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"



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Novembre 2026

Proprietari

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

Tecnici incaricati

Arch. LAURA TAVANTI
Arch. ANDREA NOSI

Promittente acquirente

ARCO - SOCIETÀ COOPERATIVA -
CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI

Collaboratori

Ing. SILVIA BERTOCCI

1. PREMESSA 1
1.1. Scopo del documento e sua articolazione 1
1.2. Natura del documento e degli allegati di corredo 1
2. CONSISTENZA e DIMENSIONAMENTO GENERALI 2
2.1. Superficie Territoriale S.T. 2
2.2. Superficie Fondiaria S.F. 2
2.3. Superficie Edificabile S.E. massima 2
3. DESTINAZIONI D'USO 2
3.1. Destinazioni d'uso ammesse 2
3.2. Superficie di vendita massima 2
4. DISTANZE 3
4.1. Distanza dai confini della S.F. con proprietà private 3
4.2. Deroghe alle distanze dai confini della S.F. con proprietà private 3
4.3. Distanza dai confini della S.F. con proprietà pubbliche 3
4.4. Distanza minima tra pareti finestrate 3
5. ACCESSI, PERCORSI e SPAZI PER LA SOSTA 4
5.1. Posizione degli accessi carrabili 4
5.2. Spazi per la sosta stanziale 4
5.3. Spazi per la sosta di relazione 4
6. CARATTERISTICHE DELLE COSTRUZIONI DI PROGETTO e DELLE PERTINENZE 5
6.1. Indici di copertura 5
6.2. Indice di permeabilità fondiaria I.P.F. 5
6.3. Numero massimo delle unità immobiliari 5
6.4. Configurazione planivolumetrica delle costruzioni di progetto 5
6.5. Altezza dell'edificio 5
6.6. Altezza dell'edificio in numero di piani fuori terra 6
6.7. Piani interrati 6
6.8. Strutture sulla copertura del manufatto principale 6
6.9. Strategie per la qualità delle scelte progettuali 7
6.10. Totem pubblicitari 7
7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 8
7.1. Media Struttura di Vendita - Permesso di Costruire 8
7.2. Media Struttura di Vendita - S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire 8
8. INDIRIZZI PER IL CONVENZIONAMENTO 8
8.1. Costo della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria 8
8.2. Scomputo del valore delle opere di urbanizzazione primaria 8

8.3. Contributo per il costo di costruzione 9
8.4. Monetizzazioni 9

1. PREMESSA

1.1. Scopo del documento e sua articolazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, documento necessario alla redazione del Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al P.O. di Rapolano Terme relativa all'area AR_3_04, ai sensi dell'Articolo 109 della Legge regionale n. 65/2014, specificano le prescrizioni per la corretta progettazione degli interventi previsti.

Le norme riportano riferimenti prescrittivi a consistenza e dimensioni assentiti, destinazioni d'uso ammesse, distanze, altezza massima dei fabbricati e permeabilità dei suoli. Le stesse forniscono, inoltre, indicazioni progettuali in relazione alla qualità architettonica dei manufatti di progetto, alla configurazione dei percorsi esterni, nonché alle possibilità di attuazione degli interventi edilizi.

1.2. *Natura del documento e degli allegati di corredo*

La documentazione del presente Piano di Recupero si compone di documenti testuali ed elaborati grafici descrittivi di soluzioni progettuali composte in conformità col quadro normativo qui descritto.

In ogni caso, le soluzioni progettuali graficizzate nelle tavole di corredo al presente Piano di Recupero con contestuale variante semplificata al P.O. di Rapolano Terme relativa all'area AR_3_04 sono da intendersi come indicative e possono essere oggetto di modifiche, parziali o totali, in seno all'ottenimento dei titoli edilizi di riferimento.

Le eventuali soluzioni progettuali alternative dovranno in ogni caso essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nonché alle norme generali e/o di settore.

2. CONSISTENZA e DIMENSIONAMENTO GENERALI

2.1. Superficie Territoriale S.T.

(Articolo 3 del D.P.G.R. n. 39/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **circa 8.186 mq**

2.2. Superficie Fondiaria S.F.

(Articolo 4 del D.P.G.R. n. 39/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **circa 5.326 mq – nella configurazione a seguito della permuta**

2.3. *Superficie Edificabile S.E. massima*

(Articolo 10 del D.P.G.R. n. 39/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **2.000 mq**

Ai fini del calcolo della Superficie Edificabile S.E. non rileva la realizzazione di cabine elettriche dentro o fuori terra a servizio delle attività del comparto

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Destinazioni d'uso ammesse

Commerciale al dettaglio per vendita di prodotti anche alimentari – con esclusione delle categorie superiori alla media struttura di vendita (Articolo 13 comma e punto 1 del D.P.G.R. n. 62/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo).

3.2. Superficie di vendita massima

(Articolo 13 comma c del D.P.G.R. n. 62/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **massimo 1.499 mq**

4. DISTANZE

4.1. Distanza dai confini della S.F. con proprietà private

(Calcolata con riferimento alla Sagoma, definita ai sensi dell'Articolo 34 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **5 metri**, considerando la configurazione definitiva della Superficie Fondiaria S.F. a seguito di permute e/o cessioni.

4.2. Deroghe alle distanze dai confini della S.F. con proprietà private

È consentito costruire sul confine con le proprietà private contigue, in corrispondenza delle porzioni a oggi occupate dagli edifici esistenti interni al P.d.R. a oggi attestati sul confine di proprietà, rimanendo comunque fermi i termini relativi alle distanze da eventuali pareti finestrate e dalla proprietà pubblica.

4.3. Distanza dai confini della S.F. con proprietà pubbliche

(Calcolata con riferimento alla Sagoma, definita ai sensi dell'Articolo 34 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **5 metri**, considerando la configurazione definitiva della Superficie Fondiaria S.F. a seguito di permute e/o cessioni. Non rilevano cabine elettriche e/o altri manufatti tecnici prescritti dagli enti gestori di reti e infrastrutture, i quali possono essere realizzati anche a distanze inferiori.

4.4. Distanza minima tra pareti finestrate

(Calcolata con riferimento alla Sagoma, definita ai sensi dell'Articolo 34 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **10 metri, salvo mantenimento di distanze minori preesistenti**

5. ACCESSI, PERCORSI e SPAZI PER LA SOSTA

5.1. Posizione degli accessi carrabili

La posizione definitiva degli accessi carrabili alla Superficie Fondiaria S.F. dalle superfici pubbliche può essere oggetto di modifica rispetto alle soluzioni proposte nel progetto graficizzato nella presente.

Eventuali modifiche alle soluzioni graficizzate dovranno, in ogni caso, garantire la separazione dei percorsi tra traffico veicolare della clientela e traffico veicolare dei mezzi di trasporto delle merci; nonché la separazione delle aree di carico e scarico delle merci dalle superfici per la sosta di relazione.

Le eventuali soluzioni progettuali alternative dovranno, inoltre, garantire la continuità dei percorsi pedonali, con particolare riguardo alle soluzioni necessarie alla riduzione delle barriere architettoniche.

5.2. Spazi per la sosta stanziale

I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati nelle superfici pertinenziali interne alla Superficie Fondiaria S.F., nella misura e secondo le specifiche di legge vigenti alla data di presentazione del presente piano attuativo.

5.3. Spazi per la sosta di relazione

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati nelle superfici pertinenziali interne alla Superficie Fondiaria S.F.

Gli spazi per la sosta di relazioni devono essere calcolati nella misura di:
- 1,0 mq per ogni metro quadrato di Superficie di Vendita, per gli esercizi di vicinato
- 1,5 mq per ogni metro quadrato di Superficie di Vendita, per le media strutture di vendita;

con le specifiche, in entrambi in casi, di cui al Regolamento di Attuazione del Codice del Commercio regionale, D.P.G.R. n. 23/R/2020, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo.

6. CARATTERISTICHE DELLE COSTRUZIONI DI PROGETTO e DELLE PERTINENZE

6.1. Indici di copertura

(Articolo 16 del D.P.G.R. n. 39/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **massimo 40%**, al netto di cabine E-Distribuzione e altri manufatti prescritti dai gestori di reti e infrastrutture

6.2. Indice di permeabilità fondiaria I.P.F.

(Articolo 26 del D.P.G.R. n. 39/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **minimo 25% della Superficie Fondiaria S.F. al netto dell'area graficizzata e oggetto di cessione a terzi**

6.3. Numero massimo delle unità immobiliari

È consentito realizzare fino a un massimo di n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio, ferme restando le prescrizioni in termini di Superficie Edificabile S.E. e di Superficie di Vendita, la quale non potrà eccedere, nel complesso, il limite di cui al punto 3.2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

6.4. *Configurazione planivolumetrica delle costruzioni di progetto*

È consentito costruire un solo fabbricato principale, con la possibilità di suddivisione dello stesso in più unità distinte, secondo le prescrizioni e le indicazioni di cui alle presenti norme. All'interno della Superficie Fondiaria S.F. è possibile realizzare manufatti pertinenziali alla struttura principale (cabine elettriche, rimesse, locali tecnici, ecc.) anche separati dal manufatto principale, purché di dimensioni contenute e privi di caratteristiche tali da rendere gli stessi unità immobiliari principali e funzionalmente indipendenti dall'edificio principale. I manufatti secondari descritti dovranno comunque essere realizzati secondo le prescrizioni e le indicazioni di cui alle presenti norme.

6.5. Altezza dell'edificio

(Articoli 17 e 18 del D.P.G.R. n. 39/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **8,5 m**

Le insegne commerciali del fabbricato potranno eccedere l'altezza del fabbricato stesso e l'altezza massima assentita, mentre non possono essere apposte insegne commerciali su eventuali volumi tecnici.

Non rilevano, ai fini della definizione dell'Altezza dell'edificio, dotazioni impiantistiche quali canne fumarie, antenne, terminali impiantistici esterni, ecc., i quali potranno eccedere l'altezza del fabbricato e l'altezza massima assentita.

Non rilevano, ai fini della definizione dell'Altezza dell'edificio e della quota di riferimento inferiore, eventuali rampe, realizzate anche in contiguità coi fabbricati, necessarie a consentire il raggiungimento della quota di calpestio ai pianali dei mezzi pesanti di trasporto merci.

Non rilevano, ai fini della definizione dell'Altezza dell'edificio e della quota di riferimento inferiore, eventuali rampe di raccordo tra quote diverse dei percorsi carrabili esterni, realizzate anche in contiguità coi fabbricati, necessarie al raggiungimento di pendenze longitudinali ridotte, in considerazione del passaggio dei mezzi pesanti e della movimentazione delle merci.

6.6. Altezza dell'edificio in numero di piani fuori terra

(Articolo 21 del D.P.G.R. n. 39/2018, nella versione vigente alla data di presentazione del presente piano attuativo): **massimo 2 piani fuori terra**

6.7. Piani interrati

È consentito realizzare n. 1 piano interrato, da destinare a spazi di sosta pertinenziale e/o di relazione o di servizio, con sagoma non eccedente quella delle porzioni fuori terra, fatta eccezione per rampe carrabili, scannafossi, prese d'aria per normativa antincendio e scale di sicurezza, che potranno essere poste esternamente alla sagoma principale.

I manufatti pertinenziali alla struttura principale (cabine elettriche, rimesse, locali tecnici, serbatoi idrici, ecc.) possono essere fuori terra, interamente e/o parzialmente interrati, al fine di ridurne l'impatto visivo, e possono essere realizzati anche in posizione distaccata rispetto al manufatto principale, ferme restando le prescrizioni e le indicazioni di cui alle presenti norme.

6.8. Strutture sulla copertura del manufatto principale

È consentito realizzare spazi da destinare a spazi di sosta stanziale e/o di relazione o di servizio sulla copertura del fabbricato, nonché di sistemi di protezione e schermatura dei veicoli in sosta, quali tettoie,

pergole, pergole solari, ecc., oltre a locali tecnici e spazi per impianti al servizio dell'unità principale – purché l'altezza massima dell'edificio e di eventuali manufatti in copertura non superi l'altezza massima prescritta in precedenza.

La realizzazione di eventuali spazi per la sosta sulla copertura dell'edificio, ancorché protetti da pensiline o pergole anche fotovoltaiche, non rileva ai fini della definizione dell'altezza dell'edificio in numero di piani fuori terra.

6.9. Strategie per la qualità delle scelte progettuali

Gli ingressi dei clienti alle strutture commerciali dovranno essere protetti da pensiline, o altre strutture a sbalzo o in appoggio, di dimensioni congrue alla schermatura degli stessi dagli agenti atmosferici.

Gli spazi esterni pertinenziali dovranno essere debitamente illuminati in modo da garantire la corretta percorribilità e fruibilità delle superfici e dei percorsi.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'eliminazione delle barriere architettoniche e le superfici e i percorsi interni alla Superficie Fondiaria S.F. dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni normative vigenti e in modo tale da garantire la maggior continuità e fruibilità degli stessi, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

6.10. Totem pubblicitari

È consentito realizzare totem pubblicitari all'interno della Superficie Fondiaria S.F., anche in corrispondenza degli accessi carrabili, purché in numero non superiore a 2 e con altezza complessiva non superiore a 8,5 metri dal piano di calpestio contiguo.

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

7.1. Media Struttura di Vendita - Permesso di Costruire

La realizzazione degli interventi edilizi previsti è assoggettata a Permesso di Costruire, incidendo gli stessi sulle risorse essenziali del territorio.
I titoli edilizi relativi agli interventi privati potranno essere rilasciati soltanto a seguito del rilascio dei titoli edilizi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da cedere a titolo gratuito al Comune di Rapolano Terme, previste nel presente piano attuativo.

7.2. Media Struttura di Vendita - S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire

Ai sensi dell'Articolo 134 comma 2 della Legge Regionale n. 65/2014, gli interventi edilizi previsti possono essere realizzati con Segnalazione Certificata di Iniziato Attività alternativa al Permesso di Costruire, qualora ricorrano le condizioni di cui all'Articolo 23 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.
I titoli edilizi relativi agli interventi privati avranno comunque efficacia soltanto a seguito del rilascio dei titoli edilizi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da cedere a titolo gratuito al Comune di Rapolano Terme, previste nel presente piano attuativo.

8. INDIRIZZI PER IL CONVENZIONAMENTO

8.1. Costo della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria

I costi relativi alla progettazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Recupero (rifacimento area di sosta pubblica tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti) sono a carico del proponente privato.

8.2. Scomputo del valore delle opere di urbanizzazione primaria

Gli importi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quantificati come da computi oggetto di approvazione, possono essere scomputati dagli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a discrezione del proponente privato.
Niente sarà dovuto al proponente privato nel caso in cui gli importi relativi alle opere di urbanizzazione dovessero eccedere l'ammontare dei contributi dovuti, mentre rimane dovuto dal proponente privato il pagamento di eventuali contributi eccedenti l'importo delle opere di urbanizzazione primaria.

8.3. Contributo per il costo di costruzione

Il contributo per il costo di costruzioni non potrà essere oggetto di scomputo e dovrà essere integralmente pagato dal proponente privato all'Amministrazione. Il proponente può optare per la rateizzazione del contributo secondo le modalità impartite dall'Amministrazione.

8.4. Monetizzazioni

Ai sensi del *Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici e monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento del carico urbanistico*" del Comune di Rapolano Terme (SI), approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27 aprile 2026, si può procedere alla completa monetizzazione delle superfici a standard che non è stato possibile reperire.