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 ILLUSTRATIVA VARIANTE

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

PREMESSA 1

1. INQUADRAMENTO DELL'AREA 4

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 4

1.2. INQUADRAMENTO CATASTALE 5

2. VINCOLI SOVRAORDINATI 6

2.1. IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART. 136, D.LGS 42/2004) 6

2.2. AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142, COMMA 1, D.LGS 42/2004) 7

2.3. BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004 8

2.4. VINCOLO IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923) 9

3. L'AREA NEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE 10

4. IL VIGENTE PO: DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DELL'AREA 12

4.1. APPENDICE A DELLE NTA - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI: STATO VIGENTE 12

4.2. ESTRATTO "TAV. 1A IL TERRITORIO URBANIZZATO. QUADRANTE 01 – RAPOLANO": STATO VIGENTE 13

4.3. ESTRATTO "TAV.ZTOa ASSIMILAZIONE ZONE OMOGENEE DM 1444/68 – QUADRANTE NORD": STATO VIGENTE 14

4.4. NTA - ALL.01 ESTRATTO SCHEDA NORMA "AR_3_04": STATO VIGENTE 15

4.5. ALL.1 AL RAPPORTO AMBIENTALE "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE" 26

4.5.1. ALL.01 "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE". ESTRATTO SCHEDA "AR_3_04": STATO VIGENTE 27

5. LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL PO 29

6. STATO ATTUALE DEI LUOGHI 33

6.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 33

6.2. STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DI REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (ESTRATTO) 36

7. LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PO: CONTENUTI, OBIETTIVI E AZIONI 38

7.1. ELEMENTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE 38

7.1.1. Schema planimetrico 39

7.1.2. Aree pubbliche ed aree private 40

7.1.3. Viabilità e parcheggi 41

7.1.4. Nota sulla perimetrazione dell'area 45

7.2. OBIETTIVI ED AZIONI 46

7.3. RAPPORTI DI INTERVISIBILITÀ ED ELABORAZIONI 3D 47

7.3.1. Stato attuale e stato modificato in seguito alla realizzazione dell'intervento 48

7.3.2. La nuova Media Struttura di Vendita 51

8. MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE ALLA DOCUMENTAZIONE DEL PIANO OPERATIVO 53

8.1. ESTRATTO "TAV. 1A IL TERRITORIO URBANIZZATO. QUADRANTE 01 – RAPOLANO": STATO MODIFICATO 53

8.2. ESTRATTO "TAV.ZTOa ASSIMILAZIONE ZONE OMOGENEE DM 1444/68 – QUADRANTE NORD": STATO MODIFICATO 54

8.3. APPENDICE A DELLE NTA - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI: STATO MODIFICATO 55

8.4. APPENDICE A DELLE NTA - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI: EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE 56

8.5. NTA - ALL.01 SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE. ESTRATTO SCHEDA NORMA "AR_3_04": STATO MODIFICATO 57

8.6. NTA - ALL.01 SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE. ESTRATTO SCHEDA NORMA "AR_3_04": EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE 69

9. ESITI DELLA PROCEDURA DI VAS 81

9.1. ALL.1 AL RAPPORTO AMBIENTALE "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE". ESTRATTO SCHEDA "AR_3_04": STATO MODIFICATO 81

9.2. ALL.1 AL RAPPORTO AMBIENTALE "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE". ESTRATTO SCHEDA "AR_3_04": EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE 84

10. INVARIANZA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PSi ALL'INTERNO DEL TU 86

10.1. DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL Pi ALL'INTERNO DEL TU: STATO VIGENTE 86

10.2. DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PSi ALL'INTERNO DEL TU: STATO MODIFICATO 86

10.3. DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PSi ALL'INTERNO DEL TU: EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE 87

PREMESSA

La presente relazione è redatta al fine di illustrare finalità, contenuti e azioni del **Piano di Recupero, con contestuale variante semplificata al Piano Operativo per la scheda urbanistica "AR_3_04" preordinata al recuperare l'edificato esistente a fini commerciali insediando sul posto, in particolare, una media struttura di vendita (MSV) dotata di tutte le attrezzature indispensabili per lo svolgimento dell'attività tra Via San Sebastiano e Via P. Togliatti a Rapolano Terme.**

Sull'area "AR_3_04" il vigente PO prevede un intervento di riqualificazione con recupero dell'esistente a fini residenziali da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato.

L'attuazione della variante comporta, di fatto, la ridistribuzione dei mq di Superficie Edificabile (SE) tra la categoria funzionale "**a**) **residenziale**" e la categoria funzionale "**c**) **commerciale al dettaglio**". La proposta non modifica il dimensionamento totale previsto dal PO all'interno del territorio urbanizzato per l'UTOE 3.

L'intervento è subordinato al contestuale adeguamento della viabilità e alla riqualificazione del vicino parcheggio pubblico, confinato tra via San Sebastiano e via Palmiro Togliatti, oggetto di apposita Convenzione stipulata con il Comune.

Fermo restando la validità delle finalità che hanno portato alla individuazione dell'area "AR_3_04" la Variante al PO comporta, sostanzialmente, la modifica della perimetrazione, dei parametri (urbanistici ed edilizi) e delle modalità di attuazione.

La proposta in relazione ai vigenti Strumenti comunali di pianificazione

Il Comune di Rapolano Terme è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI), redatto in forma associata con il Comune di Asciano, approvato dal Comune di Rapolano Terme con Del.CC n. 32 del 14.07.2023 e dal Comune di Asciano con Del.CC n. 59 del 14.07.2023 (pubblicazione BURT PARTE SECONDA n. 50 del 13/12/2023);
- Piano Operativo comunale (PO), avviato con Del.GC n. 21 del 10.03.2020, adottato Del.CC n. 10 del 14/03/2024 e definitivamente approvato con Del.CC n. 75 del 29/12/2025 (pubblicazione BURT PARTE SECONDA n. 2 del14/01/2026). L'avviso di approvazione del Piano Operativo del Comune di Rapolano Terme è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana BURT. n. 2 parte II del 14/01/2026.

La proposta coinvolge l'area "AR_3_04". Si tratta di un'area ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di Rapolano Terme, così come individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014; **come tale, è stato possibile dare corso ad una Variante semplificata al vigente PO ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014.**

La proposta non comporta Variante al Piano Strutturale.

La proposta in relazione alla Disciplina del PIT-PPR ed all'Accordo tra Regione e MIBACT, sottoscritto il 17 maggio 2018

L'area "AR_3_04" ricade all'interno dell'area di interesse pubblico, di cui all'art.136 del D.Lgs 42/2004, tutelata con il seguente vincolo ministeriale:

- *DM 04/06/1976 - GU 308 del 18/11/1976 "Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme"*

La variante semplificata al PO è quindi oggetto di CONFORMITÀ al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), ai sensi dell'Articolo 21 della Disciplina del PIT-PPR e degli Artt. 4 e 6 dell'ACCORDO TRA IL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO E LA REGIONE TOSCANA PER LO SVOLGIMENTO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA NELLE PROCEDURE DI CONFORMAZIONE O DI ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE, sottoscritto il 17 maggio 2018.

La proposta in relazione al procedimento di Valutazione ambientale strategica (VAS)

La proposta di Variante al PO è caratterizzata dagli aspetti salienti di seguito indicati:

- *ha carattere puntuale e si esplica all'interno di un'area interna al territorio urbanizzato di Rapolano Terme;*
- *comporta modifiche al dimensionamento del vigente Piano Operativo ferma restando la conformità con il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale vigente;*
- *comporta modifiche alla disciplina del vigente Piano Operativo.*

Per la proposta sussistono quindi i presupposti di cui all'art.5, comma 3, della LR 10/2010 e ss.mm.ii, sotto riportato:

3. ***L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi****:*

a) ***per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti****;*

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

La Variante proposta ha infatti come oggetto la modifica dell'uso di una piccola area a livello locale e le relative modifiche normative che introducono criteri di riferimento per la realizzazione dei successivi progetti.

Avvio del procedimento di conformazione ai fini dell'art.21 del PIT/PPR ed avvio della verifica di assoggettabilità a VAS

Con Del.CC n. 51 del 27/04/2026 l'Amministrazione Comunale di Rapolano Terme ha avviato il procedimento di conformazione ai fini dell'art.21 del PIR/PPR del **Piano di recupero, con contestuale variante semplificata al Piano Operativo per la scheda urbanistica "AR_3_04**" ex art. 21 disciplina del PIT-PPR ed avvio della verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 Legge Regionale n.10/2010.

Di seguito è data evidenza della documentazione redatta a supporto dell'avvio del procedimento:

a) Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (articoli 22 e 23 della LR 10/2010)
   VAS_Documento preliminare
   AR_3_04 SCHEDA VAS MODIFICATA
   AR_3_04 SCHEDA URBANISTICA MODIFICATA
   Piano del traffico
   Piano del traffico allegati



https://www.comune.rapolanoterme.si.it/home/info/urbanistica-edilizia-ambiente-energia/Valutazione-ambientale-strategica--Vas-/Procedimenti-VAS-in-corso/avvio-del-procedimento-verifica-assoggettabilit--VAS-variante_PO.html#_770e8324-8f8d-4d71-b0c1-5ccb6e91c0e1

b) Avvio del procedimento per la procedura di conformazione degli atti di governo del territorio (articolo 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR)
   Relazione di conformità al PIT-PPR

Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (articoli 22 e 23 della LR 10/2010): Conclusioni del provvedimento

Vista la documentazione prodotta e i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale **l'Autorità Competente, con Parere Motivato del 22/10/2026, ha ESCLUSO DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA il PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO DI RAPOLANO TERME RELATIVA ALL'AREA "AR_3_04"**.

1. INQUADRAMENTO DELL'AREA

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area d'interesse è inserita nel territorio urbanizzato di Rapolano Terme, in un contesto prettamente residenziale; con l'estratto che segue è data evidenza del perimetro dell'area "AR_3_04" correlato alla variante.



Ortofoto 2024/2025 – Estratto con evidenza dell'area d'intervento nel territorio urbanizzato di Rapolano e suo dettaglio (scala 1:5.000)

L'area, in particolare, insiste sulla porzione di territorio urbanizzato ubicato al margine del pedecolle coltivato ad oliveto.



La porzione di territorio urbanizzato in cui ricade l'area (fonte: Google Street View)

Allo stato attuale l'area ha un accesso su via San Sebastiano.

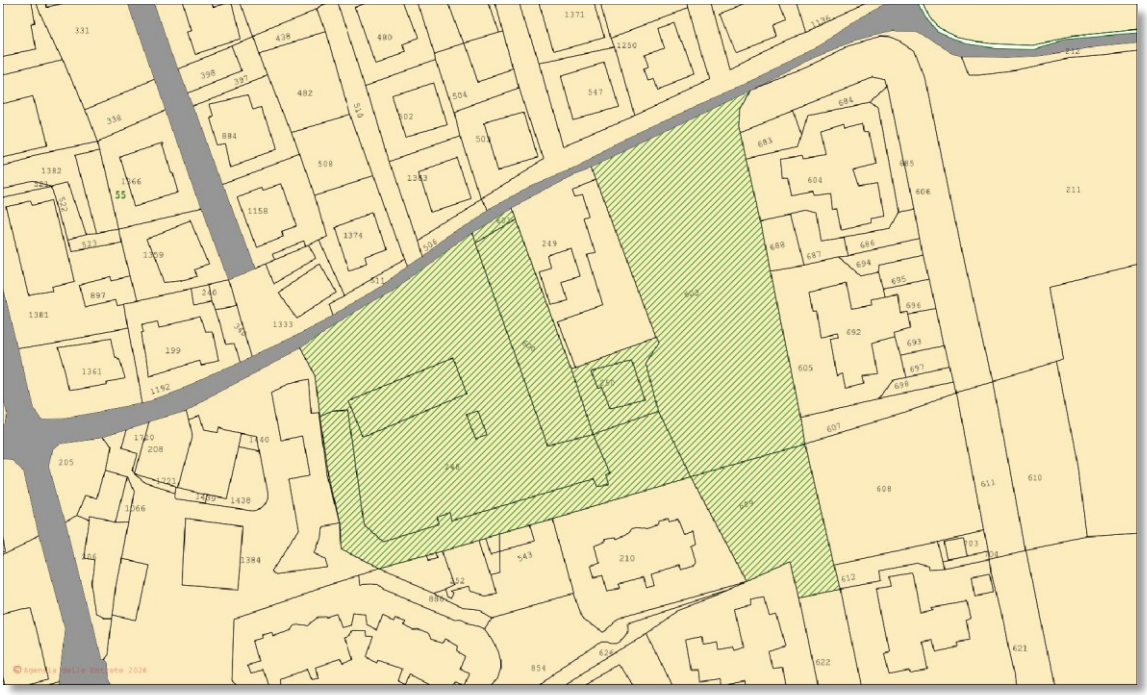


Google Hybrid – Estratto con evidenza dell'area d'intervento (scala 1:2.000)

1.2. INQUADRAMENTO CATASTALE

Con l'estratto che segue è data evidenza delle particelle coinvolte nella proposta di Variante:

- Catasto fabbricati: Foglio 55, p.lla 248 (interamente) e 250, 600
- Catasto terreni: Foglio 55, p.lla 603, 609 (in parte)



Planimetria catastale con indicazione particella coinvolte nella proposta
(fonte: Agenzia delle Entrate, scala 1:2.000)

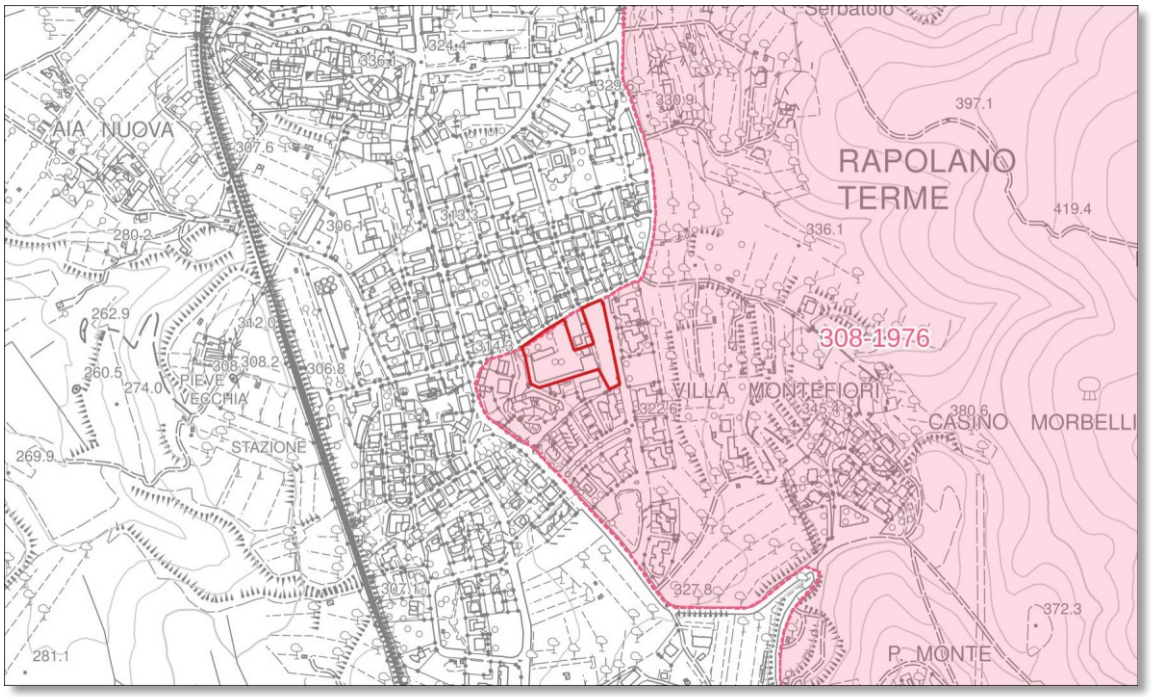
Particelle coinvolte nella proposta

2. VINCOLI SOVRAORDINATI

2.1. IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART. 136, D.LGS 42/2004)

L'area ricade al margine della zona vincolata con provvedimento ministeriale DM 04/06/1976 GU 308 del 1976 "**Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme**":

[...] 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.



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art.136 D.Lgs 42/2004) – Estratto con evidenza area d'interesse (scala 1:10.000 – fonte: GEOSCOPIO RT)

308-1976 Area vincolata

2.2. AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142, COMMA 1, D.LGS 42/2004)

Sul territorio comunale di Rapolano Terme sono presenti le Aree tutelate per legge, individuate ai sensi dell'art. 142 comma 1, di seguito indicate:

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

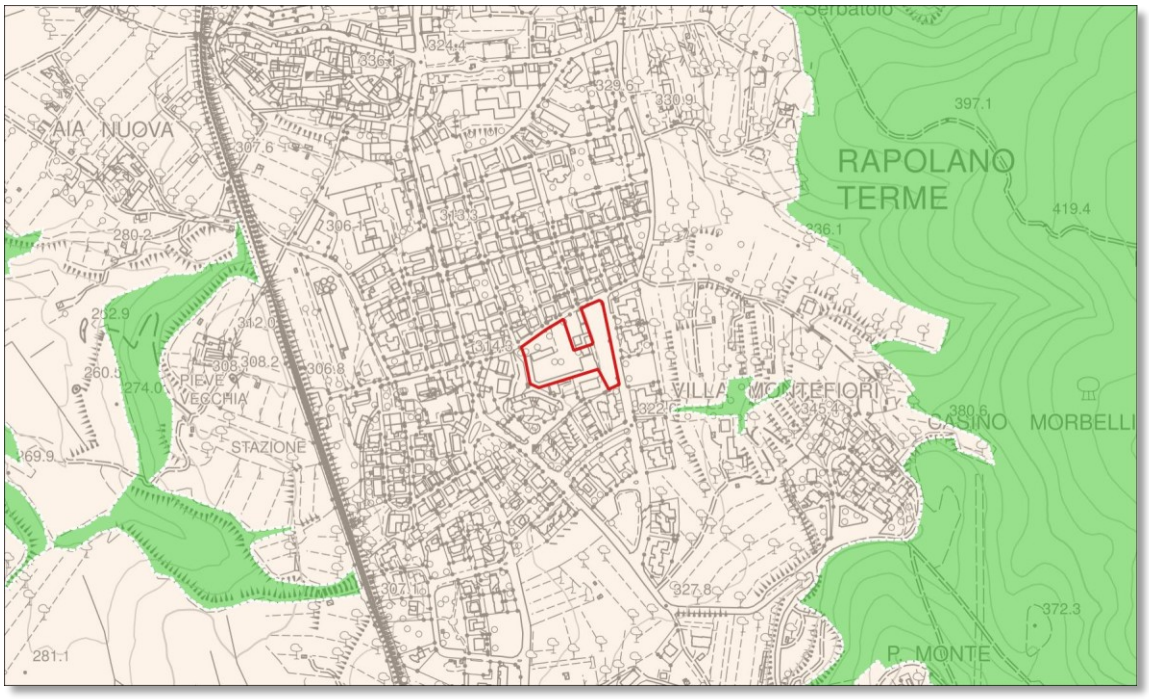
c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

m) le zone di interesse archeologico.

Relativamente alle zone gravate da usi civici, di cui all'art. 142, comma 1, lett. h) occorre specificare che il Rapolano Terme ricade tra i Comuni con istruttoria di accertamento non eseguita.

L'area interessata dalla proposta di Variante non ricade in Aree tutelate per legge.



Aree tutelate per legge (Art.142, comma 1, D.Lgs 42/2004) – Estratto con evidenza area d'interesse (scala 1:10.000 – fonte: GEOSCOPIO RT)

g) territori coperti da foreste e da boschi (aggiornamento DCR 93/2018)

h) Le zone gravate da usi civici

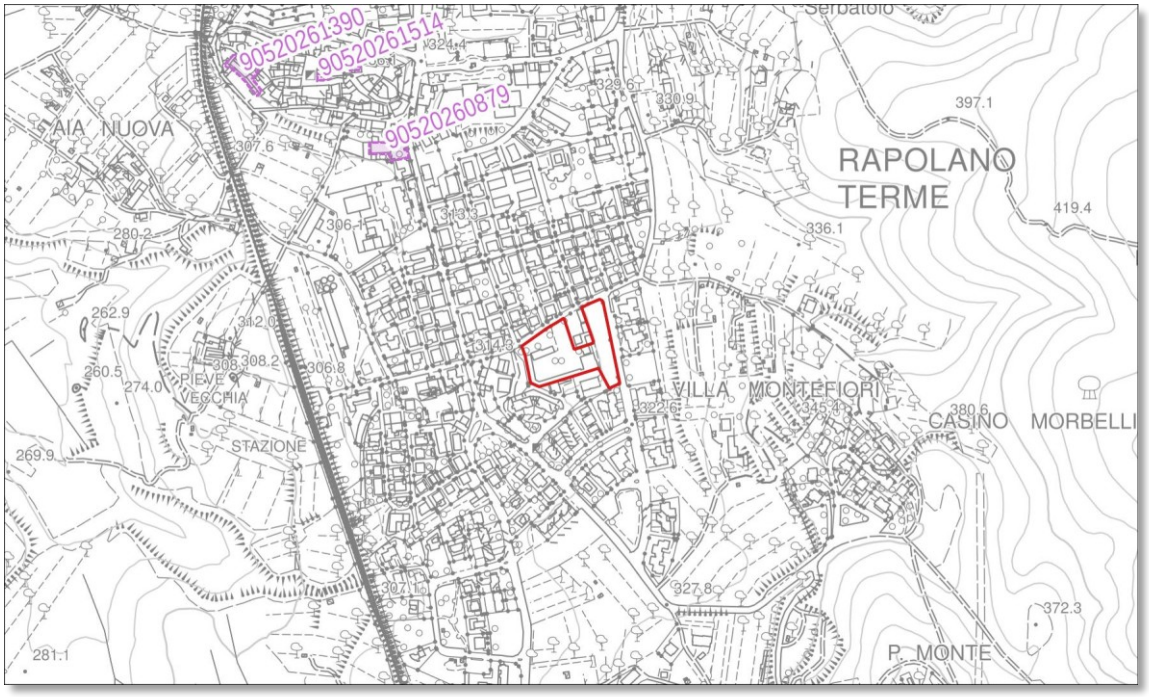
Comuni con istruttoria di accertamento non eseguita Zona tutelata

2.3. BENI CULTURALI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004

I **Beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004** sono cose immobili e mobili, appartenenti a soggetti pubblici o privati, che presentano un interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico o bibliografico, oltre ad altri beni individuati dalla legge.

Sul territorio di Rapolano Terme insistono sia Beni architettonici che Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

La proposta di Variante non interferisce con Beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.



Beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 – Estratto con evidenza area d'interesse (scala 1:10.000 – fonte: GEOSCOPIO RT)

Beni architettonici tutelati

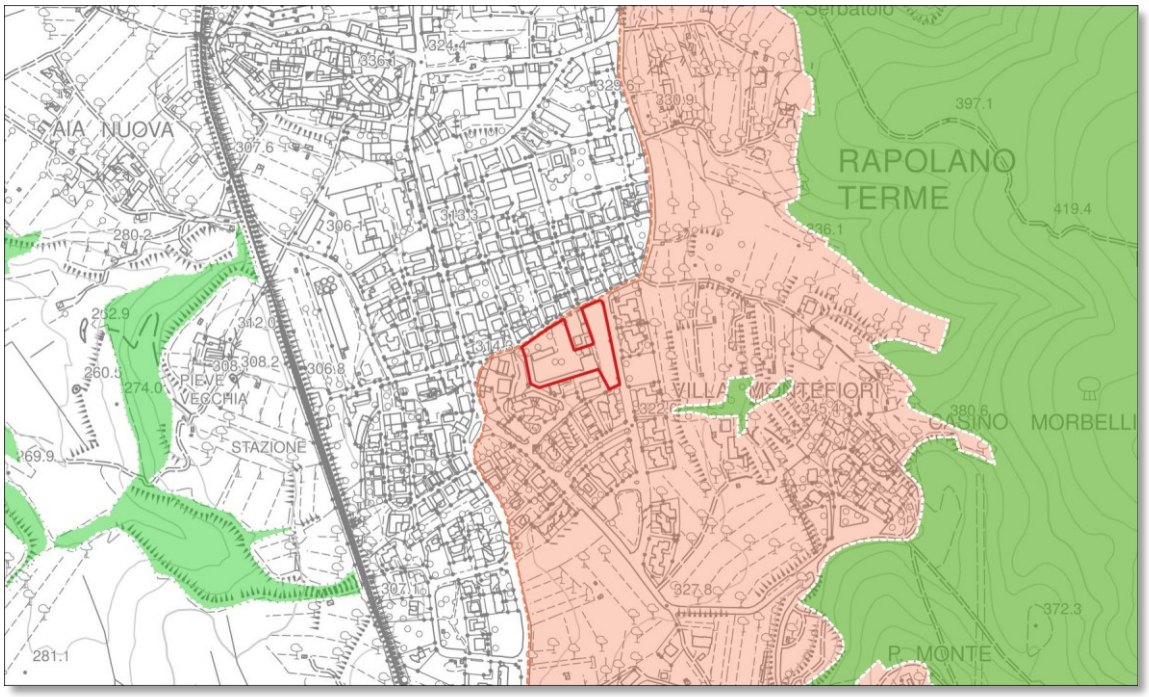
Beni archeologici tutelati

2.4. VINCOLO IDROGEOLOGICO (RD 3267/1923)

Tutta l'area d'interesse è compresa nella zona soggetta al Vincolo Idrogeologico, istituito con Regio Decreto n. 3267/1923 con lo scopo principale di preservare l'ambiente impedendo quelle forme di utilizzazione che possano determinare innesco di fenomeni erosivi, denudazione, instabilità dei versanti o alterazione del regime delle acque.

In Toscana la normativa di riferimento è la "Legge Forestale Regionale" n.39 del 21/03/2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n. 48/R del 8/08/2003 ss.mm.ii.

Il Vincolo non preclude la possibilità di intervenire sul territorio, ma subordina l'intervento all'ottenimento di una specifica autorizzazione.



Vincolo Idrogeologico RD 3267/1923 – Estratto con evidenza area d'interesse
(scala 1:10.000 – fonte: GEOSCOPIO RT)

Vincolo idrogeologico RD 2367/1923

Aree boscate

3. L'AREA NEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE

L'area d'interesse, inserita nel territorio urbanizzato del Capoluogo, è connotata da generali condizioni di abbandono, sull'area, in particolare, il vigente PS Intercomunale (PSi) di Asciano e di Rapolano Terme ha riscontrato un degrado urbanistico.

Come riportato nel dossier PD.2 Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado l'area in esame, codificata come "AD16-AREA CANTIERE MORI IN VIA S. SEBASTIANO", ricade tra le aree caratterizzate da degrado urbanistico individuate in base ai criteri di cui all'art.123 della LR 65/2014 di seguito riportati:

a) *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*;

Nel caso in esame si riscontra la presenza di un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico; dal punto di vista paesaggistico e funzionale l'immobile non è inoltre compatibile con il contesto residenziale di riferimento.



PS Intercomunale "Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado" – Estratto area "AD16-RAPOLANO TERME"

Per le aree individuate dal PSi nell'elaborato *PD.2 Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado* – il PO definisce apposita disciplina nell'**Art.51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate** delle NTA, di seguito riportato:

Art. 51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate

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.

Al comma 4 dell'Art.51 è riportato, in particolare, quale azione da demandare alla redazione del PO quella 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***.

4. IL VIGENTE PO: DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DELL'AREA

4.1. APPENDICE A DELLE NTA - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI: STATO VIGENTE

Con le tabelle che seguono, estratte dall'APPENDICE A delle NTA, è data evidenza del dimensionamento degli insediamenti del vigente PO.

Dimensionamento del Piano Operativo

UTOE 3 - RAPOLANO TERME

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**

Dimensionamento quinquennale del PO - dettaglio

UTOE 3 - RAPOLANO TERME

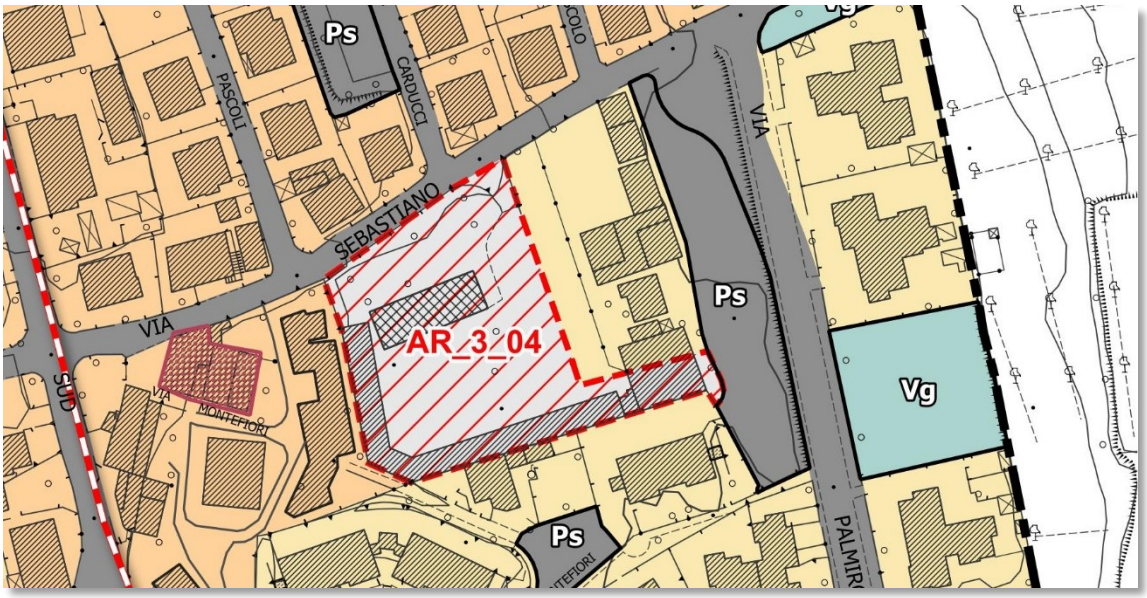
Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

Codici UTOE 052026003	UTOE_03

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)					PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
						SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27;		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	NE- Nuova Edificazione				R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
	mq di SE	mq di SE	mq	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE
a) RESIDENZIALE	9.000	3.620		0	4.300		0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0		0		60.000	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.505	735		0		0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	750	0		0		1.533	4.867	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.160	1.100		0		1.500	300	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0		0		0	0	0
totali	**12.415**	**5.455**		**0**	**4.300**	**63.033**	**5.167**	**0**

4.2. ESTRATTO "TAV. 1A IL TERRITORIO URBANIZZATO. QUADRANTE 01 – RAPOLANO": STATO VIGENTE

Il vigente PO dà evidenza dell'intervento di trasformazione urbana "**AR_3_04**" nell'elaborato "**Tav. 1a Il territorio urbanizzato**. Quadrante 01 – Rapolano". L'area ricade all'interno del tessuto insediativo caratterizzato dalle componenti del sistema residenziale "Espansioni recenti" e della "Città pianificata".



Tav. 1a Il territorio urbanizzato. Quadrante 01 – Rapolano. Estratto area d'interesse (scala 1:2.000)

Perimetro del Territorio Urbanizzato (LR 65/14, art.4)

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Sistema insediativo

Classi di valore degli edifici esistenti

Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare

Sistema della Residenza

R2.1 - Espansioni recenti

R2.2 - Città pianificata

Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti (DM 1444/68 art.3)

V) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (lett.c)

Vg Verde pubblico

Vs Servizi sportivi scoperti

P) Aree per parcheggi (lett.d)

Ps Parcheggi pubblici

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

Interventi di trasformazione urbana

AR n Interventi di recupero e riqualificazione

Sistema della mobilità di progetto

Percorso ciclopedonale di progetto

4.3. ESTRATTO "TAV.ZTOa ASSIMILAZIONE ZONE OMOGENEE DM 1444/68 – QUADRANTE NORD": STATO VIGENTE

Nel vigente PO l'area "**AR_3_04**" è altresì individuata nell'elaborato "**Tav. ZTOa Assimilazione Zone omogenee DM 1444/68**"; la stessa è compresa nella ZONA C sotto individuata:

ZONA C – Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla presedente lettera B.



Tav. ZTOa Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 – Quadrante Nord. Estratto area d'interesse (scala 1:5.000)

Territorio urbanizzato

Perimetro del Territorio Urbanizzato (LR 65/2014, art.4)

Zone Territoriali Omogenee

ZONA A - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante

ZONA B - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

ZONA C - Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B

ZONA D - Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati

ZONA E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C

ZONA F - Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

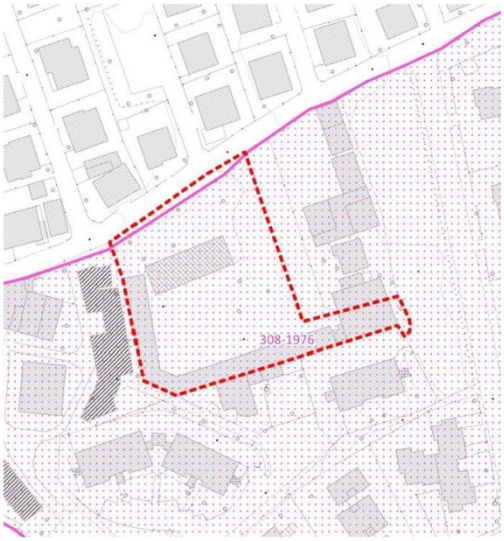
4.4. NTA - ALL.01 ESTRATTO SCHEDA NORMA "AR_3_04": STATO VIGENTE

Nel vigente PO l'intervento è disciplinato con la scheda norma "AR_3_04" di seguito riportata.

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO





INTERVENTO E FINALITÀ

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

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

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

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

PIANO OPERATIVO | COMUNE DI RAPOLANO TERME - SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

ELEMENTI PROGETTUALI



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

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

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

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

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 – Tessuto a tipologie miste

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

Indirizzi vincolanti per la progettazione

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

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

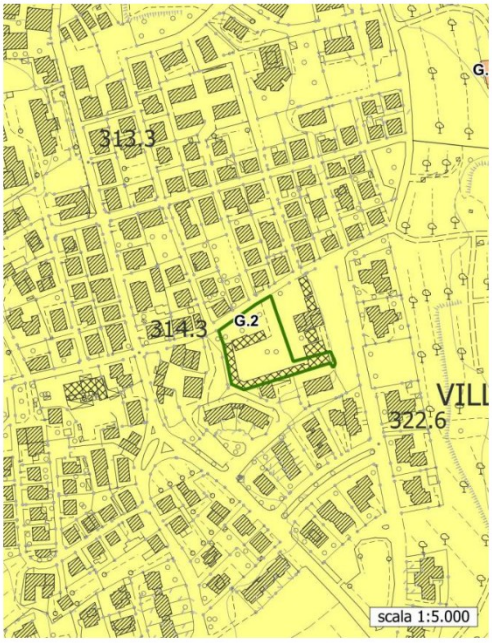
RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



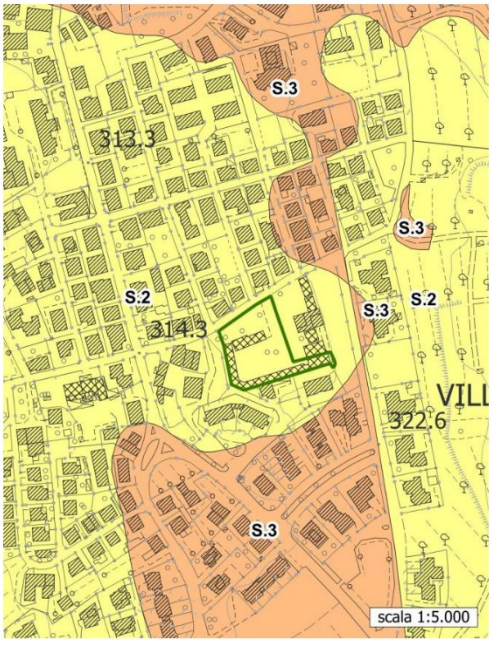
ASPETTI GEOLOGICI

Pericolosità geologica media G.2
PAI non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

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

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE



ASPETTI SISMICI

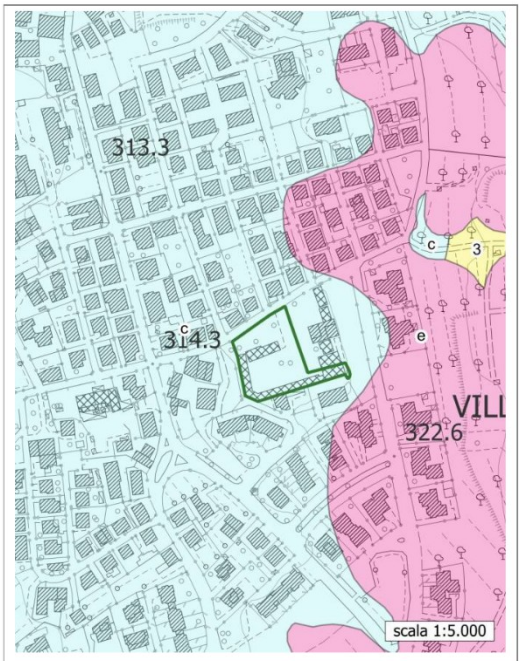
Pericolosità sismica media S.2

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

CARTA IDROGEOLOGICA



ASPETTI IDROGEOLOGICI

Permeabilità per porosità primaria (c) media

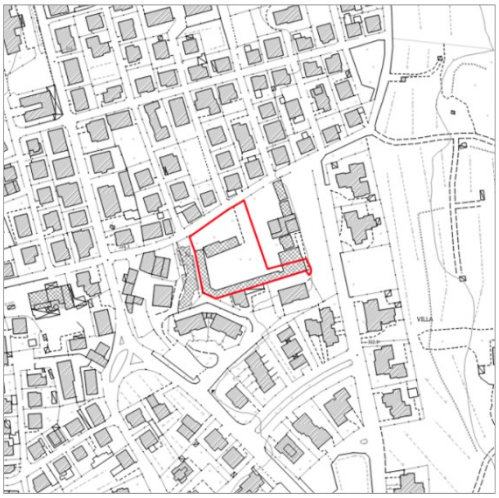
Area interna alla concessione termale Antica Querciolaia

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

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

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

ASPETTI IDRAULICI



CLASSIFICAZIONI

Nessuna pericolosità.

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione.

4.5. ALL.1 AL RAPPORTO AMBIENTALE "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE"

Nel Rapporto ambientale redatto nell'ambito di formazione del PO ogni previsione che non si configura come semplice completamento è supportata da una SCHEDA, contenuta nell'Allegato del Rapporto ambientale "All. 1 - Schede di valutazione ambientale", strutturata come segue:

INQUADRAMENTO STRUTTURALE E URBANISTICO, contenente:

- *finalità dell'intervento*
- *parametri urbanistici ed edilizi*
- *destinazione d'uso ammessa*
- *modalità di attuazione*
- *elementi progettuali*
- *disposizioni specifiche per l'attuazione dell'intervento: prescrizioni PIT/PPR, indirizzi vincolanti per la*
- *progettazione, misure di mitigazione ambientale e paesaggistica*

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI, contenente:

- *aspetti geologici: pericolosità e fattibilità*
- *aspetti sismici: pericolosità e fattibilità*
- *inquadramento idrogeologico*
- *aspetti idraulici: pericolosità e fattibilità*

VALUTAZIONE AMBIENTALE, contenente:

- *stima quantitativa degli impatti*
- *valutazione degli effetti.*

Per ogni area esaminata con apposita Scheda di valutazione valgono comunque le ulteriori prescrizioni ambientali di cui alle NTA del PO.

Dal momento che le tematiche correlate all'INQUADRAMENTO STRUTTURALE E URBANISTICO ed agli ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI sono le stesse che sono contenute nella SCHEDA NORMA, **nel presente paragrafo è riportata solo la tematica relativa alla VALUTAZIONE AMBIENTALE (*stima quantitativa degli impatti, valutazione degli effetti)* riferita all'intervento previsto dal PO sull'area "AR_3_04**".

4.5.1. ALL.01 "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE". ESTRATTO SCHEDA "AR_3_04": STATO VIGENTE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

SCHEDA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

BENI PAESAGGISTICI PIT/PPR



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art.136, D.Lgs. 42/2004)	SI/NO
DM 04/06/1976 GU 308 del 1976 - Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme *L'area è totalmente inclusa nel vincolo*	**SI**

Aree tutelate per legge (art.142, comma 1, D.Lgs 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Aree tutelate per legge:	**NO**

Beni architettonici tutelati (ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Beni architettonici tutelati	**NO**

ALTRI TIPI DI VINCOLI E TUTELE, SITI INTERESSATI DA PROCEDIMENTI DI BONIFICA, RETI TECNOLOGICHE E SERVIZI



Vincolo idrogeologico RD 3267/1923	**SI**
Aree salvaguardia acque (art.18, c. 1, LR 38/2004)	
1a) Zona di rispetto	**NO**
1b) Zona di protezione ambientale	**NO**
Potenziale rischio archeologico	**NO**
Sito SIS.BON	**NO**
Incendi boschivi	**NO**
Elettrodotto DpA	**NO**
Fascia di rispetto cimiteriale	**NO**
Fascia di rispetto 10 metri del corso d'acqua	**NO**
Zona di rispetto acque per uso umano	**NO**

Adduzione e distribuzione acqua potabile	**SI**
Ciclo rifiuti e depurazioni	**SI**
Impianti di telecomunicazione	**SI**
Impianti di distribuzione metano	**SI**
Linee elettriche e pubblica illuminazione	**SI**
Trasporto pubblico	**SI**

PIANO DI CLASSIFICAZIONE COMUNALE ACUSTICA E REGOLAMENTO COMUNALE DI ATTUAZIONE

Zona di classificazione acustica:	
Aree di tipo misto	**III**

PIANO OPERATIVO | **COMUNE DI RAPOLANO TERME** - SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Riferimenti per la stima:
Destinazione ammessa per la stima: **Residenziale**
Superficie Edificabile complessiva: **2.000 mq**

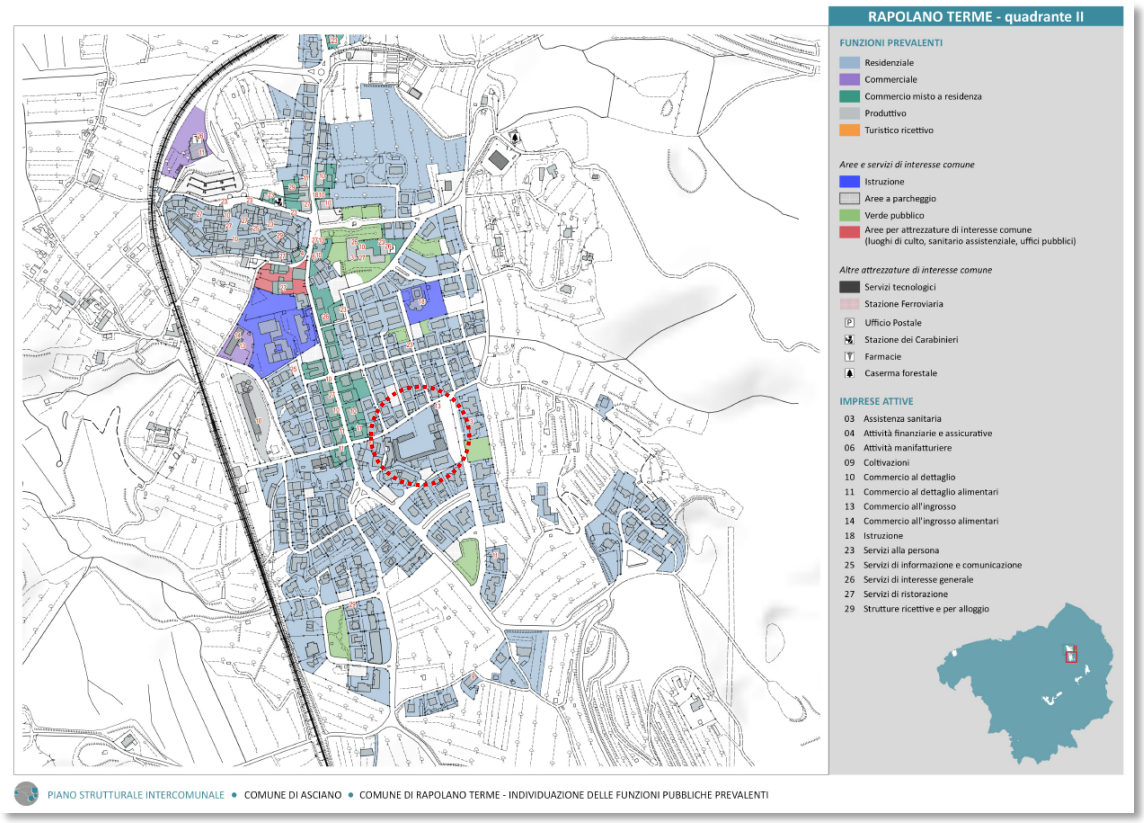
Abitanti insediabili	80	-
Produzione RSU	44,8	t/anno
Consumi elettrici	91,2	MWh/an
Abitanti equivalenti	57	-
Fabbisogno idrico	4171,4	mc/anno
Afflussi fognari	4171,4	mc/anno

SISTEMA	STATO ED EFFETTI	VALUT.NE
ACQUA	*Acquedotto* Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica della disponibilità idrica.	😠
	Fognatura Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica delle immissioni e l'adeguatezza della rete esistente.	😠
	Reticolo idrografico LR 79/2012 Non sono presenti corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico.	=
ARIA	*Inquinamento atmosferico* Deve essere valutato il grado di esposizione dell'insediamento all'inquinamento atmosferico e devono essere adottate opportune misure di mitigazione con l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili (quali ad esempio filtri per canne fumarie).	😠
SUOLO E SOTTOSUOLO	*Siti interessati da procedimenti di bonifica* Non si rilevano interferenze.	=
	Pericolosità e vulnerabilità L'area ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico; al fine di garantire la salvaguardia del territorio ogni intervento deve essere condotto secondo le modalità indicate nelle NTA.	😬
ENERGIA	*Consumi energetici* Le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate alla sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo energetico e delle risorse ambientali in generale. I nuovi edifici devono rispettare i requisiti per le nuove costruzioni indicati nelle NTA del PO.	🙂
	Efficienza energetica Nella progettazione dei nuovi edifici è fatto obbligo valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni tecniche associate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, come previsto e indicato nelle NTA del PO.	🙂
RUMORE	*Clima acustico* L'intervento è compatibile con la classe acustica III e non ne modifica la qualità.	=
INQUINAMENTO ELETTRO MAGNETICO E LUMINOSO	*Inquinamento elettromagnetico* L'area non è attraversata da elettrodotto dell'alta tensione. Non si rileva, altresì, La presenza di impianti di radiocomunicazione o cabine elettriche verso cui dover valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici.	=
	Inquinamento luminoso Non si rilevano criticità.	=
RIFIUTI	*Produzione di rifiuti* Lo smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo insediamento avviene nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia. Il nuovo intervento deve essere comunicato all'Ente Gestore della raccolta.	=
	Raccolta differenziata Lo smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo insediamento deve essere effettuato nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati in materia dalle vigenti norme statali e regionali.	=
FLORA E FAUNA	L'area è nel contesto edificato; non si prevedono effetti significativi sugli ecosistemi della fauna e della flora.	=
BENI PAESAGGISTICI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI	La finalità dell'intervento è quella di riqualificare un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui al DM 04/06/1976 GU 308 del 1976. L'area è connotata da condizioni di degrado urbanistico. Al suo interno e nelle immediate vicinanze non vi sono beni archeologici né architettonici; l'esistente fabbricato dismesso è privo di valore storico-architettonico. Le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate all'adeguato inserimento nel contesto paesaggistico circostante	🙂

5. LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL PO

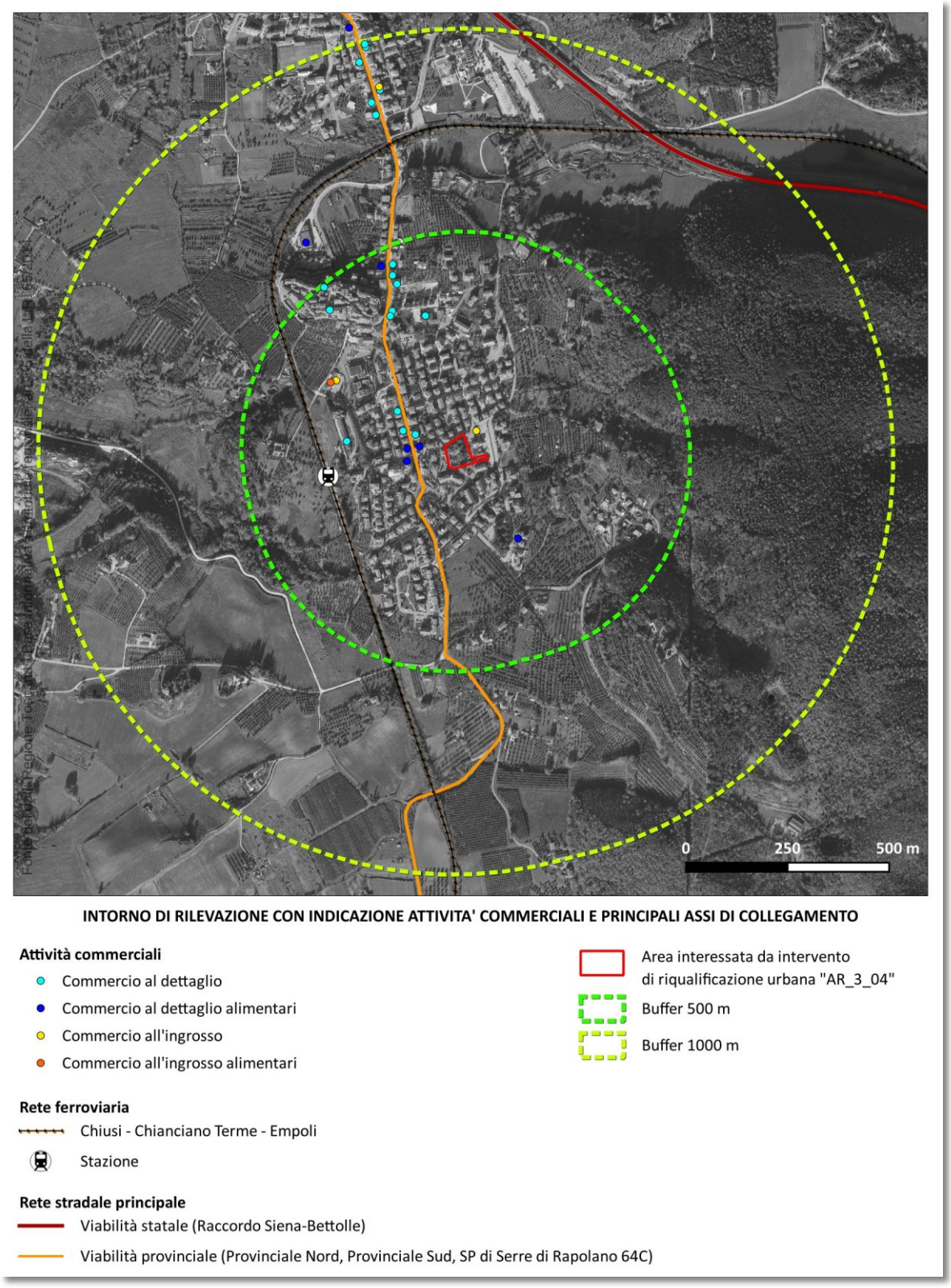
La richiesta di Variante al Piano Operativo scaturisce dalla volontà di recuperare, a fini commerciali invece che residenziali, l'area "AR_3_04". **L'intento, in particolare, è quello di insediare sull'area una Media struttura di vendita** (articolazione **Tc2 media struttura di vendita** nelle NTA del vigente PO) anche alimentare che si configuri come nuovo punto di riferimento a servizio del capoluogo corredandola di tutte le attrezzature e gli spazi indispensabili per lo svolgimento dell'attività: parcheggi di relazione e parcheggi pertinenziali, opere complementari, di mitigazione e di allacciamento ai pubblici servizi, necessarie ad assicurare la funzionalità dell'edificio per la destinazione ammessa.

L'elaborato che segue, estratto dal dossier "*Individuazione delle funzioni pubbliche prevalenti*" redatto a supporto del vigente PS intercomunale, è utile per osservare come **la porzione del territorio urbanizzato che insiste tra la stazione ferroviaria ed il centro storico di Rapolano Terme pur nella sua centralità sia priva, di fatto, di una simile struttura commerciale**.



PSi "Individuazione delle funzioni pubbliche prevalenti"
Estratto "RAPOLANO TERME – quadrante II" con indicazione area interessata dalla proposta di variante

Nel Capoluogo la quasi totalità delle attività commerciali è dislocata lungo la viabilità principale, rappresentata da via Provinciale Nord e via Provinciale Sud. Lo schema di seguito riportato, in particolare, consente di osservare che in consistente intorno dell'area di interesse (individuato sia con buffer di 500 metri che con buffer di 1.000 metri) le attività "Commercio al dettaglio" sono prevalenti rispetto alle attività "Commercio al dettaglio alimentare".

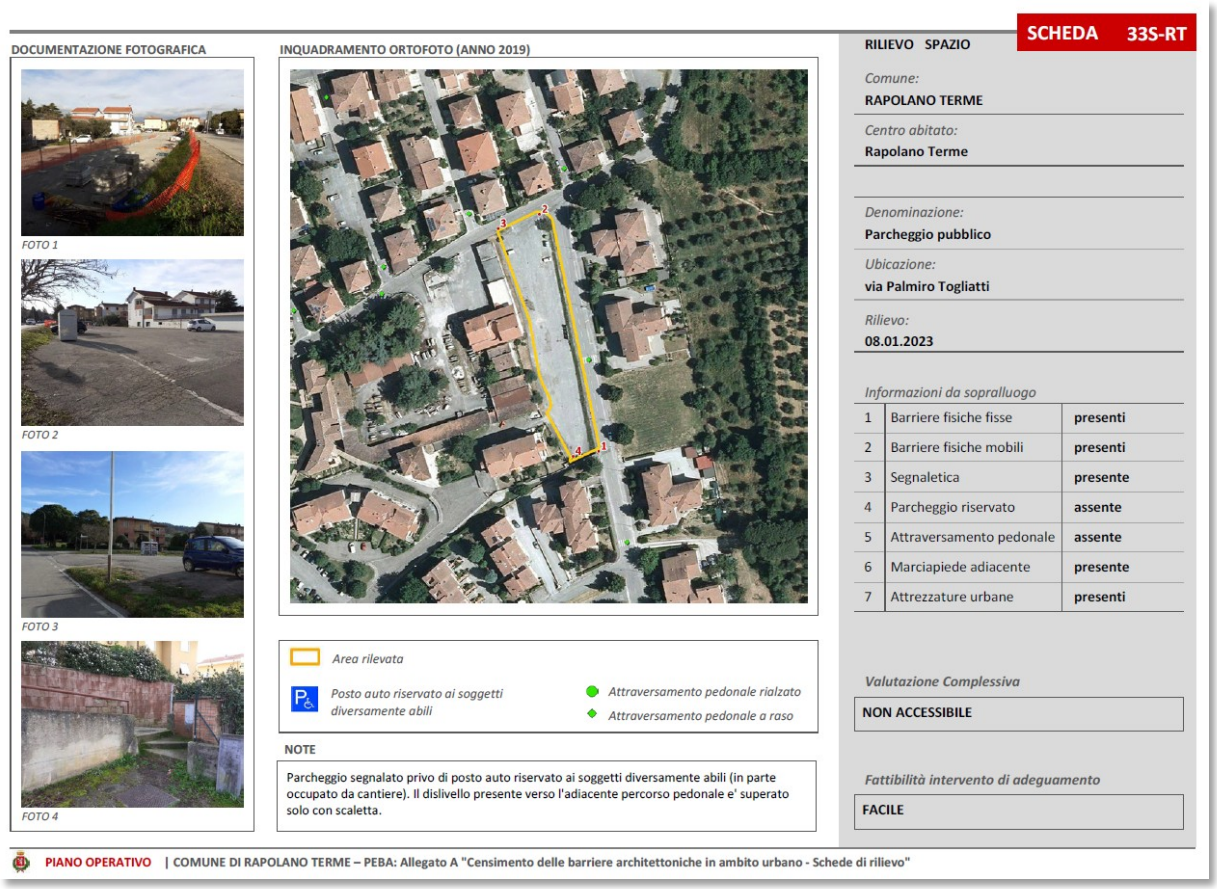


Attraverso la proposta è possibile attuare, altresì, la riqualificazione del parcheggio pubblico ubicato all'incrocio tra via San Sebastiano e via Palmiro Togliatti. Come è possibile osservare anche mediante la vista di seguito riportata, su tale spazio è infatti rilevata la necessità di realizzare interventi atti a migliorarne la fruibilità carrabile (adeguamento della finitura, nuova segnaletica orizzontale e verticale).



Vista totale del Parcheggio pubblico tra via S. Sebastiano e via P. Togliatti (fonte: Google Street View)

È rilevata, altresì, la necessità di realizzazione di interventi finalizzati a migliorarne la fruibilità pedonale, in modo da risolvere anche le criticità rilevate in tema di accessibilità nell'ambito della ***Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano*** (**PEBA**) (rif. SCHEDA 33S-RT inclusa nell'Allegato A "Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano – Schede di rilievo" e di seguito riportata) quale documentazione facente parte del vigente Piano Operativo.



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

Parcheggio segnalato privo di posto auto riservato ai soggetti diversamente abili (in parte occupato da cantiere). Il dislivello presente verso l'adiacente percorso pedonale e' superato solo con scaletta.

SCHEDA 33S-RT

RILIEVO SPAZIO

Comune: RAPOLANO TERME

Centro abitato: Rapolano Terme

Denominazione: Parcheggio pubblico

Ubicazione: via Palmiro Togliatti

Rilievo: 08.01.2023

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: NON ACCESSIBILE

Fattibilità intervento di adeguamento: FACILE

PIANO OPERATIVO | COMUNE DI RAPOLANO TERME – PEBA: Allegato A "Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano - Schede di rilievo"

PEBA: Allegato A "Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano – Schede di rilievo".
Estratto scheda di rilievo "SCHEDA 33S-RT" relativa al Parcheggio pubblico via Palmiro Togliatti

Con la proposta il parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Rapolano Terme, in virtù delle sue caratteristiche (localizzazione limitrofa all'ambito di recupero, destinazione ed estensione) viene integrato funzionalmente nella sistemazione prevista dal Piano di Recupero. È quindi uniformato al nuovo parcheggio a servizio della futura Media struttura di vendita in modo da realizzare un'area che, pur nella diversità del regime proprietario, sia omogenea dal punto di vista delle caratteristiche costruttive, degli impianti, delle attrezzature e dell'organizzazione della sosta.

In tale ottica, i lavori sul parcheggio pubblico si configurano come il naturale completamento del nuovo edificio commerciale.

6. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Rimandando per ogni dettaglio agli elaborati redatti a supporto del Piano di recupero, nel presente capitolo è data evidenza dello stato dei luoghi mediante:

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E LA CONDIZIONE DI REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA** che ne hanno disciplinato la costruzione o l'ultimo intervento strutturale

6.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ortofoto 2024-2025. Estratto con indicazione punti scatto foto (scala 1:2.000)

Area d'interesse



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15

Interni degli edifici



FOTO 4



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

6.2. STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DI REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (ESTRATTO)

RELAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA DI IMMOBILI

TECNICO RELATORE:

Perito Edile Nucci Gianni, nato a Asciano (SI) il 23/03/1963 cf NCCGNN63C23A461J, residente in Asciano (SI) via Bruno Torpigliani 4, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Siena al n° 327, con studio in Asciano via Martiri della Libertà 1.

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE:

Unità immobiliari posti in Rapolano Terme via San Sebastiano, distinti al Catasto Fabbricati del comune di Rapolano Terme, foglio di mappa 55

- Particella 248 (magazzino) categoria catastale C/2 di 3 classe, consistenza mq 1311 e r.c. pari ad euro 3859.32 oltre ad autorimessa da censire catastalmente.
- Particella 250 (appartamento) categoria catastale A/4 di 2 classe consistenza vani 6 e r.c. pari ad euro 309.87;

i beni di cui sopra sono catastalmente e legittimamente intestati come segue :

- P.lla 248 – Mori Duilio snc di Mori Fabrizio e C con sede in Rapolano Terme p.iva 00532440526.
- P.lla 250 – Mori Patrizia nata a Siena il 14/04/1955 cf MROPRZ55D54I726T, Mori Fabrizio nato a Rapolano Terme (SI) il 01/08/1960 cf MROFRZ60M01H185P e Mori Debora nata a Siena il 17/01/1973 cf MRODBR73A57I726V per la quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno.

SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati oggetto di verifica individuati alla particella 248 del foglio 55 (magazzini), secondo quanto previsto dal vigente Piano Operativo _ approvato con Del.CC n. 75 del 29/12/2025 (pubblicazione BURT PARTE SECONDA n. 2 del14/01/2026) _, sono situati in parte prevalente all'interno del perimetro urbano di Rapolano Terme, UTOE 3 Rapolano Serre Sentino, in area "AR_3_04 " **Interventi di recupero e riqualificazione "** normata dalla specifica SCHEDA NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE AR_3_04 e in parte residuale all'interno del tessuto R2.2 - Citta pianificata normato all'art. 46 delle N.T.A. L'edificio individuato alla particella 250 (appartamento) ricade interamente in zona R2.2 - Citta pianificata. La zona risulta vincolata ai fini ambientali e paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda la conformità degli edifici e la loro legittimità edilizia di riferisce quanto segue :

1. L'impianto edilizio originario è stato realizzato in epoca antecedente la data del 01/09/1967; successivamente il complesso edilizio è stato oggetto di ampliamenti e/o demolizioni agli stessi corpi originari.

2. Nella particella 248 è stato realizzato l'accesso da via San Sebastiano con Licenza Edilizia nr 37 rilasciata in data 17/09/1975;

3. Nella particella 248 è stato realizzato un capannone prefabbricato in seguito alla Concessione Edilizia nr 53 rilasciata in data 23/04/1987 **"costruzione capannone via San Sebastiano"** con inizio lavori comunicato in data 24/01/1987 e parere della Commissione Beni Ambientali comunicata con protocollo 3367/87;

4. Nella particella 250 è stato realizzato, in aggiunta all'edificio originario, un garage al solo piano terra, in conseguenza della Licenza di Costruzione rilasciata in data 12/01/1966 a seguito di domanda presentata in data 03/12/1965 e parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data 22/12/1965;

5. Opere interne all'edificio della particella 248 eseguiti in assenza di titolo abilitativo e sanati con pratica in sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica edilizia nr 201/86 protocollo 2732 del 29/03/1986 (prodotta da ex proprietario Mugnaioli Aldo)

Da tale data non risultano eseguite ulteriori opere che abbiano necessitato di titolo urbanistico abilitativo.

SITUAZIONE CATASTALE :

Le unità immobiliari in questione sono state censite in prima istanza come segue:

- Particella 248 censita in data 19/05/1987 protocollo c 3533;
- Particella 250 censita in data 0911/1968 protocollo 3093;

entrambe le unità immobiliari devono essere aggiornate catastalmente poichè non è mai stato effettuato l'aggiornamento catastale in base alle opere realizzate con i titoli di cui sopra.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si conferma **la conformità urbanistica** per le unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati, comune Rapolano Terme:

- Foglio di mappa 55 particella 248 cat. C/2 (magazzino)
- Foglio di mappa 55 particella 250 cat A/4 (appartamento)

Siena, lì 07/04/2026

Il tecnico

p.e. Nucci Gianni



7. LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PO: CONTENUTI, OBIETTIVI E AZIONI

L'intervento proposto con la Variante attua il recupero e la riqualificazione dell'area "AR_3_04" connotata da degrado urbanistico previa demolizione dei volumi esistenti, connotati da particolare degrado architettonico.

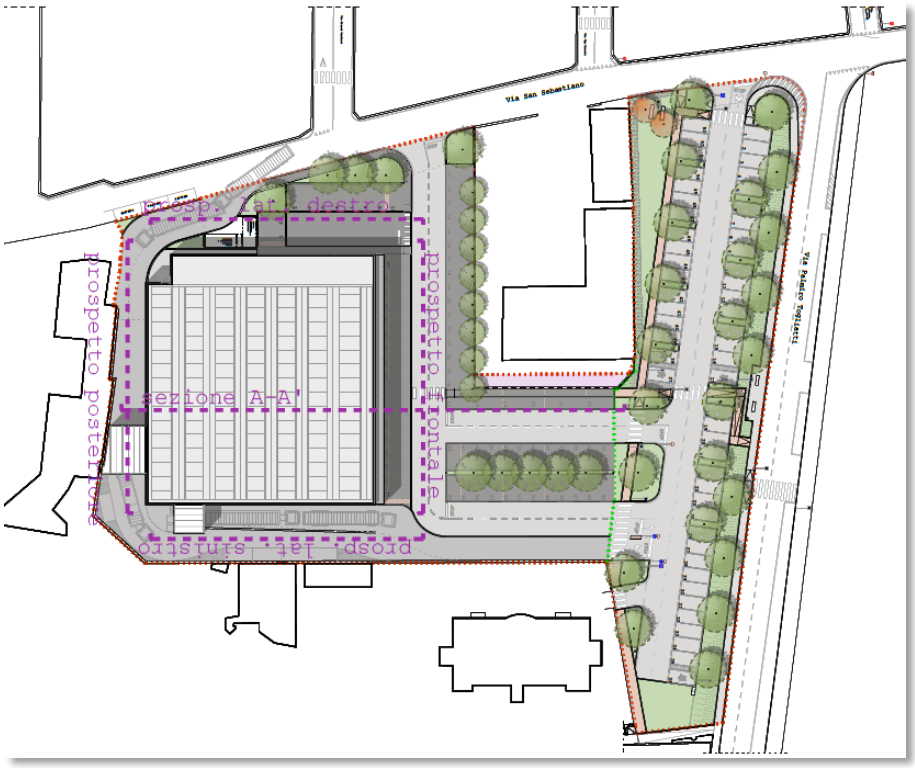
La proposta di Variante al PO è caratterizzata dagli aspetti salienti di seguito indicati:

- **ha carattere puntuale;**
- **ha per oggetto la modifica di una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato;**
- **incrementa la superficie territoriale coinvolta nell'intervento di riqualificazione urbana inserendo ulteriori immobili da recuperare e rifunzionalizzare e l'area del parcheggio pubblico esistente da riqualificare;**
- **attua gli obiettivi strategici del PSi riferiti al completamento delle opere di urbanizzazione primaria a servizio della comunità (il parcheggio pubblico di cui è garantita anche la manutenzione) ed all'insediamento di un'attività commerciale in grado di creare nuovi posti di lavoro.**

Rimandando per ogni dettaglio agli elaborati che saranno redatti a supporto del Piano di Recupero, con gli estratti che seguono è data evidenza degli elementi che caratterizzano la sistemazione generale dell'area di intervento.

7.1. ELEMENTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta prevede la realizzazione di una struttura articolata su un edificio monopiano. La superficie utile di vendita massima, al netto della superficie correlata agli spazi aperti al pubblico ed ai servizi tecnici necessari all'attività, sarà di 1.499 mq.



Planimetria generale – Estratto dall'elaborato PDR_MOD_Tavola_11_edificio_di _progetto (fuori scala)



Prospetti e sezione – Estratto dall'elaborato PDR_MOD_Tavola_11_edificio_di _progetto (fuori scala)

7.1.1. Schema planimetrico

L'ipotesi progettuale ha carattere meramente indicativo e non prescrittivo; la soluzione, da intendersi NON VINCOLANTE, potrà infatti essere modificata in sede di ottenimento del titolo edilizio.



Sovrapposto Ortofoto 2024/2025 e schema planivolumetrico (scala 1:2.000) estratto dall'elaborato PDR_MOD_Tavola_04_planivolumetrico

7.1.2. Aree pubbliche ed aree private

Nella proposta sono coinvolte aree pubbliche ed aree private, come illustrato con lo schema che segue.



Sovrapposto Ortofoto 2024/2025 e schema planimetrico (scala 1:2.000) estratto dall'elaborato PDR_MOD_Tavola_05_aree_pubbliche_private

- Area AR_3_04 (confine dell'area d'intervento)
- Area privata
- Area pubblica: parcheggio esistente oggetto di rifunzionalizzazione
- Posti auto riservati a persone con disabilità

7.1.3. Viabilità e parcheggi

La LR 62/2018 "Codice del Commercio" e il suo Regolamento di attuazione, approvato con DPGR 23/R/2020, individuano tre tipologie di esercizi commerciali in sede fissa: gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita. Sull'area "AR_3_04" i proponenti intendono insediare una media struttura di vendita. La sistemazione proposta tiene conto delle disposizioni relative ai raccordi viari, alla dotazione di parcheggi ed ai parcheggi per le medie strutture di vendita contenute nel DPGR 23/R/2020 - artt. 6, 8, 10 - di seguito riportate.

- ***Raccordi viari tra medie strutture di vendita e viabilità pubblica:***

  Art. 6 - Raccordi viari tra medie strutture di vendita e viabilità pubblica (articolo 4, comma 2, lettera c), della l.r. 62/2018)

  1. *Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 metri quadrati devono essere collegate con la viabilità pubblica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*
     a) *i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e la strada pubblica o comunque di accesso devono essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico-scarico merci o riservate ai pedoni;*
     b) *gli accessi alla struttura commerciale devono essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni deve essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra e per ogni condizione di aderenza;*
     c) *i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordar e la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili devono essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;*
     d) *deve essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per la tipologia di strada considerata;*
     e) *deve essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto;*
     f) *collegamenti fra il parcheggio e la viabilità pubblica devono essere costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;*
     g) *per ogni tipo di manovra prevista in corrispondenza delle intersezioni con la strada pubblica devono essere valutati i ritardi medi di attesa nell'ora di punta della settimana tipo, anche al fine di definire il livello di servizio delle viabilità in questione. In mancanza di modellazioni di traffico analitiche o di rilievi specifici, tali valutazioni possono essere ricavate in funzione delle dotazioni infrastrutturali attese (numero di parcheggi) o in base a metodi statistici;*
     h) *qualora, in base alle valutazioni di cui alla lettera g) relative al traffico, il livello di servizio atteso delle viabilità interferenti con l'esercizio commerciale sia prossimo ad una situazione di traffico congestionato, oppure risulti inferiore al livello di servizio (Level of Service) "E", come definito dal metodo Highway Capacity Manual (HCM), il progetto deve prevedere interventi infrastrutturali in grado di minimizzare gli impatti sulla mobilità in questione, quali dislocazione degli accessi, corsie di accumulo riservate per le svolte, corsie di decelerazione e accelerazione, intersezioni a rotatoria e/o semaforizzate.*
  2. *La progettazione della viabilità di raccordo e dei relativi accessi deve rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al d.lgs. 285/1992 e al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).*
  3. *Il comune può consentire la deroga, in tutto o in parte, alle prescrizioni di cui al comma 1 qualora la media struttura sia insediata in aree interessate da interventi di cui agli articoli 110 e 111 del Codice o da interventi di riuso o rigenerazione urbana previsti dai vigenti piani operativi, a condizione che siano verificati e documentati i requisiti di sicurezza, efficienza e funzionalità delle soluzioni progettuali alternative adottate.*



VIABILITÀ E SEPARAZIONE DEGLI ACCESSI E DEI FLUSSI – Sovrapposto Ortofoto 2024/2025 e schema planimetrico (scala 1:2.000) estratto dall'elaborato PDR_MOD_Tavola_04_planivolumetrico

Area AR_3_04 (confine dell'area d'intervento)

Accessi su aree pubbliche da aree private di sosta di relazione

Accessi su aree pubbliche da aree per carico/scarico

Posti auto riservati a persone con disabilità

- ***Dotazione di parcheggi:***

Art. 8 - Dotazione di parcheggi (articolo 4, comma 2, lettera d) della LR 62/2018)

1. *Per ciascuna tipologia di esercizio di vendita, in aggiunta agli standard previsti dall'articolo 5, punto 2, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150"), sono richiesti i seguenti parcheggi:*
    a) *per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'articolo 2, comma 2, della stessa l. 122/1989, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;*
    b) *parcheggi per la sosta di relazione nella misura individuata dagli articoli 9, 10 e 11 del presente regolamento per ciascuna tipologia di esercizio di vendita, sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.*
2. *I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche con esclusione delle carreggiate stradali.*
3. *I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, oppure in altre aree o edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle*

ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale.

4. *Una quota pari al 10 per cento dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.*
5. *In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.*

- ***Parcheggi per le medie strutture di vendita:***

Art. 10 - Parcheggi per le medie strutture di vendita (articolo 4, comma 2, lettera d della LR 62/2018)

1. *Per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi, atri, percorsi di collegamento e spazi collettivi dei centri commerciali.*
2. *Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali o comunque di quelle previste dai vigenti regolamenti comunali, nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Qualora al di sotto di tali aree siano presenti parcheggi interrati, in relazione allo spessore del solaio, possono essere utilizzate alberature di medio o basso fusto, arbusti, siepi ornamentali oppure fioriere.*
3. *Il numero di posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 metri quadrati di superficie a parcheggio.*
4. *Il comune può applicare l'articolo 9, comma 2 del presente regolamento qualora disponga di elementi circostanziati sui flussi di utenza e tenendo conto della situazione dei luoghi.*



DOTAZIONE DI SPAZI PER LA SOSTA – Sovrapposto Ortofoto 2024/2025 e schema planimetrico (scala 1:2.000) estratto dall'elaborato PDR_MOD_Tavola_09_ parcheggi_standard

Area AR_3_04 (confine dell'area d'intervento)

Sosta stanziale 1.112,43 mq *(ipotesi progettuale modificabile)*

Sosta di relazione 2.292,67 mq (*(ipotesi progettuale modificabile)*)

Aree private – porzione non considerata ai fini delle verifiche per dotazioni e standard e liberamente cedibili a terzi

SUPERFICIE EDIFICABILE E SUPERFICIE DI VENDITA

SUPERFICIE EDIFICABILE MASSIMA FABBRICATO:
2.000 mq

SUPERFICIE DI VENDITA MASSIMA:
1.499 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE IPOTESI PROGETTUALE:
circa 1.800 mq

SUPERFICIE DI VENDITA IPOTESI PROGETTUALE:
circa 1.158,24 mq *(ipotesi progettuale modificabile)*

ALTRE SUPERFICI APERTE AL PUBBLICO:
113,32 mq *(ipotesi progettuale modificabile)*

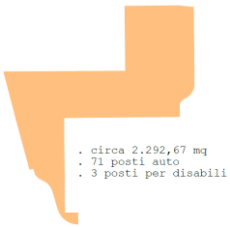
VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI

LR n. 62/2018 (PARCHEGGI DI RELAZIONE)

- Parcheggio minimo: 1,5 mq/1,0 mq Superficie di vendita
- Minimo 1 posto auto ogni 25 mq

Ne consegue:

- Minimo spazio privato per la sosta di relazione: 1.160,38 x 1,5 = 1.740,57 mq minimi di spazi privati per la sosta di relazione
- numero minimo di posti auto: n. 70 di cui n. 3 per persone con disabilità



Ipotesi progettuale:

- Area sosta di relazione: 2.292,67 mq > 1.740,57 mq — VERIFICATO
- Posti auto: n. 71 > n. 70 — VERIFICATO
- Posti auto per persone con disabilità: n. 3 — VERIFICATO

ARTICOLO 15 NTA DEL PO (PARCHEGGI SOSTA STANZIALE)

- Parcheggio minimo: 35 mq/100 mq SE compresi gli spazi di manovra

Ne consegue:

- Minimo spazio privato per la sosta stanziale: 1.799,59 x 35/100 = 629,86 mq Minimi di spazi privati per la sosta, compresi gli spazi di manovra

Ipotesi progettuale:

- Area sosta stanziale: 1.112,43 mq > 629,86 mq — VERIFICATO

STANDARD DM 1444/1968

- Minimo 80 mq/100 mq SE di cui almeno 40 mq a parcheggio pubblico

Ne consegue:

- Minimo: 1.799,59 x 80/100 = circa 1.440 mq totali minimi di standard
- di cui minimo 720 mq di parcheggio e minimo 720 mq di verde pubblico

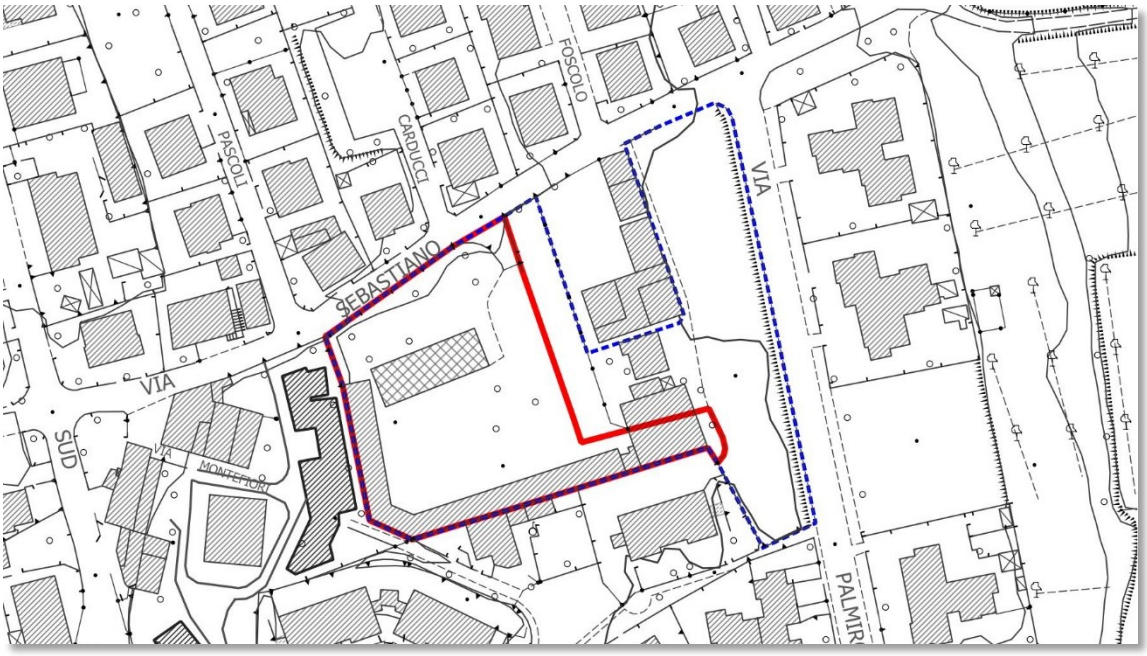
Ipotesi progettuale:

- superfici da monetizzare interamente

7.1.4. Nota sulla perimetrazione dell'area

Per quanto riguarda la perimetrazione dell'area e le superfici considerate si specifica quanto segue:

- la perimetrazione dell'area è stata effettuata su base catastale; dal momento che lo Strumento comunale è redatto su base CTR 1:2.000, tale perimetrazione è stata adeguata agli elementi presenti su detta cartografia;



CTR: Estratto con delimitazione area d'intervento (scala 1:2.000)

Area AR_3_04

Perimetro individuato con il vigente PO

Perimetro modificato con la proposta di variante

Altri elementi cartografici

Aggiornamento speditivo elementi poligonali

- le superfici indicate nella Scheda AR_3_04 sono quelle che derivano dalla perimetrazione effettuata su rilievo e base catastale. Ogni altro ed eventuale dettaglio circa le entità delle superfici coinvolte nella nuova perimetrazione è demandato alla successiva fase di stesura della Convenzione.

Nella tabella che segue sono riportati i parametri del PO vigente e di quelli proposti con la Variante.

Parametri		*PO vigente*	*PO modificato con la proposta*
Superficie territoriale	ST	4.141 mq	8.186 mq
Superficie edificabile	(Riuso) SE	2.000 mq	1.510 mq
	(Nuova Edificazione) SE	0	490 mq
	(Totale) SE	2.000 mq	2.000 mq
Indice di copertura	IC	30 %	40 %
Altezza massima	H MAX	8,5 m / 2 piani	8,5 m / 1 piano

7.2. OBIETTIVI ED AZIONI

Gli **obiettivi** connessi con la proposta di Variante al PO possono essere così sintetizzati:

- recuperare un'area già urbanizzata, connotata da condizioni di degrado urbanistico, mediante **l'insediamento di una nuova attività commerciale a servizio del Capoluogo in grado di creare nuovi posti di lavoro, in attuazione di quanto riportato all'Art.51 delle NTA del PO**;
- dotare il quartiere di un punto di aggregazione e di riferimento per la spesa quotidiana attuando un **intervento connotato da qualità architettonica e funzionale**;
- **riqualificare il vicino parcheggio pubblico secondo i criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica**, in modo che lo stesso si configuri sia come spazio per la sosta dei veicoli sia come sistema semi-naturale capace di migliorare con i propri "servizi" la qualità della vita e la resilienza della città (*miglioramento della qualità dell'aria, l'adattamento ai cambiamenti climatici, la mitigazione dell'isola di calore urbana, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e la tutela della biodiversità*);
- **migliorare la fruibilità dello spazio** risolvendo le criticità riscontrate sul parcheggio in sede di *Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano* condotto a supporto della *Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano* (PEBA).

Si osserva che il Piano di Recupero proposto in Variante, oltre a conseguire la riqualificazione dell'area "AR_3_04", consente di:

- **andare incontro alle esigenze delle persone con disabilità, adeguando la fruibilità di uno spazio pubblico;**
- **andare incontro alle esigenze dei residenti, insediando sul posto una Media struttura di vendita;**
- **creare opportunità occupazionali e valore, con importanti ricadute economiche dirette e indotte.**

Gli obiettivi indicati consentono pertanto di asserire che L'INTERVENTO, PROMOSSO DA SOGGETTI PRIVATI, ASSUME CONTESTUALMENTE ANCHE LA VALENZA DI INTERESSE PUBBLICO.

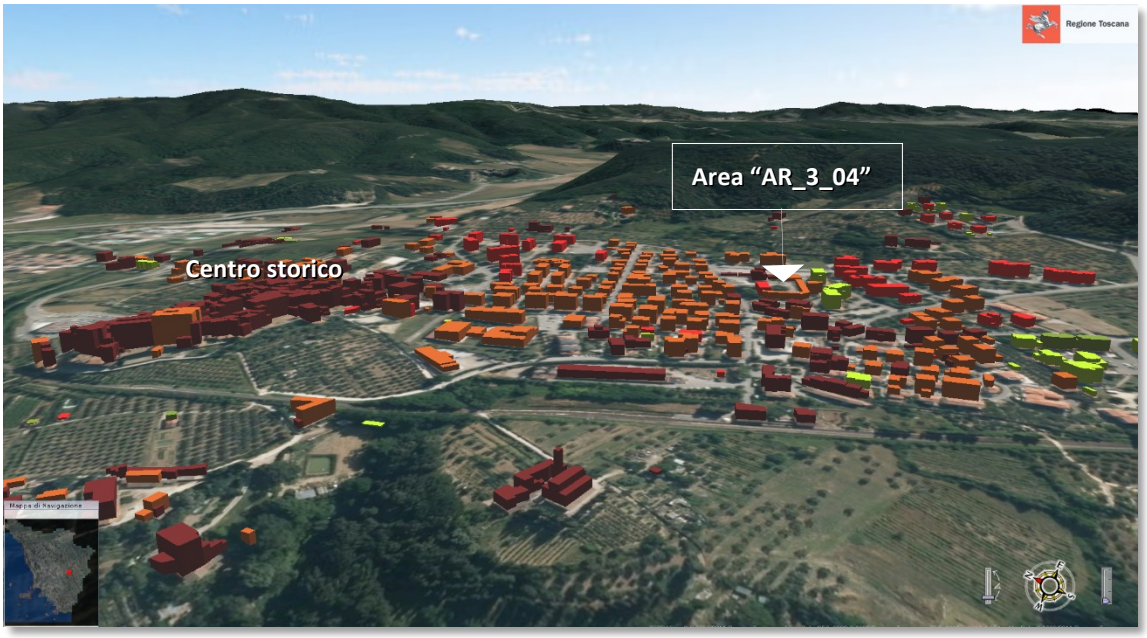
Le **azioni** della proposta di Variante al PO possono essere così sintetizzate:

- aggiornamento della "**Tav. 1a Il territorio urbanizzato - Quadrante 01 Rapolano"**;
- aggiornamento della "**Tav. ZTOa Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 – Quadrante Nord**"
- aggiornamento del **Dimensionamento** contenuto nella "APPENDICE A Dimensionamento degli insediamenti: UTOE 3 – RAPOLANO TERME" alle NTA;
- aggiornamento della **Scheda** "**AR_3_04**" contenuta nell'Allegato alle NTA "All.01 Schede norma aree di trasformazione".

7.3. RAPPORTI DI INTERVISIBILITÀ ED ELABORAZIONI 3D

Il contesto insediativo su cui la proposta va ad agire è ben restituito dalle viste di seguito riportate, ottenute mediante il programma on-line TERRAFlyer2 della Regione Toscana.

Tali viste consentono di osservare, altresì, la collocazione morfologica dell'area e l'assenza di rapporti di intervisibilità "da e verso il centro storico" e "da e verso la zona vincolata con provvedimento ministeriale DM 04/06/1976 GU 308 del 1976" (Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme).



Vista virtuale con indicazione dei luoghi, direzione Ovest-Est (fonte: TERRA*Flyer2*)





Vista virtuale con indicazione dei luoghi, direzione Nord-Sud (fonte: TERRA*Flyer2*)

7.3.1. Stato attuale e stato modificato in seguito alla realizzazione dell'intervento

Quanto sopra è evidenziato mediante le viste di seguito riportate, estratte dalla documentazione redatta a supporto del Piano di Recupero e finalizzata a restituire la contestualizzazione della nuova Media struttura di vendita nell'ambito urbano di riferimento (PDR_MOD_Render).

Il confronto tra STATO ATTUALE dei luoghi e STATO MODIFICATO in seguito alla realizzazione dell'intervento permette di escludere ogni alterazione dei rapporti di intervisibilità, "da e verso il centro storico" (sullo sfondo nelle viste sottostanti) e "da e verso la zona vincolata con provvedimento ministeriale DM 04/06/1976 GU 308 del 1976" (nelle viste successive).

Si osserva, altresì, come la valorizzazione dell'attuale parcheggio pubblico sia attuata in perfetta sinergia con la viabilità ed i nuovi parcheggi di relazione, necessari a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento commerciale. Il parcheggio, che rimarrà completamente autonomo sotto il profilo della gestione delle acque meteoriche e dei servizi (sistema di raccolta acque, illuminazione), con l'occasione è interessato da interventi finalizzati a migliorarne la fruibilità pedonale, in modo da risolvere anche le criticità rilevate in tema di accessibilità nell'ambito della ***Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano*** (**PEBA**).

STATO ATTUALE



Parcheggio pubblico lungo via P. Togliatti ed edificato esistente sull'area (vista dall'alto)

STATO MODIFICATO



Parcheggio pubblico lungo via P. Togliatti e nuova Media Struttura di Vendita (vista dall'alto)

STATO ATTUALE



Parcheggio pubblico lungo via P. Togliatti (vista dall'alto)

STATO MODIFICATO



Parcheggio pubblico lungo via P. Togliatti e collegamento interno area nuova MSV (vista dall'alto)

STATO ATTUALE



Via P. Togliatti e parcheggio pubblico (vista dalla strada)

STATO MODIFICATO



Via P. Togliatti e parcheggio pubblico (vista dalla strada)

7.3.2. La nuova Media Struttura di Vendita



Nuova Media Struttura di Vendita (vista dal Parcheggio pubblico lungo via P. Togliatti)



Nuova Media Struttura di Vendita (vista dal parcheggio della MSV)



Nuova Media Struttura di Vendita (vista dal parcheggio della MSV)

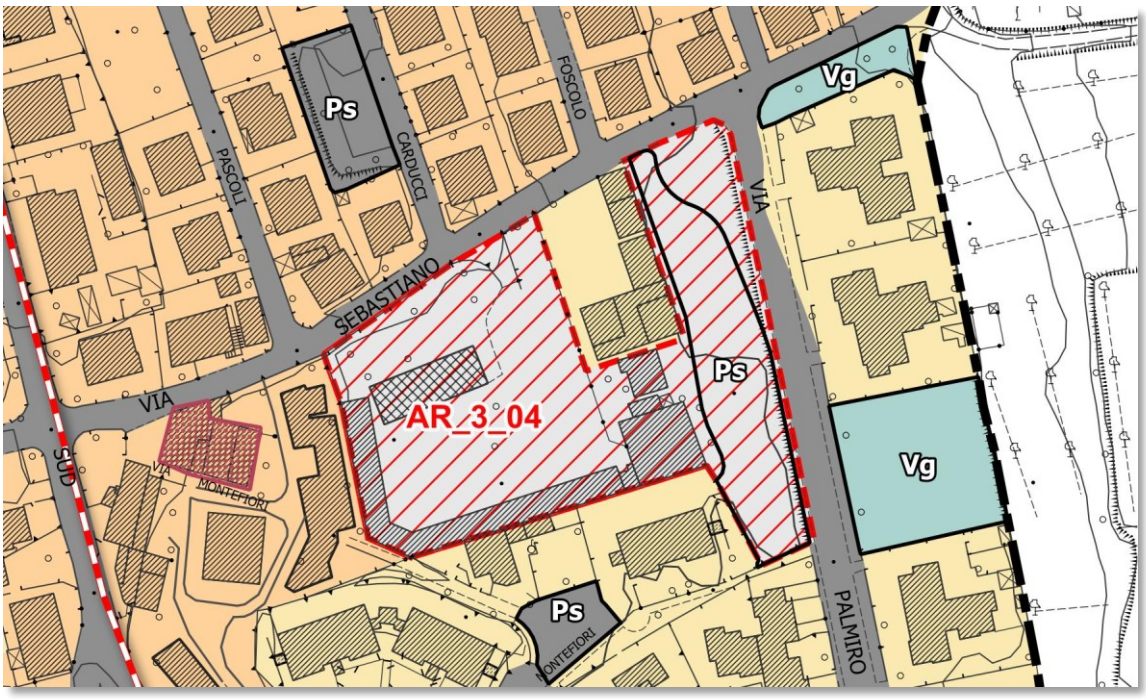


Nuova Media Struttura di Vendita (vista dall'alto)

8. MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE ALLA DOCUMENTAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Nel presente paragrafo è data evidenza delle modifiche che la proposta di Variante comporta ad alcuni dei documenti redatti a supporto del vigente Piano Operativo di Rapolano Terme.

8.1. ESTRATTO "TAV. 1A IL TERRITORIO URBANIZZATO. QUADRANTE 01 – RAPOLANO": STATO MODIFICATO



Tav. 1a Il territorio urbanizzato. Quadrante 01 – Rapolano. Estratto modificato area d'interesse (scala 1:2.000)

Perimetro del Territorio Urbanizzato (LR 65/14, art.4)

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Sistema insediativo

Classi di valore degli edifici esistenti

Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare

Sistema della Residenza

R2.1 - Espansioni recenti

R2.2 - Città pianificata

Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti (DM 1444/68 art.3)

V) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (lett.c)

Vg — Verde pubblico

Vs — Servizi sportivi scoperti

P) Aree per parcheggi (lett.d)

Ps — Parcheggi pubblici

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

Interventi di trasformazione urbana

AR 01 — Interventi di recupero e riqualificazione

Sistema della mobilità di progetto

Percorso ciclopedonale di progetto

8.2. ESTRATTO "TAV.ZTOa ASSIMILAZIONE ZONE OMOGENEE DM 1444/68 – QUADRANTE NORD": STATO MODIFICATO



Tav. ZTOa Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 – Quadrante Nord. Estratto area d'interesse (scala 1:5.000)

Territorio urbanizzato

Perimetro del Territorio Urbanizzato (LR 65/2014, art.4)

Zone Territoriali Omogenee

ZONA A - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante

ZONA B - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

ZONA C - Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B

ZONA D - Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati

ZONA E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C

ZONA F - Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

8.3. APPENDICE A DELLE NTA - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI: STATO MODIFICATO

La proposta comporta, di fatto, la ridistribuzione dei mq di Superficie Edificabile (SE) tra la categoria funzionale "**a) residenziale**" e la categoria funzionale "**c) commerciale al dettaglio**". Attraverso gli estratti di seguito riportati è possibile osservare, in particolare, che il dimensionamento totale resta invariato.

Dimensionamento del Piano Operativo

UTOE 3 - RAPOLANO TERME

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	2.400	15.020		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	60.000	0	60.000	0
c) Commerciale al dettaglio	2.730	1.510	4.240	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	**18.360**	**4.210**	**22.570**	**66.367**	**1.433**	**67.800**	**0**

Dimensionamento quinquennale del PO - dettaglio

UTOE 3 - RAPOLANO TERME

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio						Codici UTOE 052026003	UTOE_03
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)					PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
						SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27;		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	NE- Nuova Edificazione				R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
	mq di SE	mq di SE	mq	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE
a) RESIDENZIALE	9.000	3.620		0	2.300		0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0		0		60.000	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.505	735		490	1.510	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	750	0		0		1.533	4.867	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.160	1.100		0		1.500	300	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0		0		0	0	0
totali	**12.415**	**5.455**		**490**	**3.810**	**63.033**	**5.167**	**0**

8.4. APPENDICE A DELLE NTA - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI: EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Legenda

Testo rosso: testo introdotto con la Variante

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

Dimensionamento del Piano Operativo

UTOE 3 - RAPOLANO TERME

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	2.400 ~~4.400~~	15.020 ~~17.020~~		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	60.000	0	60.000	0
c) Commerciale al dettaglio	~~2.730~~ ~~2.240~~	1.510 ~~0~~	4.240 ~~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	**18.360 ~~17.870~~**	**4.210 ~~4.700~~**	**22.570**	**66.367**	**1.433**	**67.800**	**0**

Dimensionamento quinquennale del PO - dettaglio

UTOE 3 - RAPOLANO TERME

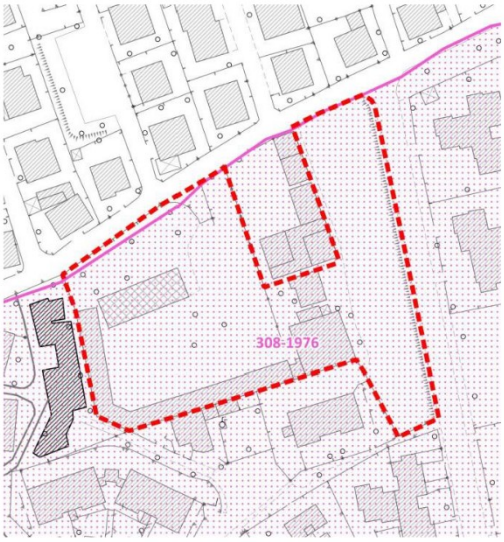
Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio						Codici UTOE 052026003	UTOE_03
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)					PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU	
						SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27;	NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	NE- Nuova Edificazione				R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con **PA** o **PUC** Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	**Interventi edilizi diretti** Art.95 c.3 lett. d)	**Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico**	**Premialità** connesse ad interventi di riuso	Con **PA** o **piani di intervento per la rigenerazione urbana** Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
	mq di SE	mq di SE	mq	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE
a) RESIDENZIALE	9.000	3.620		0	2.300 ~~4.300~~		0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0		0	0	60.000	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.505	735		490 ~~0~~	1.510	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	750	0		0	0	1.533	4.867	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.160	1.100		0	0	1.500	300	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0		0	0	0	0	0
totali	**12.415**	**5.455**		**490 ~~2.300~~**	**3.810 ~~5.810~~**	**63.033**	**5.167**	**0**

8.5. NTA - ALL.01 SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE. ESTRATTO SCHEDA NORMA "AR_3_04": STATO MODIFICATO

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO





INTERVENTO E FINALITÀ

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

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

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

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

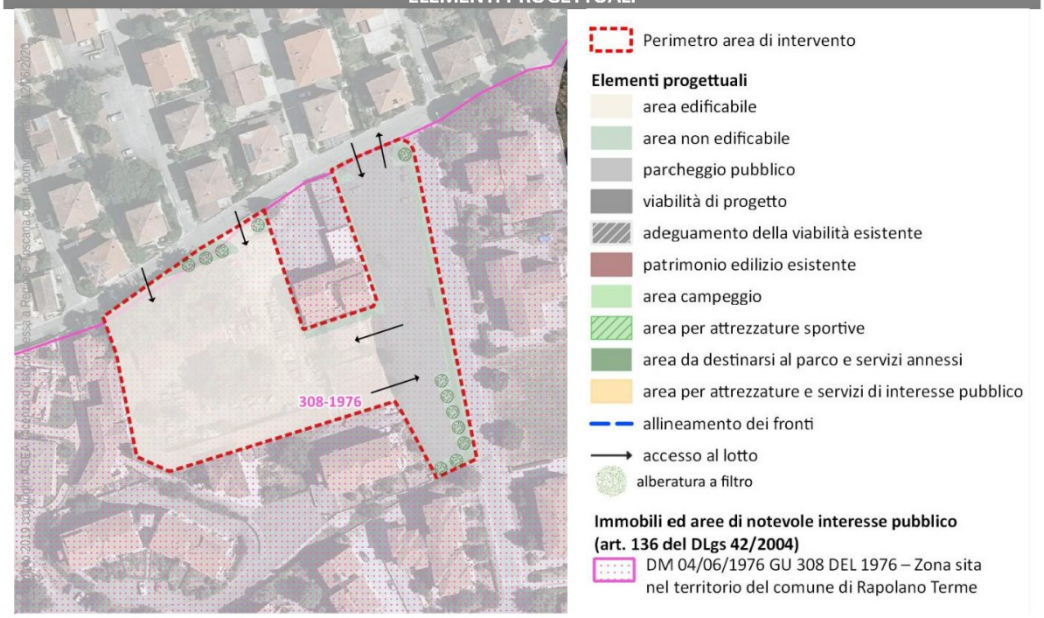
Piano attuativo

PIANO OPERATIVO | **COMUNE DI RAPOLANO TERME** - SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):	
DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*	SI
Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)	
c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NO
g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
Beni architettonici tutelati (Parte II)	
Prov. 1/10/1909 ai sensi L.20/6/1909, n. 364 - (G.U. 28/6/1909, n. 150) (M) / 90520561293 - Il castello di Modanella	NO

ELEMENTI PROGETTUALI



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

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

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

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 – Tessuto a tipologie miste

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

Indirizzi vincolanti per la progettazione

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

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

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

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

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	3 - RAPOLANO SERRE SENTINO	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

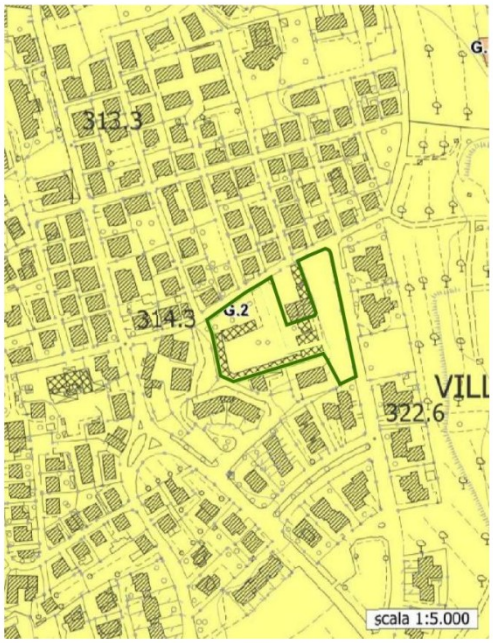
RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



ASPETTI GEOLOGICI

Pericolosità geologica media G.2

PAI non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

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

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE



ASPETTI SISMICI

Pericolosità sismica media S.2

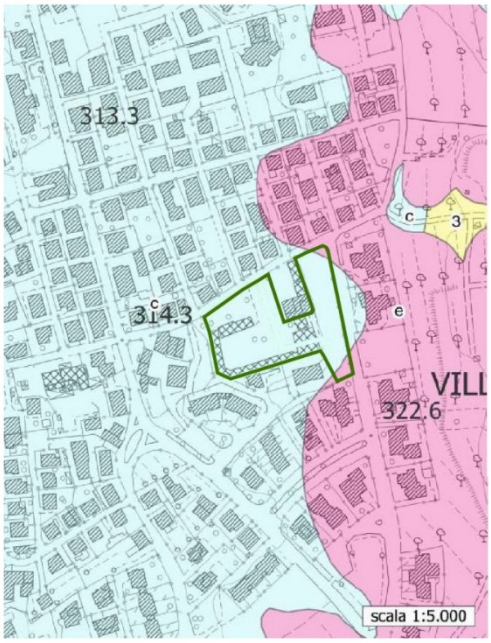
Pericolosità sismica elevata S.3 (porzioni del parcheggio non interessate da opere strutturali)

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

CARTA IDROGEOLOGICA



ASPETTI IDROGEOLOGICI

Permeabilità per porosità primaria (c) media

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

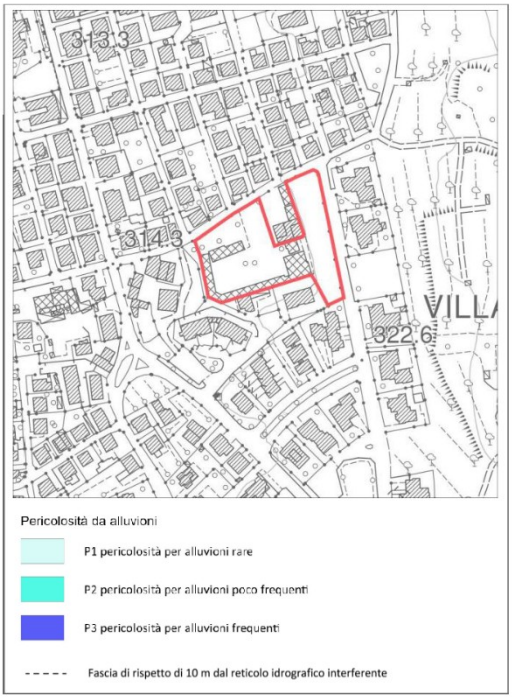
Area interna alla concessione termale Antica Querciolaia

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

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

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

ASPETTI IDRAULICI



CLASSIFICAZIONI

I.1 irrilevante

PGRA non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione.

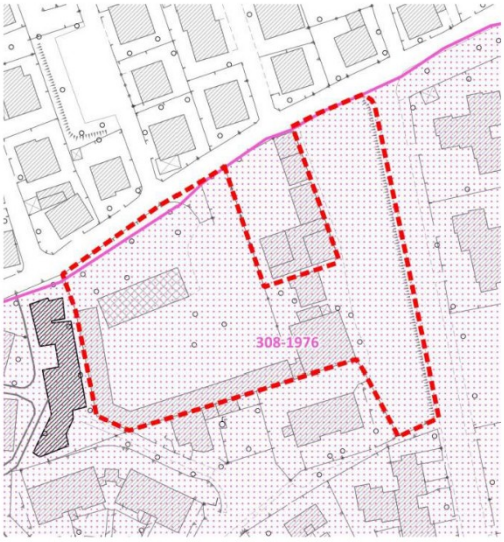
Al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza e comunque non peggiorare quella esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno in ogni modo essere presi degli accorgimenti relativamente ad una corretta regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

8.6. NTA - ALL.01 SCHEDE NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE. ESTRATTO SCHEDA NORMA "AR_3_04": EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	3 - RAPOLANO SERRE SENTINO	

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO





INTERVENTO E FINALITÀ

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

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

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

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

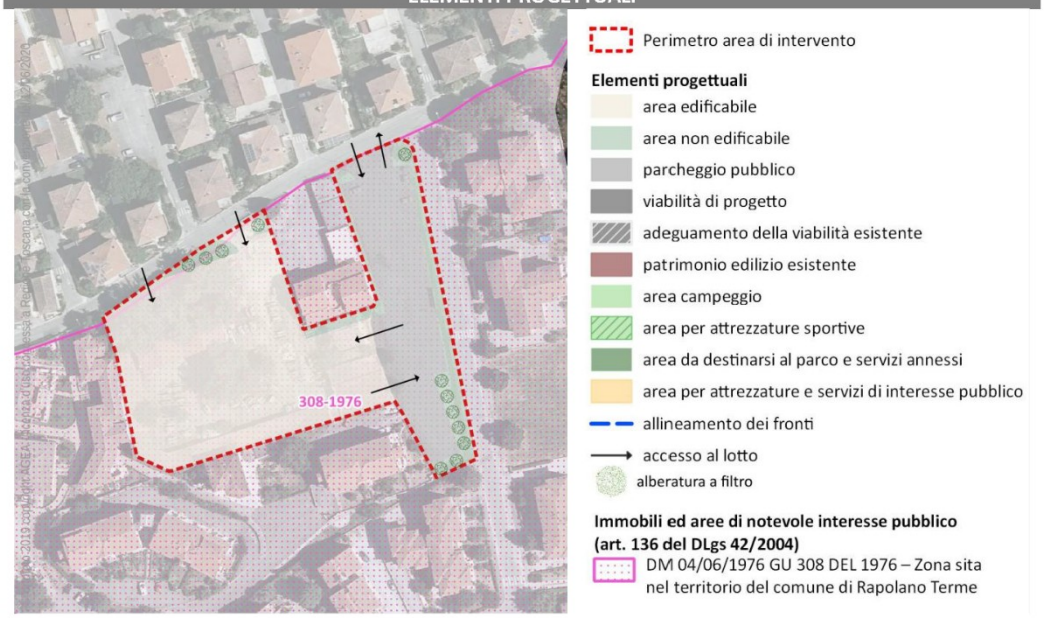
~~Progetto Unitario Convenzionato~~.
Piano attuativo

PIANO OPERATIVO | COMUNE DI RAPOLANO TERME - SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):	
DM 04/06/1976 GU 308 DEL 1976 – *Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*	SI
Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)	
c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NO
g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
Beni architettonici tutelati (Parte II)	
Prov. 1/10/1909 ai sensi L.20/6/1909, n. 364 - (G.U. 28/6/1909, n. 150) (M) / 90520561293 - Il castello di Modanella	NO

ELEMENTI PROGETTUALI



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

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

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

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR6 – Tessuto a tipologie miste

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

Indirizzi vincolanti per la progettazione

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

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

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

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

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	3 - RAPOLANO SERRE SENTINO	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

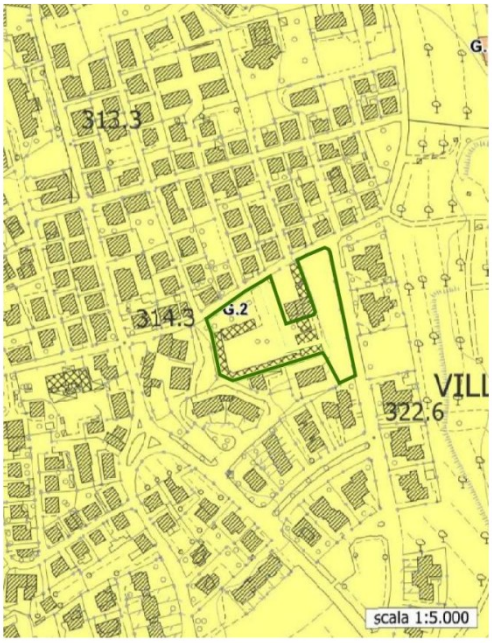
RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



ASPETTI GEOLOGICI

Pericolosità geologica media G.2

PAI non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

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

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

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE



ASPETTI SISMICI

Pericolosità sismica media S.2

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

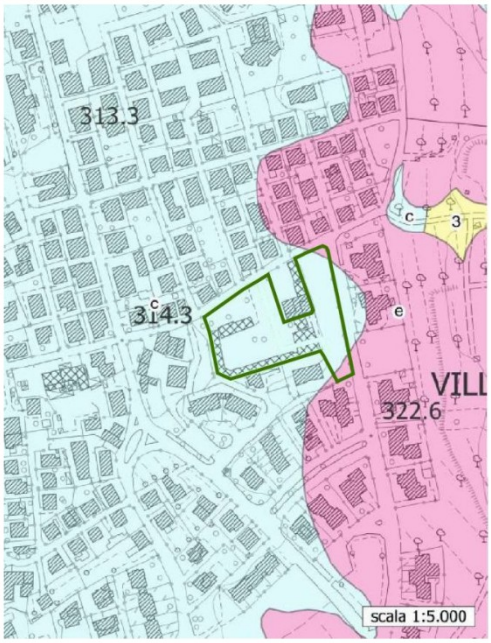
CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

~~Nessuna prescrizione~~

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

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

CARTA IDROGEOLOGICA



ASPETTI IDROGEOLOGICI

Permeabilità per porosità primaria (c) media

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

Area interna alla concessione termale Antica Querciolaia

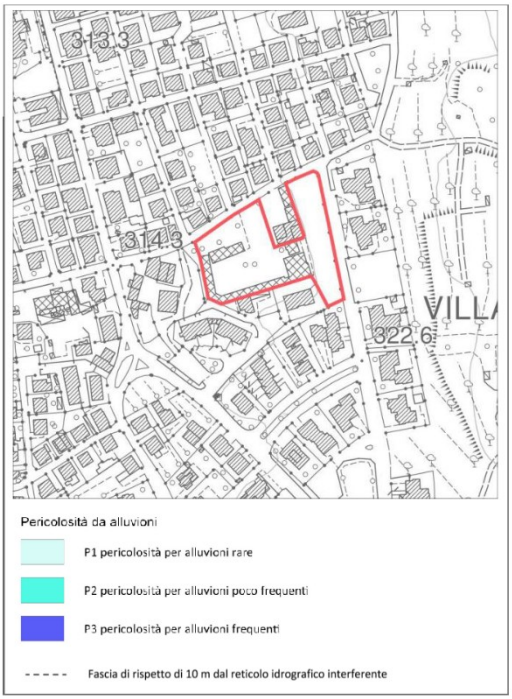
Carta della sensibilità degli acquiferi del PTC di Siena classe di sensibilità 3 nessun vincolo

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

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

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

ASPETTI IDRAULICI



CLASSIFICAZIONI

~~Nessuna pericolosità.~~

I.1 irrilevante

PGRA non classificato

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

Nessuna prescrizione.

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

9. ESITI DELLA PROCEDURA DI VAS

Il PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO DI RAPOLANO TERME RELATIVA ALL'AREA "AR_3_04" è stato sottoposto all'attivazione di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'Autorità competente con PARERE MOTIVATO del 22/10/2026 ha escluso la variante in oggetto dalla valutazione ambientale strategica, **recependo le prescrizioni di contenuto ambientale contenute nei contributi degli Enti competenti in materia ambientale**, allegati al provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Nel successivo paragrafo è data evidenza della SCHEDA DI VALUTAZIONE "AR_3_04" - contenuta nell'ALLEGATO 1 al Rapporto ambientale – modificata in seguito alle le prescrizioni indicate da AZIENDA USL TOSCANA SUD EST nel contributo fornito nella fase di avvio delle consultazioni della VAS, di seguito riportate:

- *prevedere lungo l'intero perimetro di proprietà, con particolare densità verso i ricettori sensibili (abitazioni limitrofe), la piantumazione di fasce alberate a elevata capacità di abbattimento del particolato atmosferico, utilizzando esclusivamente specie autoctone.*
- *Obbligo di presentazione di una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico. Necessità di schermatura acustica e confinamento strutturale di tutte le centrali tecnologiche (pompe di calore, moto-condensatrici a servizio dei banchi frigo del supermercato attivi H24). Divieto di svolgere operazioni di carico/scarico merci nella fascia oraria notturna compresa tra le ore 22:00 e le ore 06:00, al fine di salvaguardare il riposo e la salute dei residenti.*
- *Necessità del parere formale favorevole dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato che attesti la piena capacità ricettiva della rete fognaria rispetto ai reflui commerciali e alle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, nonché la portata idrica idonea a garantire le esigenze igienicosanitarie della struttura senza sottrarre risorsa alla popolazione residente.*
- *Gli impianti di trattamento dell'aria e le canne fumarie dei laboratori alimentari interni (gastronomia/panificazione) dovranno essere progettati con le Migliori Tecniche Disponibili per l'abbattimento di fumi e odori.*
- *Per quanto riguarda la Mobilità Attiva e Sicurezza Stradale è necessario garantire la continuità e la messa in sicurezza dei percorsi pedonali e ciclabili tra Via San Sebastiano e Via P. Togliatti, mediante attraversamenti protetti e adeguatamente illuminati, per incentivare la mobilità attiva, ridurre l'uso dell'auto privata e azzerare il rischio di incidenti.*

Infine per quanto riguarda la fase di cantiere andranno presi tutti gli accorgimenti necessari per limitare le emissioni sonore prodotte dai mezzi pesanti in ingresso ed in uscita dal cantiere e al rumore prodotto dai diversi macchinari e strumenti utilizzati nelle varie fasi di lavorazione. Si tratta di criticità che, seppure potenzialmente significative, avranno carattere temporaneo, limitato all'apertura e alla chiusura del cantiere e che potranno essere attenuate impiegando attrezzature di lavoro adeguate, tali da emettere il minor rumore possibile, e tecniche per il contenimento del rumore trasmesso per via aerea.

9.1. ALL.1 AL RAPPORTO AMBIENTALE "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE". ESTRATTO SCHEDA "AR_3_04": STATO MODIFICATO

Dal momento che le tematiche correlate all'INQUADRAMENTO STRUTTURALE E URBANISTICO ed agli ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI sono le stesse che sono contenute nella SCHEDA NORMA, **nel presente paragrafo è riportata solo la tematica relativa alla VALUTAZIONE AMBIENTALE (*stima quantitativa degli impatti, valutazione degli effetti)* riferita all'intervento previsto dal PO sull'area "AR_3_04**".

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

SCHEDA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

BENI PAESAGGISTICI PIT/PPR



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art.136, D.Lgs. 42/2004)	SI/NO
DM 04/06/1976 GU 308 del 1976 - Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme *L'area è totalmente inclusa nel vincolo*	**SI**

Aree tutelate per legge (art.142, comma 1, D.Lgs 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Aree tutelate per legge:	**NO**

Beni architettonici tutelati (ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Beni architettonici tutelati	**NO**

ALTRI TIPI DI VINCOLI E TUTELE, SITI INTERESSATI DA PROCEDIMENTI DI BONIFICA, RETI TECNOLOGICHE E SERVIZI



Vincolo idrogeologico RD 3267/1923	**SI**
Aree salvaguardia acque (art.18, c. 1, LR 38/2004)	
1a) Zona di rispetto	**NO**
1b) Zona di protezione ambientale	**NO**
Potenziale rischio archeologico	**NO**
Sito SIS.BON	**NO**
Incendi boschivi	**NO**
Elettrodotto DpA	**NO**
Fascia di rispetto cimiteriale	**NO**
Fascia di rispetto 10 metri del corso d'acqua	**NO**
Zona di rispetto acque per uso umano	**NO**

Adduzione e distribuzione acqua potabile	**SI**
Ciclo rifiuti e depurazioni	**SI**
Impianti di telecomunicazione	**SI**
Impianti di distribuzione metano	**SI**
Linee elettriche e pubblica illuminazione	**SI**
Trasporto pubblico	**SI**

PIANO DI CLASSIFICAZIONE COMUNALE ACUSTICA E REGOLAMENTO COMUNALE DI ATTUAZIONE

Zona di classificazione acustica:	
Aree di tipo misto	**III**

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Riferimenti per la stima:
Destinazione ammessa per la stima: **Commerciale al dettaglio (Tc2: medie strutture di vendita)**
Superficie Edificabile complessiva: **2.000 mq**

Abitanti insediabili	50	-
Produzione RSU	28,0	t/anno
Consumi elettrici	329,6	MWh/an
Abitanti equivalenti	50	-
Fabbisogno idrico	1644,0	mc/anno
Afflussi fognari	1644,0	mc/anno

SISTEMA	STATO ED EFFETTI	VALUT.NE
ACQUA	*Acquedotto* Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica della disponibilità idrica.	😐
	Fognatura Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica delle immissioni e l'adeguatezza della rete esistente.	😐
	Reticolo idrografico LR 79/2012 Non sono presenti corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico.	=
ARIA	*Inquinamento atmosferico* Deve essere valutato il grado di esposizione dell'insediamento all'inquinamento atmosferico e devono essere adottate opportune misure di mitigazione con l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili È prevista la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.	😐
SUOLO E SOTTOSUOLO	*Siti interessati da procedimenti di bonifica* Non si rilevano interferenze.	=
	Pericolosità e vulnerabilità L'area ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico; al fine di garantire la salvaguardia del territorio ogni intervento deve essere condotto secondo le modalità indicate nelle NTA.	😬
ENERGIA	*Consumi energetici* Le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate alla sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo energetico e delle risorse ambientali in generale. Devono essere rispettati i requisiti per le nuove costruzioni indicati nelle NTA del PO.	😐
	Efficienza energetica Nella progettazione è fatto obbligo valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni tecniche associate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, come previsto e indicato nelle NTA del PO.	🙂
RUMORE	*Clima acustico* L'intervento è compatibile con la classe acustica III e non ne modifica la qualità. La nuova MSV è realizzata facendo ricorso a materiali fonoassorbenti e ponendo in opera tutti gli accorgimenti necessari per garantire l'idoneo clima acustico. Tutti gli impianti ed i macchinari connessi con l'attività sono opportunamente insonorizzati.	=
INQUINAMENTO ELETTRO MAGNETICO E LUMINOSO	*Inquinamento elettromagnetico* L'area non è attraversata da elettrodotto dell'alta tensione. Non si rileva, altresì, La presenza di impianti di radiocomunicazione o cabine elettriche verso cui dover valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici.	=
	Inquinamento luminoso Non si rilevano criticità.	=
RIFIUTI	*Produzione di rifiuti* Il nuovo intervento deve essere comunicato all'Ente Gestore della raccolta. I rifiuti prodotti dalla nuova MSV sono assimilabili a rifiuti solidi urbani; non è dato adito alla produzione di rifiuti speciali pericolosi.	=
	Raccolta differenziata Lo smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo insediamento deve essere effettuato nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati in materia dalle vigenti norme statali e regionali.	=
FLORA E FAUNA	L'area è nel contesto edificato; non si prevedono effetti significativi sugli ecosistemi della fauna e della flora.	=
BENI PAESAGGISTICI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI	La finalità dell'intervento è quella di riqualificare un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui al DM 04/06/1976 GU 308 del 1976. L'area è connotata da condizioni di degrado urbanistico. Al suo interno e nelle immediate vicinanze non vi sono beni archeologici né architettonici; l'esistente fabbricato è privo di valore storico-architettonico. Le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate all'adeguato inserimento nel contesto paesaggistico circostante	🙂

9.2. ALL.1 AL RAPPORTO AMBIENTALE "SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE". ESTRATTO SCHEDA "AR_3_04": EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

SCHEDA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

BENI PAESAGGISTICI PIT/PPR



Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art.136, D.Lgs. 42/2004)	SI/NO
DM 04/06/1976 GU 308 del 1976 - Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme *L'area è totalmente inclusa nel vincolo*	**SI**

Aree tutelate per legge (art.142, comma 1, D.Lgs 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Aree tutelate per legge:	**NO**

Beni architettonici tutelati (ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004)	SI/NO
Interferenza con Beni architettonici tutelati	**NO**

ALTRI TIPI DI VINCOLI E TUTELE, SITI INTERESSATI DA PROCEDIMENTI DI BONIFICA, RETI TECNOLOGICHE E SERVIZI



Vincolo idrogeologico RD 3267/1923	**SI**
Aree salvaguardia acque (art.18, c. 1, LR 38/2004)	
1a) Zona di rispetto	**NO**
1b) Zona di protezione ambientale	**NO**
Potenziale rischio archeologico	**NO**
Sito SIS.BON	**NO**
Incendi boschivi	**NO**
Elettrodotto DpA	**NO**
Fascia di rispetto cimiteriale	**NO**
Fascia di rispetto 10 metri del corso d'acqua	**NO**
Zona di rispetto acque per uso umano	**NO**

Adduzione e distribuzione acqua potabile	**SI**
Ciclo rifiuti e depurazioni	**SI**
Impianti di telecomunicazione	**SI**
Impianti di distribuzione metano	**SI**
Linee elettriche e pubblica illuminazione	**SI**
Trasporto pubblico	**SI**

PIANO DI CLASSIFICAZIONE COMUNALE ACUSTICA E REGOLAMENTO COMUNALE DI ATTUAZIONE

Zona di classificazione acustica:	
Aree di tipo misto	**III**

PIANO OPERATIVO | **COMUNE DI RAPOLANO TERME** - SCHEDE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

RAPOLANO TERME	UTOE	AR_3_04
AREA INTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO	**3 - RAPOLANO SERRE SENTINO**	

STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Riferimenti per la stima:
Destinazione ammessa per la stima~~: Residenziale~~ **Commerciale al dettaglio (Tc2: medie strutture di vendita)**
Superficie Edificabile complessiva: **2.000 mq**

Abitanti insediabili	~~80~~	50	-
Produzione RSU	~~44,8~~	28,0	t/anno
Consumi elettrici	~~91,2~~	329,6	MWh/an
Abitanti equivalenti	~~57~~	50	-
Fabbisogno idrico	~~4171,4~~	1644,0	mc/anno
Afflussi fognari	~~4171,4~~	1644,0	mc/anno

SISTEMA	STATO ED EFFETTI	VALUT.NE
ACQUA	*Acquedotto* Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica della disponibilità idrica.	😐
	Fognatura Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. L'incremento del carico urbanistico indotto dalla trasformazione comporta la necessità di effettuare, con l'Ente Gestore del servizio, la preventiva verifica delle immissioni e l'adeguatezza della rete esistente.	😐
	Reticolo idrografico LR 79/2012 Non sono presenti corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico.	=
ARIA	*Inquinamento atmosferico* Deve essere valutato il grado di esposizione dell'insediamento all'inquinamento atmosferico e devono essere adottate opportune misure di mitigazione con l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili ~~(quali ad esempio filtri per canne fumarie).~~ È prevista la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.	😐
SUOLO E SOTTOSUOLO	*Siti interessati da procedimenti di bonifica* Non si rilevano interferenze.	=
	Pericolosità e vulnerabilità L'area ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico; al fine di garantire la salvaguardia del territorio ogni intervento deve essere condotto secondo le modalità indicate nelle NTA.	😬
ENERGIA	*Consumi energetici* Le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate alla sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo energetico e delle risorse ambientali in generale. ~~I nuovi edifici devono rispettare~~ Devono essere rispettati i requisiti per le nuove costruzioni indicati nelle NTA del PO.	😐
	Efficienza energetica Nella progettazione ~~dei nuovi edifici~~ è fatto obbligo valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni tecniche associate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, come previsto e indicato nelle NTA del PO.	🙂
RUMORE	*Clima acustico* L'intervento è compatibile con la classe acustica III e non ne modifica la qualità. La nuova MSV è realizzata facendo ricorso a materiali fonoassorbenti e ponendo in opera tutti gli accorgimenti necessari per garantire l'idoneo clima acustico. Tutti gli impianti ed i macchinari connessi con l'attività sono opportunamente insonorizzati.	=
INQUINAMENTO ELETTRO MAGNETICO E LUMINOSO	*Inquinamento elettromagnetico* L'area non è attraversata da elettrodotto dell'alta tensione. Non si rileva, altresì, La presenza di impianti di radiocomunicazione o cabine elettriche verso cui dover valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici.	=
	Inquinamento luminoso Non si rilevano criticità.	=
RIFIUTI	*Produzione di rifiuti* Il nuovo intervento deve essere comunicato all'Ente Gestore della raccolta. I rifiuti prodotti dalla nuova MSV sono assimilabili a rifiuti solidi urbani; non è dato adito alla produzione di rifiuti speciali pericolosi.	=
	Raccolta differenziata Lo smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo insediamento deve essere effettuato nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati in materia dalle vigenti norme statali e regionali.	=
FLORA E FAUNA	L'area è nel contesto edificato; non si prevedono effetti significativi sugli ecosistemi della fauna e della flora.	=
BENI PAESAGGISTICI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI	La finalità dell'intervento è quella di riqualificare un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui al DM 04/06/1976 GU 308 del 1976. L'area è connotata da condizioni di degrado urbanistico. Al suo interno e nelle immediate vicinanze non vi sono beni archeologici né architettonici; l'esistente fabbricato è privo di valore storico-architettonico. Le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate all'adeguato inserimento nel contesto paesaggistico circostante	🙂

10. INVARIANZA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PSi ALL'INTERNO DEL TU

Le tabelle di seguito riportate consentono di osservare l'invarianza del dimensionamento residuo totale definito dal PS intercomunale per l'UTOE 3 Rapolano Terme, relativamente alle previsioni interne al perimetro del TU.

10.1. DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL Pi ALL'INTERNO DEL TU: STATO VIGENTE

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**

10.2. DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PSi ALL'INTERNO DEL TU: STATO MODIFICATO

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	6.350	7.530
b) industriale-artigianale	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	4.020	90	4.110
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	**7.190**	**12.390**	**19.580**

10.3. DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PSi ALL'INTERNO DEL TU: EVIDENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE

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	6.350 ~~4.350~~	7.530 ~~5.530~~
b) industriale-artigianale	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	4.020 ~~4.510~~	90 ~~1.600~~	4.110 ~~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	**7.190** ~~**7.680**~~	**12.390** ~~**11.900**~~	**19.580**