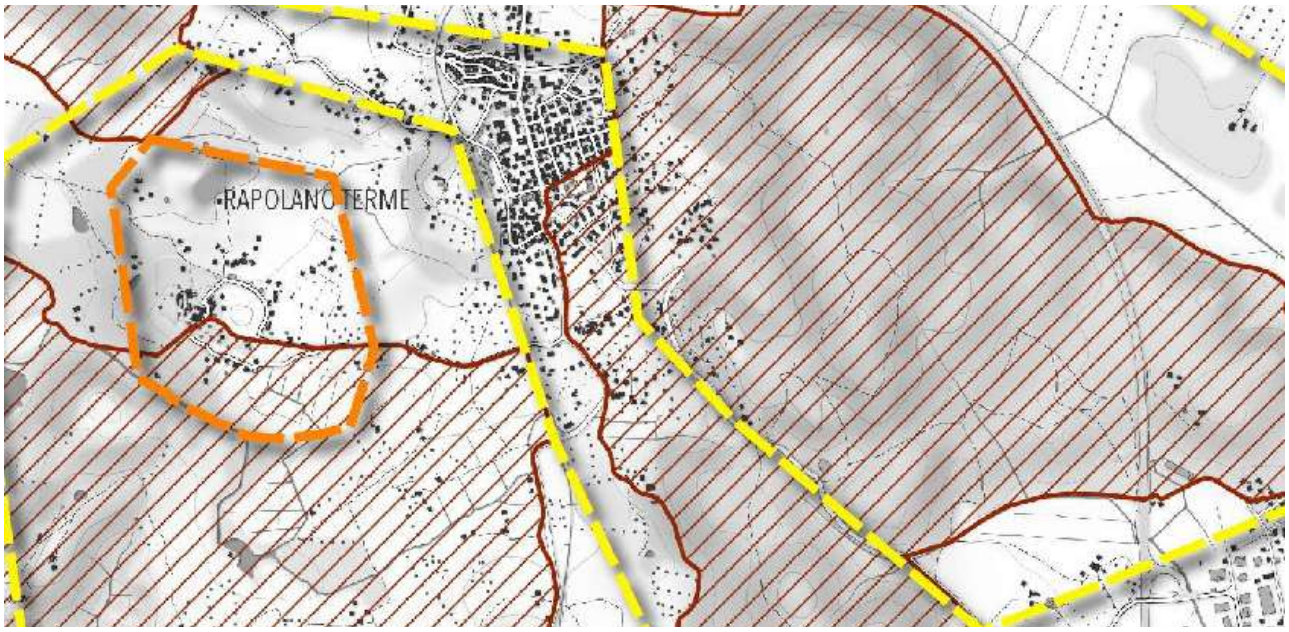
5. VINCOLI

Il comparto oggetto del presente Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al Piano Operativo ricade all'interno dell'area vincolata ai sensi del Decreto Ministeriale del 4 giugno 1976, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 308 del 1976. Il decreto "Zona sita nel territorio del Comune di Rapolano Terme" recita: "[…] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché caratterizzata da una particolare fusione fra l'ambiente naturale, notevole per i movimenti collinari e la vegetazione, e gli antichi centri storici ed i complessi rurali altamente significativi che determinano un tutto organico e meritevole di tutela soprattutto per la godibilità che se ne ha dalla caratteristica rete viaria e dal nuovo tracciato del raccordo stradale Siena-Bettolle. In particolare appaiono notevoli le visioni del centro storico di Rapolano Terme, ricoperto di varia vegetazione con cipressi sulla sommità e con diversi notevoli episodi di architettura rurale, nonché quelle del centro storico di Armaiolo, rimasto sostanzialmente intatto nelle sue strutture medioevali, a quella di Poggio S. Cecilia, antico borgo che si eleva dalla pianura circostante su di un colle le cui pendici sono ricoperte da uno splendido e rigoglioso parco".



Piano Strutturale Intercomunale – tavola PT.v - estratto

Oltre a quanto riportato in relazione al vincolo di cui al D.M. citato, si riporta che il comparto è interamente ricompreso all'interno delle aree soggette a vincolo idro-geologico, istituito col Regio Decreto n. 3.267/1923 allo scopo di arginare usi del territorio a rischio di produrre fenomeni erosivi, instabilità dei versanti o alterazione del regime delle acque. Per quanto riguarda il territorio regionale, le aree assoggettate a tale vincolo sono regolate dalla Legge Forestale Regionale n. 39/2000, nonché dal suo regolamento attuativo n. 48/R/2003.



Piano Strutturale Intercomunale – tavola QC.e - estratto

6. SUPERFICIE TERRITORIALE S.T. e AREA D'INTERVENTO

La Superficie Territoriale (ST), definita ai sensi dell'articolo 3 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, è costituita dall'area privata, prospiciente Via San Sebastiano, attualmente occupata dagli edifici artigianali dismessi, e sostanzialmente sovrapponibile alle aree già individuate nella scheda oggetto di modifica. L'area privata è costituita dalla particella 250, dalla particella 600 e da parte della particella 248 del foglio 55.

All'area privata viene aggiunta l'area pubblica contigua alla stessa e occupata dalla grande area di sosta (costituita da una porzione delle particelle 603 e 609: sostanzialmente, le intere particelle al netto delle porzioni costituenti la viabilità pubblica esistente), posta tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti, la quale sarà oggetto di una ristrutturazione volta alla completa rifunzionalizzazione della stessa al fine di migliorarne la fruibilità, sia carrabile che pedonale; nonché la qualità architettonica.

Le due aree, privata e pubblica, vengono ricomprese all'interno dei confini modificati del comparto per l'oggettiva relazione funzionale tra gli spazi privati e pubblici, anche e soprattutto alla luce degli interventi architettonici e urbanistici proposti.

L'area d'intervento risulta, invece, leggermente più ampia della sola Superficie Territoriale S.T. andando a includere la porzione di Via San Sebastiano indicata con apposita campitura negli elaborati grafici di corredo; area in parte già pubblica e in parte privata e oggetto di permuta. Le stesse aree campite, pur non rientrando nella S.T., risultano funzionalmente interessate dagli interventi per la realizzazione della media struttura di vendita in oggetto e saranno interessate dalla realizzazione degli allacciamenti del nuovo manufatto alle reti di distribuzione presenti su Via San Sebastiano, nonché dalla realizzazione degli accessi carrabili del nuovo complesso commerciale. Per tali ragioni, le aree campite saranno completamente riasfaltate al termine dei lavori e sarà successivamente ripristinata la segnaletica, sia verticale che orizzontale. Le opere richiamate saranno conteggiate tra le opere di urbanizzazione primaria progettate.

La Superficie Territoriale (S.T.) sviluppa una superficie pari a: circa 8.186 mq. Si rimanda alle tavole grafiche per la corretta rappresentazione della stessa.

7. PERMUTE e MODIFICA DELLE AREE PUBBLICHE e PRIVATE

Il presente Piano Attuativo prevede la permuta di alcune aree residuali, al fine di consentire il definitivo riassetto delle proprietà alla luce degli interventi previsti e delle modifiche alla configurazione materiale di aree e funzioni.

La necessità di procedere alle permute di cui in seguito non è velleitaria, ma è dovuta, bensì, alla presenza di disallineamenti storicizzati e mai corretti tra la rappresentazione catastale delle aree e la loro consistenza e configurazione effettiva. Disallineamenti che intervengono anche sulla proprietà delle aree rispetto all'uso delle stesse, che si intende correggere in via definitiva.

Si prevede, infatti, di cedere a titolo gratuito all'Amministrazione comunale di Rapolano Terme le aree campite in giallo nella tavola apposita, per una superficie di circa 187 mq, al fine di rendere pubblica la porzione di Via San Sebastiano a oggi ricompresa all'interno della particella privata n. 248 del foglio 55. Non è infatti mai stato formalizzato il passaggio di tale porzione di strada al Comune di Rapolano Terme e si vuole cogliere l'occasione per una doverosa rettifica in tal senso.

Le aree di cui sopra, cedute dal privato al Comune, saranno permutate con le aree, di superficie nettamente inferiore, che il Comune di Rapolano Terme cederà a titolo gratuito al privato e campite in color magenta nello stesso elaborato grafico richiamato in precedenza. La cessione di circa 27 metri quadrati consentirà di ottimizzare il confine tra le aree private e la grande area a parcheggio pubblico tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti, anche alla luce delle soluzioni progettuali proposte.

Alla luce delle discrepanze riscontrabili nell'attuale rappresentazione catastale delle aree, il dato relativo alla superficie delle aree in permute è da intendersi come indicativo. Le superfici definitive saranno ricostruite in seguito ai frazionamenti necessari alla definizione dei beni oggetti di permuta e potranno subire modifiche in conseguenza dell'allineamento delle dividenti catastali agli elementi fisici riscontrabili in loco. Rimane comunque certa la sovrabbondanza delle superfici acquisite dal Comune di Rapolano Terme a titolo gratuito rispetto a quelle che la stessa Amministrazione si accinge ad alienare gratuitamente in favore del proponente privato, a tutela degli interessi pubblici rispetto a quelli privati. Anche la qualità delle aree cedute è diversa: si cederà al Comune una porzione di terreno attualmente occupata dalla strada pubblica e corrispondente a una parte cospicua della sezione della stessa infrastruttura; in luogo di una porzione pressoché irrilevante dal punto di vista dimensionale e funzionale della grande area destinata a parcheggio pubblico.

8. SUPERFICIE FONDIARIA S.F.

Le aree costituenti la Superficie Fondiaria (S.F.), definita ai sensi dell'articolo 4 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, *"la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti",* corrispondono alla totalità delle aree private ricomprese all'interno della Superficie Territoriale (S.T.), le quali sono state previamente descritte nella loro configurazione catastale.
La Superficie Fondiaria (S.F.) definitiva è quella emergente dalla serie di frazionamenti e permute di cui in precedenza ed è costituita dalla S.T. al netto della grande area a parcheggio pubblico esistente e comunque oggetto d'intervento.

La Superficie Fondiaria (S.F.) corrisponde, con le specifiche e i chiarimenti di cui in precedenza, al lotto privato sul quale insistono gli edifici a prevalente destinazione artigianale a oggi dismessi. La stessa corrisponde, quindi, alla superficie del comparto già individuato nel Piano Operativo, seppur con diversa destinazione e diverse modalità di attuazione, che, non a caso, si intende modificare col presente Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al P.O.

Si specifica che una porzione delle superficie private., nello specifico una porzione della particella 250 del foglio 55, contigua alle pertinenze dell'edificio residenziale costituente la particella 249 del foglio 55, e che viene identificata negli elaborati grafici di corredo con apposita campitura magenta, sarà oggetto di cessione a terzi e non concorre, quindi, alla definizione della Superficie Fondiaria (S.F.) e a nessuna delle verifiche urbanistiche ed edilizie richieste preliminarmente alla realizzazione degli interventi proposti. La Superficie Fondiaria (S.F.) effettiva sulla quale sono effettuate le verifiche dimensionali richieste corrisponde, quindi, alla somma globale delle superfici private interne alla Superficie Territoriale (S.T.) al netto della porzione campita come detto in precedenza, la quale potrà essere oggetto di libera cessione a terzi.

La Superficie Fondiaria (S.F.) sviluppa una superficie complessiva pari a circa 5.326 mq, comprensiva delle aree specificate al paragrafo precedente.

9. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Ai sensi dell'Articolo 7 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, l'Indice di Edificabilità Fondiaria (I.F.) è "*la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente*" e "*si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF)*".

Il dato risulta essenziale per la valutazione del contributo degli oneri di urbanizzazioni, essendo le tabelle comunali modulate a seconda dell'Indice di Edificabilità Fondiaria (I.F.).

Ai sensi dell'Articolo 23 comma 7 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, "*il volume edificabile (o edificato) (VE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Il volume edificabile (o edificato) (VE) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014*".

La Superficie Fondiaria (S.F.) ammonta a circa 5.326 mq, mentre il Piano prevede la possibilità di realizzare fino a 2.000,00 mq di Superficie Edificabile (S.E.), fino a 8,5 m di altezza. Considerando un'Altezza Utile (H.U.) pari a un massimo di 8,00 m, si ottiene un Volume Edificabile (V.E.) massimo di 16.000,00 mc, dal quale deriva un Indice di Edificabilità Fondiaria (I.F.) superiore a 3,0 mc/mq di Superficie Fondiaria (S.F.).

10. STRALCI FUNZIONALI

Il presente Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al Piano Operativo prevede la realizzazione di una serie di interventi edilizi, sia aventi a oggetto le superfici private riconducibili alla Superficie Fondiaria (S.F.), sia afferenti agli spazi destinati alle dotazioni pubbliche, con riferimento alla grande area di sosta pubblica che verrà riqualificata.

Per una migliore gestione delle opere, vengono individuati diversi stralci funzionali in conseguenza della natura eterogenea degli interventi edilizi da realizzare:

- la Superficie Fondiaria (S.F.) corrisponde all'area destinata agli interventi privati costituente il Lotto n. 1 del Piano di Recupero presente.
- la restante porzione della Superficie Territoriale (S.T.), corrispondente alle aree a parcheggio pubblico oggetto di rifacimento, costituisce invece il Lotto n. 2 del Piano di Recupero presente.

Visti i diversi assetti proprietari e di intervento delle due aree descritte, i lotti funzionali suddetti saranno oggetto di titoli edilizi completamente indipendenti, con i chiarimenti di dettaglio di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al P.O.

Gli interventi comporteranno – nel "Lotto n. 1" - la completa rivisitazione dell'area, con la ricostruzione in chiave totalmente diversa degli immobili artigianali a oggi dismessi e defunzionalizzati, per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale in media struttura di vendita e la creazione di spazi pertinenziale in tutto diversi rispetto a quelli esistenti oggi. Saranno ottimizzati e razionalizzati i percorsi carrabili e pedonali, e gli spazi per la sosta, di pertinenza del fabbricato commerciale e tutto l'assetto delle sistemazioni interne sarà costruito per sfruttare al meglio gli spazi, anche in ragione delle prescrizioni di legge, e per armonizzarsi senza soluzioni di continuità coi percorsi e gli spazi esistenti al contorno.

Gli interventi comporteranno, invece – nel "Lotto n. 2" la rivisitazione completa del parcheggio pubblico già esistente tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti.

Gli interventi previsti nel "Lotto n. 1" e nel "Lotto n. 2" sono funzionalmente interconnessi, soprattutto in relazione alla distribuzione dei percorsi carrabili di accesso e uscita dalla struttura commerciale realizzanda, ma possono essere cantierati e realizzati distintamente.

11. PROGETTO PRIVATO: LOTTO n. 1

Si prevede di realizzare una media struttura di vendita con Superficie Edificabile S.E. massima di 2.000 mq e con caratteristiche dimensionali e funzionali in linea con le specifiche di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. stesso. Come specificato in precedenza, l'area sulla quale saranno realizzati gli interventi descritti corrisponde alla Superficie Fondiaria, nonché al Lotto n. 1 del Piano di Recupero presente.

La soluzione progettuale prospettata negli elaborati grafici, comunque modificabile ai sensi delle N.T.A. richiamate, consiste in un fabbricato con destinazione commerciale al dettaglio per la vendita di beni anche alimentari, con Superficie Edificabile pari a circa 1.800 mq e superficie di vendita, calcolata secondo le definizioni contenute all'Articolo 13 comma c) del D.P.G.R. n. 62/R/2018, di circa 1.160 mq; con ulteriori superfici aperte al pubblico per ulteriori circa 115 mq; inferiore, pertanto e in ogni caso, al limite massimo di 1.500 mq previsto per le medie strutture di vendita.

Il manufatto previsto ha forma rettangolare e si sviluppa in un piano fuori terra, di altezza esterna pari a circa 7,05 m (N.B. l'altezza complessiva calcolata ai sensi delle definizioni di cui al D.P.G.R. n. 39/2018 è inferiore, visto che l'altezza esterna descritta in precedenza è comprensiva di parapetti e paramenti murari perimetrali alla copertura, che non rilevano ai fini del calcolo da effettuarsi ai sensi del testo normativo descritto), rispetto al piano di calpestio. L'immobile di progetto è dotato di pensiline di protezione degli ingressi destinati al pubblico e di alcune tettoie da realizzare in corrispondenza del confine di proprietà, in porzioni già oggi occupate dai manufatti dalla demolizione dei quali hanno origine le volumetrie oggetto del riuso proposto.

Rispetto alla presenza di immobili privi di qualunque pregio architettonico o storico documentale, disseminati senza una logica apparente all'interno delle superfici private delle quali si è previamente fornita l'identificazione catastale, la realizzazione dell'edificio di progetto consentirà di addivenire al completo riordino dell'area e alla riorganizzazione funzionale e volumetrica del compendio, con l'individuazione chiara di percorsi funzionali distinti tra traffico veicolare privato e traffico di mezzi al servizio dell'attività da insediarsi; nonché la realizzazione di una corpo di fabbrica ordinato caratterizzato da soluzione architettoniche certamente più pregevoli di quelle degli edifici preesistenti.

La realizzazione degli interventi qui proposti consentirà, inoltre, la completa revisione e rifunzionalizzazione della grande area di sosta pubblica esistente tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti e che risulta anch'essa degradata al pari del compendio di nostro interesse, che è stato oggetto di apposita schedatura per le medesime ragioni.

12. VERIFICHE DI PROGETTO: LOTTO n. 1

Come chiaramente anticipato a più riprese nel corso della presente trattazione, il progetto relativo alla realizzazione della media struttura di vendita di prodotti anche alimentari prevista nel "Lotto n. 1" è assoggettato al rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. La soluzione qui proposta non è vincolante e può essere modificata in sede di ottenimento dei titoli edilizi, in conformità con le norme summenzionate.
Tutto ciò premesso, si precisa comunque che la soluzione edilizia proposta è già conformata alle prescrizioni richiamate e che la stessa è anche conforme alle prescrizioni di legge in termini di dotazioni.
Si riporta di seguito una serie di verifiche che consentono una più agevole lettura delle soluzioni progettuali e una maggior chiarezza circa le verifiche di conformità alle norme effettuate. Le stesse verifiche sono quelle richieste, poi, in sede di ottenimento o presentazione dei titoli edilizi, anche in ragione delle modalità di attuazione di cui all'Articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione stesse.

Si riportano di seguito le verifiche dei dati descritti

12.1. Superficie Edificabile (S.E.)

L'edificio di progetto, nella soluzione proposta all'atto di presentazione del presente Piano, presente una Superficie Edificabile (S.E.) di 1.799,71 mq, inferiore, pertanto, al limite massimo prescritto.

➔ Verificato

12.2. Superficie di Vendita

L'edificio di progetto, nella soluzione proposta all'atto di presentazione del presente Piano, presente una Superficie di Vendita di 1.156,00 mq, inferiore, pertanto, al limite massimo prescritto.

Sono presenti ulteriori 113,33 mq di spazi aperti al pubblico (servizi igienici, spazi di distribuzione e ingresso, ecc.), che non rilevano ai fini della quantificazione della Superficie di Vendita, nella definizione che ne dà la normativa regionale vigente.

➔ Verificato

12.3. Spazi per la sosta stanziale

Ai sensi dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è necessario reperire un minimo di 35 mq di spazi per la sosta stanziale, al lordo di eventuali spazi di manovra, ogni 100 mq di Superficie Edificabile S.E.

Si ha, pertanto:

1.799,71 mq [S.E.] * 35 mq / 100 mq = 629,90 mq di spazi per la sosta stanziale richiesti.

La soluzione progettuale ne presenta: 1.112,43 mq, quantità superiore al limite minimo prescritto.

Verificato

12.4. Spazi per la sosta di relazione

Ai sensi della Legge regionale n. 62/2018 (Codice del Commercio della Regione Toscana), è necessario reperire un minimo di 1,5 mq di spazi per la sosta di relazione, all'interno della Superficie Fondiaria (S.F.), ogni 1,00 mq di Superficie di Vendita, in caso di medie strutture di vendita. La norma prescrive, inoltre, di reperire almeno un posto auto ogni 25 mq di superfici per la sosta di relazione, di cui almeno uno per disabili ogni trenta posti o frazioni di trenta.

Si ha, pertanto:

- - 1.156,00 mq [Superficie di Vendita] * 1,50 mq = 1.734,00 mq di spazi per la sosta pertinenziale richiesti
- - 1.734,00 mq / 25 mq = 69,36 posti auto → 70 posti auto minimi richiesti
- - di cui 70 posti auto / 30 = 0,23 posti disabili → 3 posti auto disabili minimi.

La soluzione progettuale presenta:

- 2.289,37 mq di spazi per la sosta di relazione, quantità superiore al limite minimo prescritto
- 71 posti auto, quantità superiore al minimo prescritto
- di cui 3 posti per disabili, conformemente al minimo prescritto

→ Verificato

L'Articolo 10 del D.P.G.R. n. 23/R/2020 (Regolamento di Attuazione del Codice del Commercio L.R. n. 62/2018) prescrive, inoltre, di piantumare almeno n. 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di parcheggio. Vanno, quindi, piantumati almeno 1.734,00 mq / 100 mq = 17,34 → 18 alberi. La soluzione progettuale prevede la piantumazione di 18 alberi ad alto fusto nelle pertinenze del fabbricato, in conformità con le prescrizioni della norma.

12.5. Standard

La norma prescrive che una superficie pari ad almeno 80 mq ogni 100 mq di Superficie Edificabile (S.E.) sia dedicata a standard e che di questa almeno la metà sia destinata a parcheggi pubblici.

Si ha, pertanto:

1.799,71 mq [S.E.] * 80 mq / 100 mq = 1439,77 mq di spazi per standard richiesti, di cui almeno 719,88 mq da destinare a parcheggio pubblico.

Il Piano di Recupero non prevede la cessione di standard.

➔ Gli standard dovranno essere monetizzati

12.6. Permeabilità

Si devono trovare superfici permeabili pari almeno al 25% della Superficie Fondiaria, al netto della porzione graficizzata e per la quale si è prevista l'esclusione dalle verifiche del comparto.

Si ha, pertanto:

5.259,00 mq [S.F.] * 25 mq / 100 mq = 1.314,75 mq di superfici permeabili minime richieste.

La soluzione progettuale ne presenta: 1.376,00 mq, quantità superiore al limite minimo prescritto.

➔ Verificato

13. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: LOTTO n. 2

Come premesso nei paragrafi che precedono, all'interno della Superficie Territoriale S.T. è presente un'ampia area pubblica già destinata a parcheggio pubblico, la quale è inserita all'interno dei confini del comparto proprio in ragione della serie di interventi che la vedono interessata nelle soluzioni progettuali oggetto del presente Piano di Recupero con contestuale variante al Piano Operativo.

L'area pubblica descritta sarà oggetto di una revisione progettuale abbastanza marcata, che non ne sconvolgerà completamente il disegno e ne confermerà, semmai, la funzione, migliorandone, però la funzionalità e la fruibilità sia carrabile che pedonale.

Si procederà, al rifacimento totale delle superfici dell'area di sosta, con la fresatura dei vecchi strati superficiali, il risanamento del sottofondo nelle porzioni ammalorate e la stesura di nuovi strati bitumati, al fine di ripristinare la perfetta funzionalità delle superfici, in ordine al passaggio di veicoli e persone e in relazione al corretto deflusso delle acque di dilavamento.

Saranno, in ogni caso, notevolmente ridotte le porzioni bitumate, in favore di ampi spazi verdi piantumati e di percorsi caratterizzati da superfici permeabili. Le porzioni asfaltate saranno ridotte a quelle strettamente necessarie al passaggio e alla sosta dei veicoli.

Contestualmente al rifacimento delle superfici di passaggio, si procederà al rifacimento totale della segnaletica orizzontale e verticale e alla piantumazione di alberi, soprattutto in corrispondenza delle porzioni perimetrali della grande area di sosta pubblica, al fine di ombreggiare le ampie superfici asfaltate e ridurre fenomeni di eccessivo surriscaldamento delle stesse durante i mesi estivi e migliorare la resa architettonica, estetica e sensoriale dell'infrastruttura.

Essendo il miglioramento della fruibilità carrabile e pedonale dell'area di sosta uno degli obiettivi della presente strategia progettuale, si procederà anche al rifacimento dei percorsi pedonali che corrono perimetralmente al parcheggio lungo Via Palmiro Togliatti.

Saranno, chiaramente, ripristinati cordonati, asfaltature, segnaletica e infrastrutture di vario genere, in ogni porzione interessata dagli interventi, sia internamente che esternamente alla S.T., soprattutto in corrispondenza di allacciamenti e di adeguamento dei varchi di accesso e uscita carrabili alla nuova media struttura di vendita.

Le opere riguarderanno anche il ripristino della sede viaria corrispondente alla porzione di Via San Sebastiano

Per una definizione di maggior dettaglio degli interventi proposti, si rimanda alla documentazione tecnica relativa al progetto delle opere di urbanizzazione primaria collegate al Piano di Recupero con contestuale variante al Piano Operativo.

14. TRAFFICO, VIABILITÀ e SOSTA

Particolare attenzione è stata posta, durante la fase di progettazione degli interventi di cui al presente Piano di Recupero con contestuale variante al Piano Operativo, al tema della mobilità locale e all'impatto derivante dall'apertura della prevista media struttura di vendita di prodotti anche alimentari.

A tal fine, è stato redatto uno studio trasportistico per la valutazione del traffico attuale e di progetto, a firma di TPS PRO S.R.L., società di ingegneria.

Lo studio ha preso in esame gli interventi previsti a carico del sistema della mobilità e degli accessi:

Rifunzionalizzazione dell'accesso esistente su Via San Sebastiano, destinato all'area di sosta di relazione.

Realizzazione di un nuovo accesso su Via San Sebastiano, dedicato specificamente alla sosta stanziale e alle manovre dei mezzi pesanti per il carico/scarico merci.

Riqualificazione della grande area a parcheggio pubblico situata a nord lungo Via Palmiro Togliatti.

Creazione di nuovi collegamenti carrabili per garantire la permeabilità e lo scambio tra le aree a parcheggio privato e pubblico.

Sono stati calcolati i flussi di traffico attuali e quelli prevedibili in funzione dell'apertura della nuova attività commerciale e sono stati considerati indicatori trasportistici quali lunghezza media e massima delle code, perditempo e livello di servizio dei singoli bracci delle intersezioni analizzate.

Lo studio attesta in maniera chiara che l'apertura della struttura, per la natura del traffico veicolare presente e futuro e per la struttura del tessuto circostante, non produrrà effetti sensibili a carico del sistema della mobilità, che manterrà livelli di assoluta efficienza.

15. ONERI, SCOMPUTI e MONETIZZAZIONI

15.1. Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo per il costo di costruzione

Per gli interventi privati proposti è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo per il costo di costruzione, ai sensi dell'Articolo 183 della Legge regionale n. 65/2014; i quali saranno quantificati secondo le apposite tabelle del Comune di Rapolano Terme.

Per la soluzione progettuale proposta, considerando:

- Superficie Edificabile (S.E.) pari a 1.799,71 mq
- Superficie Coperta (S.C.) pari 1.799,71 mq
- Altezza Virtuale (H.V.) pari a 3,50 m;
- Indice di edificabilità fondiaria (I.F.) > 3mc/mq;
- Z.T.O. C;
- Parametro di riferimento per oneri OO.UU.1 e OO.UU.2: Volume Virtuale (V.V.)
- Parametro di riferimento per costo di costruzione: Superficie Edificabile (S.E.)
- Tabelle oneri approvate con Deliberazione delle Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2026

sono dovuti:

- **Oneri di urbanizzazione primaria:**
  1.799,71 mq (S.C.) * 3,5 m (h virtuale) = 6.298,98 mc volume virtuale
  6.298,98 mc * 14,93 €/mc = 94.043,85 €
- **Oneri di urbanizzazione secondaria:**
  1.799,71 mq (S.C.) * 3,5 m (h virtuale) = 6.298,98 mc volume virtuale
  6.298,98 mc * 5,22 €/mc = 32.880,68 €
- **Costo di costruzione:**
  1.799,71 mq (S.E.) * 262,40 €/mq * 8% = 37.779,51 €

15.2. Importi delle opere di urbanizzazione primaria – scomputo oneri

Gli importi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quantificati in 177.517,51 €, come da computi allegati al progetto delle opere stesse e oggetto di approvazione da parte della

Conferenza dei Servizi e degli uffici deputati, possono essere scomputati dagli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

15.3. Monetizzazione degli standard

Si procede alla completa monetizzazione delle superfici a standard, quantificate in precedenza, che non è stato possibile reperire.

Si Rimanda alla relazione dedicata per la definizione degli importi in questione.

16. CONCLUSIONI

Per le ragioni addotto fin qui, si ritiene che la serie complessa di interventi proposti, sia per quanto riguarda la realizzazione degli interventi di natura privata, sia per quanto riguarda la realizzazione degli interventi aventi a oggetto le superfici pubbliche a oggi in stato di degrado, sia in grado di porre definitivo rimedio alla condizione di defunzionalizzazione dell'area in oggetto.

Le proposte progettuali descritte nella presente relazione e negli elaborati grafici e testuali di corredo rappresentano la possibilità effettiva e reale di correzione di dinamiche di perdita di identità e funzione dei luoghi causate dal venire meno della vocazione originaria degli stessi.

Nello specifico, le opere descritte si inseriscono perfettamente nel solco degli interventi previsti e suggeriti dalle stesse norme della pianificazione urbanistica vigente e consentono di ripristinare la funzionalità di un'area dismessa, risanarne il patrimonio immobiliare in misura congrua alla natura prevalentemente residenziale dell'intorno, nonché di procedere alla ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche contigue.

La realizzazione degli interventi consentirà, inoltre, di rettificare alcune discrepanze nell'assetto proprietario di alcune porzioni già a uso pubblico e di acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico opere e aree riqualificate.

Quanto proposto consentirà, quindi, di risanare un'area privata a oggi altamente degradata, di destinare la stessa a nuove funzioni congrue con la destinazione prevalentemente residenziale del contesto, dare la possibilità a nuove attività economiche di insediarsi sul territorio e di restituire al patrimonio collettivo aree risanate, migliorate e anche corrette e conformi dal profilo della rappresentazione catastale e della loro consistenza, il tutto senza aggravio alcuno per l'Amministrazione.