

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Legge Regionale 65/2014

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute

Comune di Asciano

Fabrizio Nucci *Sindaco*

Comune di Rapolano Terme

Alessandro Starnini *Sindaco*

Responsabile del Procedimento

Rolando Valentini

Garante dell'informazione

Maria Alice Fiordiponti

Ufficio di Piano e Progettazione Urbanistica

Rolando Valentini - *coordinamento*

Leonardo Carta

Laura Tavanti

Collaboratori

Gabriele Giardini Silvia Bertocci

Caterina Machetti Manuela Fontanive

Sauro Malentacchi Alessia Neri

Patrizia Sodi

Valutazione Ambientale Strategica

Annalisa Pirrello

Lucia Ninno - *collaboratore*

Agricoltura, Foreste e Biodiversità

Elena Lanzi

Andrea Vatteroni - *collaboratore*

Indagini Geologico-Tecniche

Michele Sani - Terra & Opere srl

Andrea Caselli - *collaboratore*

Indagini Idrologico-Idrauliche

Alessio Gabbrielli

Archeologia

Cristina Felici - Archeo Tech and Survey srl

Francesco Brogi - *collaboratore*

Partecipazione e Comunicazione

Anna Lisa Pecoriello - MHC Progetto territorio

Adalgisa Rubino - MHC Progetto territorio

Collaudatore dei dati

Luca Gentili - LdP progetti gis



Comune di Asciano

Fabrizio Nucci *Sindaco*

Comune di Rapolano Terme

Alessandro Starnini *Sindaco*

Responsabile Unico del Procedimento

Rolando Valentini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Maria Alice Fiordiponti

Ufficio di Piano e Progettazione Urbanistica

Rolando Valentini *coordinamento*

Leonardo Carta

Laura Tavanti

Collaboratori

Gabriele Giardini

Caterina Machetti

Sauro Malentacchi

Silvia Bertocci

Manuela Fontanive

Alessia Neri

Patrizia Sodi

Valutazione Ambientale Strategica

Annalisa Pirrello

Lucia Ninno - *collaboratore*

Agricoltura, Foreste e Biodiversità

Elena Lanzi

Andrea Vatteroni - *collaboratore*

Indagini Geologico-Tecniche

Michele Sani - Terra & Opere srl

Andrea Caselli - *collaboratore*

Indagini Idrologico-Idrauliche

Alessio Gabbrielli

Archeologia

Cristina Felici - Archeo Tech and Survey srl

Francesco Brogi - *collaboratore*

Partecipazione e Comunicazione

Anna Lisa Pecoriello - MHC Progetto territorio

Adalgisa Rubino - MHC Progetto territorio

Collaudatore dei dati

Luca Gentili - LdP progetti gis



Piano Strutturale Intercomunale

Legge Regionale 65/2014

Aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art.
143, c. 4, lett. b) del Codice – Scheda di rilevamento



Premessa 5



Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
GU	Gazzetta Ufficiale
PIT/PPR	Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale



Premessa

Le “aree gravemente compromesse e degradate” sono aree soggette a vincolo paesaggistico, tutelate dalla Legge ai sensi dell'articolo 136 del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” (D.Lgs 42/2004) nelle quali risultano evidentemente modificati, in modo irreversibile, i valori paesaggistici originariamente posti alla base dei provvedimenti ministeriali di tutela.

Per espressa previsione dello stesso Codice, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera b), il Piano paesaggistico regionale ai sensi dell'art. 22 della Disciplina può individuare porzioni di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ove si registra la distruzione, la perdita o la grave deturpazione dei valori originari posti alla base del provvedimento ministeriale di tutela (quali risorse naturali e/o caratteri culturali, storici, morfologici, testimoniali, simbolici, estetico-percettivi) e la compromissione delle reciproche interrelazioni, nonché il deterioramento, decadimento o impoverimento delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari dei luoghi, causati da interventi antropici di trasformazione che hanno modificato i caratteri originari del bene paesaggistico senza conseguire nuovi valori qualitativamente significativi in una prospettiva di sostenibilità, durevolezza e trasmissibilità.

Il PSi di Asciano e Rapolano Terme individua come area gravemente compromessa o degradata la zona industriale Sentino, comparto produttivo segnato anche da importanti ambiti dismessi, del tutto privo di interesse dal punto di vista paesaggistico; il vincolo paesaggistico è quello della “Zona collinare sita nel Comune di Rapolano Terme”, area di notevole interesse pubblico il cui vincolo è stato istituito con DM 04.06.1976 ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 in GU 308-1976.

L'individuazione scaturisce dalla dettagliata ricognizione degli elementi di valore presenti nella struttura del paesaggio, in particolare della struttura antropica e delle relative componenti, e dalla verifica puntuale finalizzata ad accertare l'effettiva permanenza di tali elementi di valore alla luce delle dinamiche di trasformazione intervenute a partire dalla data di emanazione del provvedimento di tutela (anno 1976).

Tali contenuti sono riportati nella specifica Scheda rilevamento, di cui all'Elaborato 6B del PIT/PPR.



Regione Toscana

PIT con valenza di Piano Paesaggistico

 Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

**SCHEDA RILEVAMENTO:
PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE GRAVEMENTE COMPROMESSE O DEGRADATE
Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004**

1 DATI IDENTIFICATIVI	
Ambito di paesaggio	14 Colline di Siena
Estremi del vincolo	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art. 136 – Agg. DCR 46/2019) G.U. 308 – 1976 “Zona collinare sita nel Comune di Rapolano Terme”
Comune	Rapolano Terme
Provincia	Siena
Denominazione area	Sentino
Sup. dell’area (ha)	63,664

2 PIANIFICAZIONE COMUNALE	
<p>Piano Strutturale</p> <ul style="list-style-type: none"> • approvato con D.C.C. n. 27 del 31.03.2005 • variante di adeguamento al PTCP approvata con D.C.C. n 10 del 26.02.2015 <p>Regolamento Urbanistico</p> <ul style="list-style-type: none"> • approvato con D.C.C. n. 28 del 15.04.2009 • variante generale approvata con D.C.C. n. 04 del 07.02.2011 • variante di adeguamento al PTCP approvata con D.C.C. n. 10 del 26.02.2015 <p><i>Piano Operativo Comunale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>avvio del procedimento approvato con D.G.C. n. 21 del 10.03.2020</i> <p><i>Piano Strutturale Intercomunale di Asciano e Rapolano Terme</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>adottato con D.C.C. n. 68 del 29.09.2021</i> <p>Eventuali progetti di recupero (riqualificazione, bonifica, ecc ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • In corso <p><u>Protocollo d’Intesa per la riqualificazione della Zona Industriale del Sentino</u></p> <p>Per la riqualificazione e valorizzazione dell’area produttiva Sentino è stato firmato appositamente “Protocollo d’Intesa per la riqualificazione della Zona Industriale del Sentino” sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Rapolano Terme, approvato con Delibera di Giunta regionale n. 884 del 08.07.2019.</p> <p>L’area in esame, già censita al PTCP come polo produttivo sovracomunale, grazie alla sua posizione geografica e all’ottimo collegamento con importanti centri quali Siena, Firenze, Arezzo, Val di Chiana (garantito dalla strada dei “Due Mari” ed il raccordo autostradale della A1) rappresenta una zona di carattere strategico per promuovere la crescita della presenza produttiva.</p> <p>Al fine di perseguire tale obiettivo, il protocollo firmato con la Regione definisce, in maniera congiunta, i contenuti di un progetto di riqualificazione e di valorizzazione dell’area produttiva, finalizzato a potenziare le infrastrutture, i servizi e promuovere nuovi insediamenti produttivi e nuova occupazione.</p> <p>Eventuali incentivi in atto per il recupero</p> <ul style="list-style-type: none"> • non previsti 	

3	PIANIFICAZIONE REGIONALE¹
<p>Integrazione paesaggistica del PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina di livello regionale - disciplina di livello d'ambito - disciplina dei beni paesaggistici (artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04) 	
4	DESCRIZIONE²
<p>Descrizione dell'area e del contesto urbano o territoriale</p> <p>L'area per cui viene avanzata la proposta è la zona a prevalente destinazione industriale-artigianale del Sentino, zona ubicata a Sud-Est del Capoluogo; il contesto è quello tipico della pianura situata ai margini del territorio urbanizzato e percorsa da importanti reti infrastrutturali, nel caso in esame il raccordo autostradale Siena-Bettolle.</p> <p>All'interno della Scheda d'Ambito n. 14 "Colline di Siena" del PIT/PPR l'area del Sentino è riconosciuta tra i tessuti specialistici a "proliferazione produttiva lineare" (T.P.S.1), di tipo "prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti(...)". La stessa scheda definisce come principali criticità la bassa qualità architettonica e morfologica, oltre alla totale estraneazione dal contesto.</p> <p>L'area industriale del Sentino è infatti connotata da un'elevata percentuale di superficie edificata a prevalente destinazione produttiva, dalla consistente presenza di reti infrastrutturali e dall'ottimo collegamento con la viabilità principale, a cui ha accesso diretto.</p> <p>All'interno della zona del Sentino, il caso più eclatante di area gravemente degradata è rappresentato dal lotto produttivo dismesso, un tempo adibito alla produzione di travi prefabbricate, ex proprietà SCAC (area "1"); lo stato di abbandono in cui versa l'edificio coinvolge anche la pertinenza circostante ed i suoi punti di accesso. Oltre all'edificio sull'area sono presenti ampi spazi per la logistica, l'immagazzinamento e lo stoccaggio dei materiali.</p> <p>Ulteriori aree, minori sia per superficie che per dimensione degli immobili su esse insistenti, sono soggette a condizioni di degrado imputabili sia all'utilizzo improprio del fabbricato (vedasi ad esempio l'area "2" e l'area "3", fabbricato sottoutilizzato) sia alla dismissione dell'attività (vedasi l'area "4").</p> <p>Relativamente all'area "4" si puntualizza, al proposito, che l'Ortofoto 2019 reca un manufatto che, in realtà, nel corso del tempo è stato smantellato; sul posto è ora presente solo la intelaiatura metallica di una serra (vedasi Documentazione fotografica a questa allegata).</p> <p>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza /trasformazione</p> <p>La "Zona collinare sita nel Comune di Rapolano Terme" istituita con D.M. 04.06.1976 ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 in G.U. 308-1976, 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.</p> <p>In tale contesto, come è possibile desumere dall'estratto a questa allegato, la zona produttiva del Sentino occupa una posizione marginale. Quello in esame è un comparto che si è sviluppato a partire dagli anni '70 dello scorso secolo, in prevalenza costituito da fabbricati connotati da una scarsa qualità architettonica; a tale fattore è correlata la notevole estraneazione dell'intera zona produttiva dal contesto circostante.</p>	

Attraverso la previsione edificatoria, oltre a porre le condizioni per uno sviluppo occupazionale, si intende riqualificare tutta l'area esistente in termini di accessibilità e fruibilità della zona stessa; l'intento è quello di porre in opera un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) che sia adeguatamente inserita nel contesto circostante, in modo da migliorare la interrelazione tra carattere identitario del luogo e valore estetico-percettivo del vincolo.

Indicazione del grado di reversibilità delle trasformazioni

L'edificato produttivo e il nuovo asse viario della Siena-Bettolle fanno sì che la pianura alluvionale del Sentino risulti evidentemente alterata rispetto ai valori paesaggistici individuati dal provvedimento ministeriale di tutela.

5 FATTORI DI COMPROMISSIONE E DEGRADO	
Processi di modifica della struttura idro-geomorfologica ed ecosistemica	<ul style="list-style-type: none"> ○ dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (fenomeni franosi, eventi alluvionali, sismici, siccitosi) ³ ○ indicare le alluvioni avvenute ed il grado di intensità (info a cura dell'amministrazione). ○ erosione costiera ○ inquinamento (siti contaminati, corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati, aree soggette ad elevato inquinamento atmosferico) ⁴ (info a cura dell'amministrazione) ○ aree critiche per gli aspetti ecosistemici ⁵ ○ modificazioni dell'assetto vegetazionale ⁶
Processi di modifica della struttura antropica (sistema insediativo urbano e infrastrutturale, sistema agro-ambientale del paesaggio rurale)	<ul style="list-style-type: none"> ● plessi produttivi-commerciali-specialistici⁷: importante edificio produttivo dismesso privo di valore architettonico ed un'area pertinenziale caratterizzata da degrado urbanistico e socio-economico <ul style="list-style-type: none"> ○ impianti di smaltimento, recupero rifiuti, discariche ○ cave e miniere abbandonate non oggetto di progetto di recupero ○ aree di frangia periurbane ⁸ ○ conurbazioni ⁹ ○ impianti di tipo industriale per la produzione di energia ○ infrastrutture della grande mobilità e di trasporto dell'energia ¹⁰ ○ aree di cantiere dismesse relative a grandi opere, oggetto di mancato o insufficiente recupero ● presenza di elementi o assetti che interferiscono negativamente con il profilo e la forma dell'insediamento storico nonché con le visuali panoramiche, limitandole, ocludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con i caratteri e le relazioni visive significative del paesaggio. L'edificato produttivo e il nuovo asse viario della Siena-Bettolle fanno sì che la pianura alluvionale del Sentino risulti evidentemente alterata rispetto ai valori paesaggistici individuati dal provvedimento ministeriale di tutela; come tale, l'intero ambito si sovrappone in modo incongruo con i caratteri e la relazione visiva significativa del paesaggio, afferente soprattutto al centro storico di Rapolano Terme e di Poggio Santa Cecilia.

6 CONDIZIONI D'USO ¹¹

Descrizione delle condizioni d'uso, indicando se si tratta di:

- aree e/o edifici utilizzati;
- aree e/o edifici non utilizzati;
- aree e/o edifici utilizzati in modo improprio.

Se si tratta di aree e/o edifici interessati da fenomeni di dismissione/abbandono, indicare:

- periodo della dismissione;
- motivo/tipologia e grado dismissione;
- precedente utilizzazione prevalente;
- eventuali utilizzi post-dismissione.

Gli edifici utilizzati, riconducibili sia a singoli immobili che a complessi di immobili, hanno destinazione prevalente produttiva e sono connotati da scarsa qualità architettonica.

Per quanto riguarda gli edifici non utilizzati, si puntualizza che quello di proprietà ex SCAC (ricadente sull'area "1") è stato attivo fino al 2010; all'interno dello stabilimento l'azienda SCAC s.p.a ha prodotto travi precomprese stoccando prodotti e materiali nella superficie di pertinenza, pari a circa 5 ha. Allo stato attuale tutto l'ambito ex-SCAC, area e stabilimento, è stato riconosciuto dal PSI adottato come connotato da condizioni di degrado urbanistico e socio-economico, essendo tali condizioni rispondenti ai criteri di cui all'art. 123 della LR 65/2014 di seguito riportati:

- **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;**
- **per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.**

Sull'area individuata con il numero "4" è stata invece condotta in passato un'attività vivaistica; sulla stessa insiste infatti parte della struttura metallica di una vecchia serra. L'intera area versa in un grave stato di abbandono.

Tra gli edifici utilizzati in modo improprio sono segnalati quelli ricadenti sull'area "2" e sull'area "3", stabilimenti attualmente sottoutilizzati.

7 PROPOSTA DI DISCIPLINA D'USO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE¹²

Indirizzi di riqualificazione

- Mantenimento della salvaguardia delle visuali panoramiche che si aprono verso la collina.
- Attraverso il recupero dell'edificio dismesso e/o sottoutilizzato realizzare, all'interno dell'area del Sentino, stabilimenti i cui canoni edilizi e prestazionali, improntati alla qualità architettonica e all'efficientamento energetico, siano conformi ai requisiti di integrazione paesaggistica.
- Riconoscere i margini degli insediamenti produttivi, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore (direttiva della scheda di vincolo del D.M. 04/06/1976 G.U. 308 del 1976).
- Pianificare la riqualificazione dei margini delle aree produttive, attraverso interventi di ricucitura con i piani coltivati, il ripristino e la valorizzazione delle strutture di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimazione idraulica, mantenimento delle coltivazioni nelle aree intercluse e arredi agricoli), incentivando il massimo riutilizzo

	<p>degli edifici esistenti. (direttiva della scheda di vincolo del D.M. 04/06/1976 G.U. 308 del 1976).</p> <ul style="list-style-type: none"> All'interno del PSI di Asciano e Rapolano Terme l'area "1" è riconosciuta tra le aree gravemente compromesse e degradate (rif. "AD21 Ex area produttiva SCAC"). Il recupero dell'area persegue le seguenti finalità: superamento dell'attuale stato di abbandono e rifunionalizzazione dell'edificio ad uso produttivo, mediante un'integrazione fisica con il contesto di riferimento. Tale finalità si conforma come indirizzo di riqualificazione anche per le altre aree considerate.
Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio	Sulla zona del Sentino l'attività di trasformazione deve essere condotta in modo da porre in opera tutti gli accorgimenti atti a garantire la tutela della zona di protezione termale ed evitare l'inquinamento della falda; devono inoltre essere rispettate le disposizioni imposte dalla vigente normativa sulle costruzioni e la sicurezza in materia di rischio sismico, geomorfologico e idraulico nonché di tutela ambientale.
Direttive	Orientare gli interventi alla riqualificazione funzionale e architettonica degli edifici produttivi e delle relative aree di pertinenza.
Prescrizioni	Redazione del progetto di recupero e riqualificazione dell'area in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nella specifica sezione 4 "Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso" della Scheda di vincolo (DM 04.06.1976, GU 308/1976), sulla base delle prescrizioni ivi dettate e in relazione alla capacità di progetti di incidere positivamente, e in maniera significativa, sulla qualità del paesaggio.

8	ALLEGATI
<ol style="list-style-type: none"> Inquadramento planimetrico preferibilmente in formato shapefile (CTR e ortofotocarta in scala 1:10.000 e comunque in scala idonea alla individuazione dell'area). Documentazione fotografica dello stato dei luoghi, rappresentativa dello stato di degrado rilevato. Eventuali altri documenti ritenuti utili (stralci planimetrici delle carte di rischio, ecc...). Eventuali rendering delle proposte di recupero e riqualificazione. 	

¹ Campo da compilare a cura della Regione Toscana.

² Descrivere le aree di compromissione o di degrado (con riferimento ai Fattori di compromissione e degrado nonché alle Condizioni d'uso individuate in Tabella) in relazione al livello di integrità, rarità e rilevanza dei valori paesaggistici originari con riferimento ai caratteri naturali, antropici, storici, testimoniali ed estetico-percettivi e alla loro permanenza. Tale analisi dovrà essere svolta in coerenza con la Definizione di aree gravemente compromesse o degradate (Allegato 6 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012, riportato in coda alla scheda di rilevamento) e tenere conto anche di quanto contenuto nella Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana - MiBAC del 22/10/2012). E' necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto dei fattori di compromissione e degrado individuati.

³ Si tratta di aree e/o ambiti soggetti o a rischio di degrado/compromissione causato dagli effetti di fenomeni calamitosi o catastrofici, naturali o antropici, valutati come perdita consistente di valori paesaggistici. Essi si caratterizzano per un accentuato stato di desolazione, talvolta devastazione, dove forti stravolgimenti, lasciano sul campo residui casuali e incoerenti dell'ordine spaziale preesistente determinando rilevanti trasformazioni territoriali. Indicare la tipologia e il grado di rischio desunto dalle carte di rischio.

⁴ Si tratta di aree e/o ambiti in cui lo stato di forte inquinamento determina rilevanti e persistenti trasformazioni del paesaggio per gli effetti diretti degli stessi agenti inquinanti, sia per gli effetti indotti dalle azioni messe in atto per contrastarli e mitigarli. (Valutare se inserire già un elenco di tali aree essendo già sicuramente note alla Regione).

L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza supportata dai dati del PAC (Piano di Azione Comunale) sulla qualità dell'aria qualora adottato. L'Amministrazione comunale può fornire le proprie informazioni e cartografie.

⁵ L'individuazione dell'eventuale presenza delle criticità dovute a questo fattore sarà a cura della Regione Toscana per specifica competenza.

⁶ Ove connotati da degrado e/o perdita delle formazioni vegetali di interesse paesaggistico con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC), fenomeni di disboscamento, aree percorse dal fuoco.

⁷ Ove connotati da insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale, perdita delle visuali, progressiva interclusione di elementi isolati del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrati nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Si intendono per plessi specialistici le aree direzionali, logistiche, le zone retroportuali dei porti commerciali connotate da un margine ibrido porto/città.

⁸ Ove connotate da frammentazione, dequalificazione diffusa delle aree agricole periurbane, insufficienza o mancanza di qualità architettonico-spaziale e funzionale degli spazi di uso pubblico, perdita delle visuali lontane, accerchiamento e progressiva interclusione degli elementi del patrimonio storico-architettonico e/o naturale, non correttamente integrate nel contesto paesaggistico rispetto ai valori da esso espressi con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

⁹ Ove costituite sia da edificazioni di recente origine che hanno determinato processi di saldatura lineare o estensiva di sistemi insediativi storicamente distinti che da nuove urbanizzazioni lineari continue lungo i principali tracciati di collegamento con conseguente grave alterazione e/o totale perdita della percezione dei valori paesaggistici con riferimento ai contenuti della Scheda di vincolo (Allegato 4-Sezione 4 dell'Intesa Regione Toscana -MiBAC). Nella compilazione del paragrafo 3 "Descrizione" è necessario specificare esplicitamente quali caratteri connotativi dell'area sottoposta a tutela, con riferimento puntuale ai valori indicati nella Scheda di vincolo, sono stati cancellati per effetto di tali fattori.

¹⁰ Infrastrutture che determinano frattura e frammentazione ecosistemica, funzionale e delle relazioni percettive con formazione di aree marginalizzate.

¹¹ Campo da compilare in caso di individuazione relativa ad aree ove vi sia una destinazione prevalente quali ad esempio i plessi produttivi.

¹² Le ipotesi di riqualificazione saranno definite sulla base di un'attenta valutazione dei valori paesaggistici compromessi o degradati analizzando:

- le connotazioni paesaggistiche del contesto di riferimento ed i rapporti dell'area degradata con esso;
- il grado di reversibilità delle trasformazioni;

e saranno mirate specificamente al ripristino o recupero delle condizioni analoghe alle preesistenti o, dove necessario, al "recupero interpretativo" ricostruendo anche le relazioni con il contesto.

Gli indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio dovranno considerare attentamente le connotazioni paesaggistiche specifiche del contesto di riferimento e indirizzare in tal senso le azioni connesse alla prevenzione, consolidamento, messa in sicurezza.

Gli interventi proposti dovranno essere effettivamente mirati al recupero e alla riqualificazione delle aree individuate; gli stessi dovranno essere pertanto dettagliatamente descritti con accurata esplicitazione delle provvidenze da porre in atto in riferimento agli specifici fenomeni di degrado individuati. Solo tali interventi sono da intendersi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell' Art. 143 comma 4 lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Allegato A6 dell'Intesa Regione Toscana – MiBAC sottoscritta in data 22/10/2012**Definizione Aree gravemente compromesse o degradate**

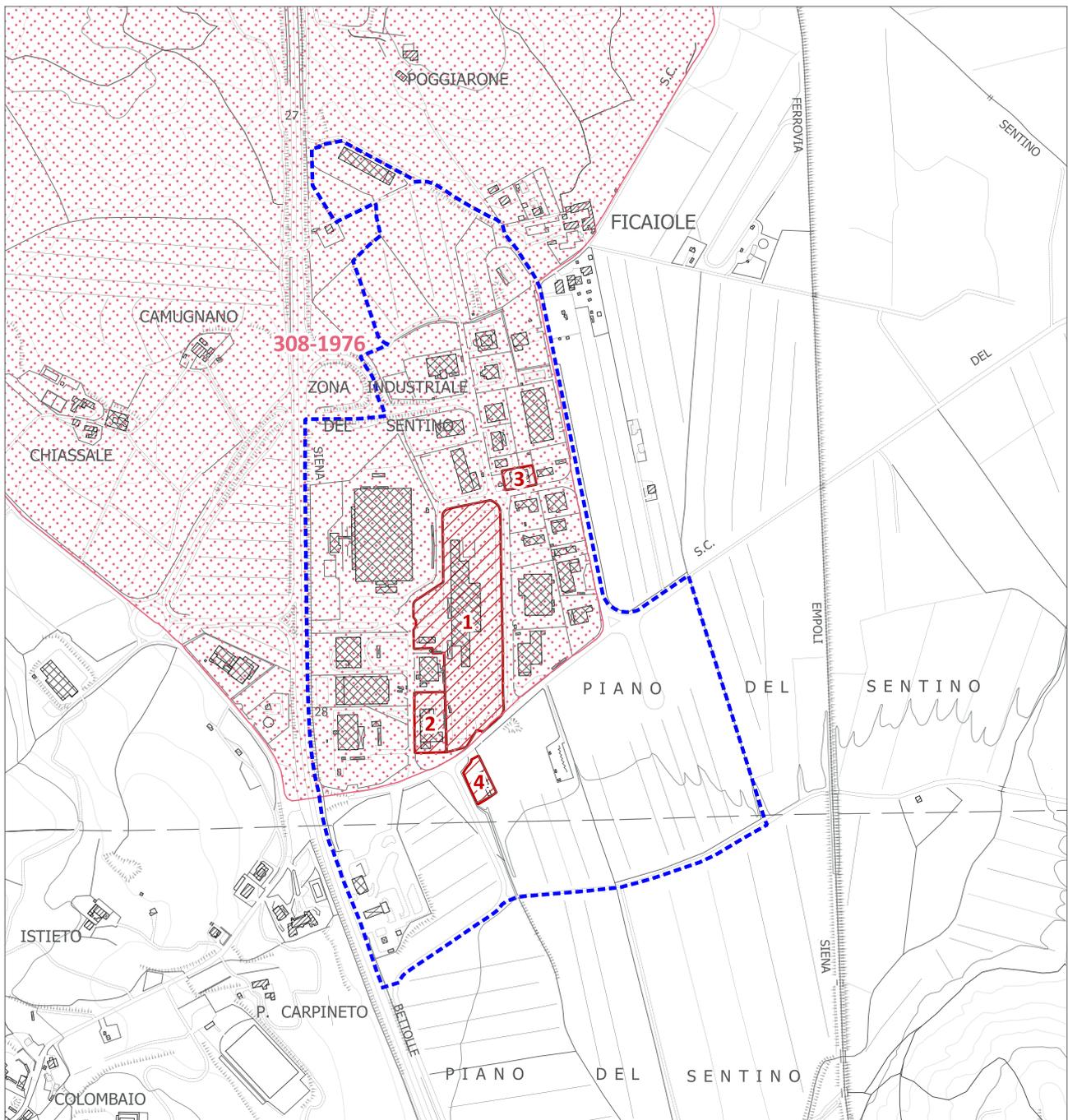
1. Sono **aree gravemente compromesse** le aree ove si registra “distruzione, perdita o grave deturpazione” dei valori originari descritti dal vincolo, quali risorse naturali e/o caratteri culturali, storici, morfologici, testimoniali, simbolici, estetico-percettivi, e delle reciproche interrelazioni tra tali valori originari.
2. Sono **aree degradate** le aree ove si registra “deterioramento, decadimento o impoverimento” delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari.
3. La condizione di grave compromissione o di degrado può essere determinata da eventi naturali, fenomeni di abbandono o da interventi antropici di trasformazione che hanno modificato i caratteri di identità e riconoscibilità dei luoghi, danneggiando il bene paesaggistico senza conseguire nuovi valori qualitativamente significativi in una prospettiva di sostenibilità, durevolezza e trasmissibilità.
4. Il livello di grave compromissione o di degrado è correlato al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici originari.
5. La Regione e il Ministero per i beni e le attività culturali individuano, delimitano e rappresentano in scala idonea le aree gravemente compromesse o degradate e ne elaborano congiuntamente la relativa disciplina paesaggistica.
6. Nelle aree gravemente compromesse o degradate la predetta disciplina persegue i seguenti obiettivi generali:
 - definire gli interventi di effettivo recupero e riqualificazione - finalizzati a reintegrare i valori paesaggistici preesistenti ovvero a realizzare nuovi valori paesaggistici comunque per quanto possibile coerenti con i segni o le tracce ancora rinvenibili o recuperabili dei precedenti assetti storici o storicizzati – nonché le conseguenti semplificazioni previste dal Codice anche in riferimento alle modifiche del D.P.R. 139/2010 in corso di definizione;
 - mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei fattori di rischio e dei processi eventualmente tuttora in atto;
 - indirizzare gli interventi di compensazione, relativi ad opere di grande trasformazione territoriale, in tali aree per le finalità sopraindicate.
7. Il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate si persegue tramite idonei progetti o piani attuativi che prevedano interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione, quali la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione ambientale, la ricomposizione paesaggistica, la salvaguardia dei valori storico-culturali.
8. Tali progetti o piani dovranno essere redatti in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenuti nella specifica sezione 4 delle schede dei paesaggi sulla base delle prescrizioni ivi dettate e in relazione alla capacità di tali piani o progetti di incidere positivamente e in maniera significativa sulla qualità del paesaggio.

Proposta di individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate FASCICOLO ALLEGATI

Allegato 1 - Inquadramento planimetrico:

- CTR – Estratto con individuazione aree (scala 1:10.000)
- Ortofoto Anno 2019 – Estratto con individuazione aree (scala 1:10.000)
- Carta topografica - Estratto con individuazione zona vincolata, luoghi e aree d'interesse (scala 1:50.000)
- Ortofoto Anno 2019 – Estratto con individuazione zona vincolata, luoghi e aree d'interesse (scala 1:50.000)

Allegato 2 – Documentazione fotografica



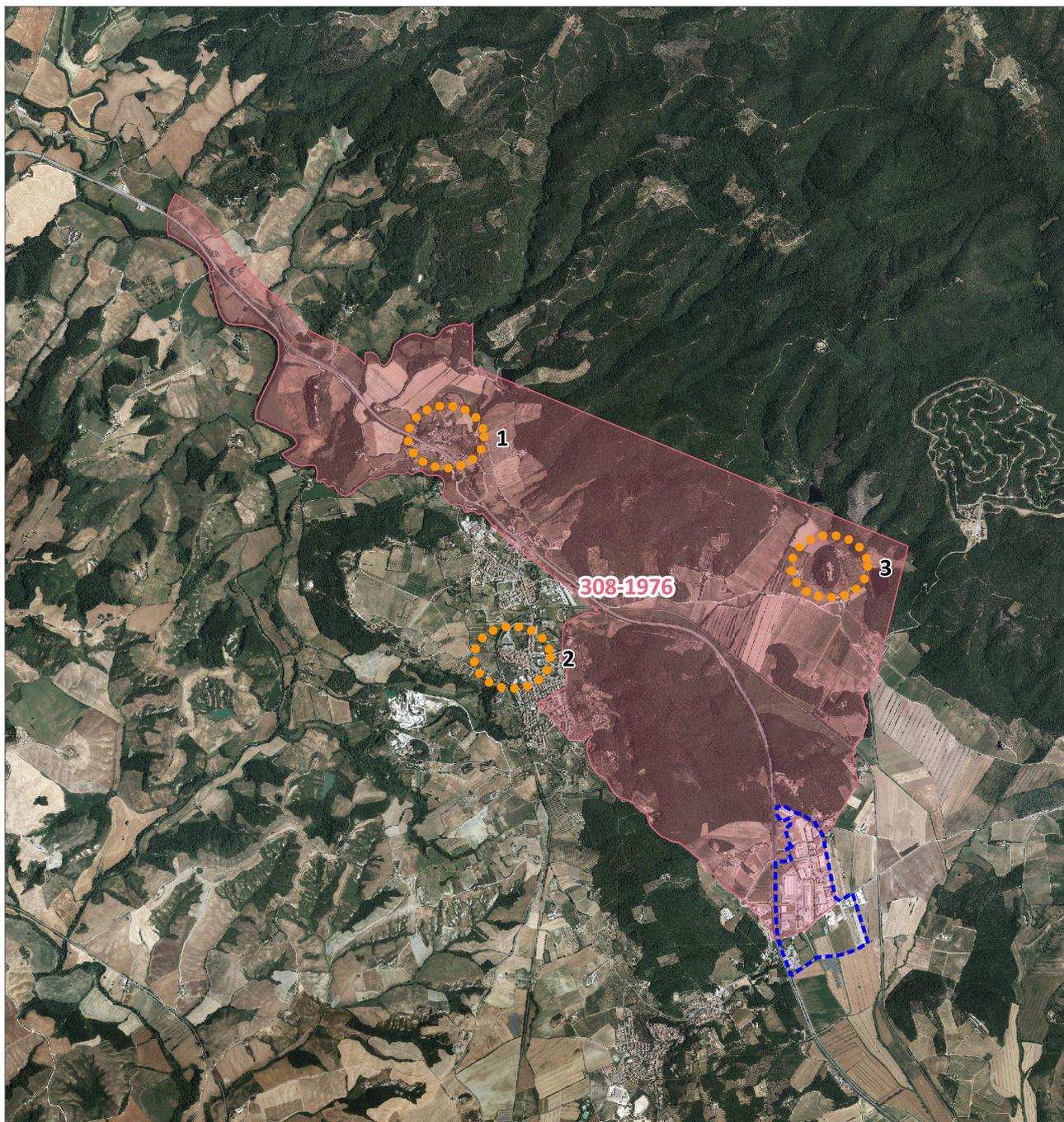
CTR - ESTRATTO CON INDIVIDUAZIONE AREE
(scala 1:10.000)

 Proposta individuazione aree gravemente compromesse o degradate
Art. 143, comma 4 lett. b) del D.Lgs 42/2004

 Aree evidenziate con note e con documentazione fotografica

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art. 136 - Agg. DCR 46/2019)

 DM 04/06/1976, GU 308-1976: "Zona collinare sita nel Comune di Rapolano Terme"



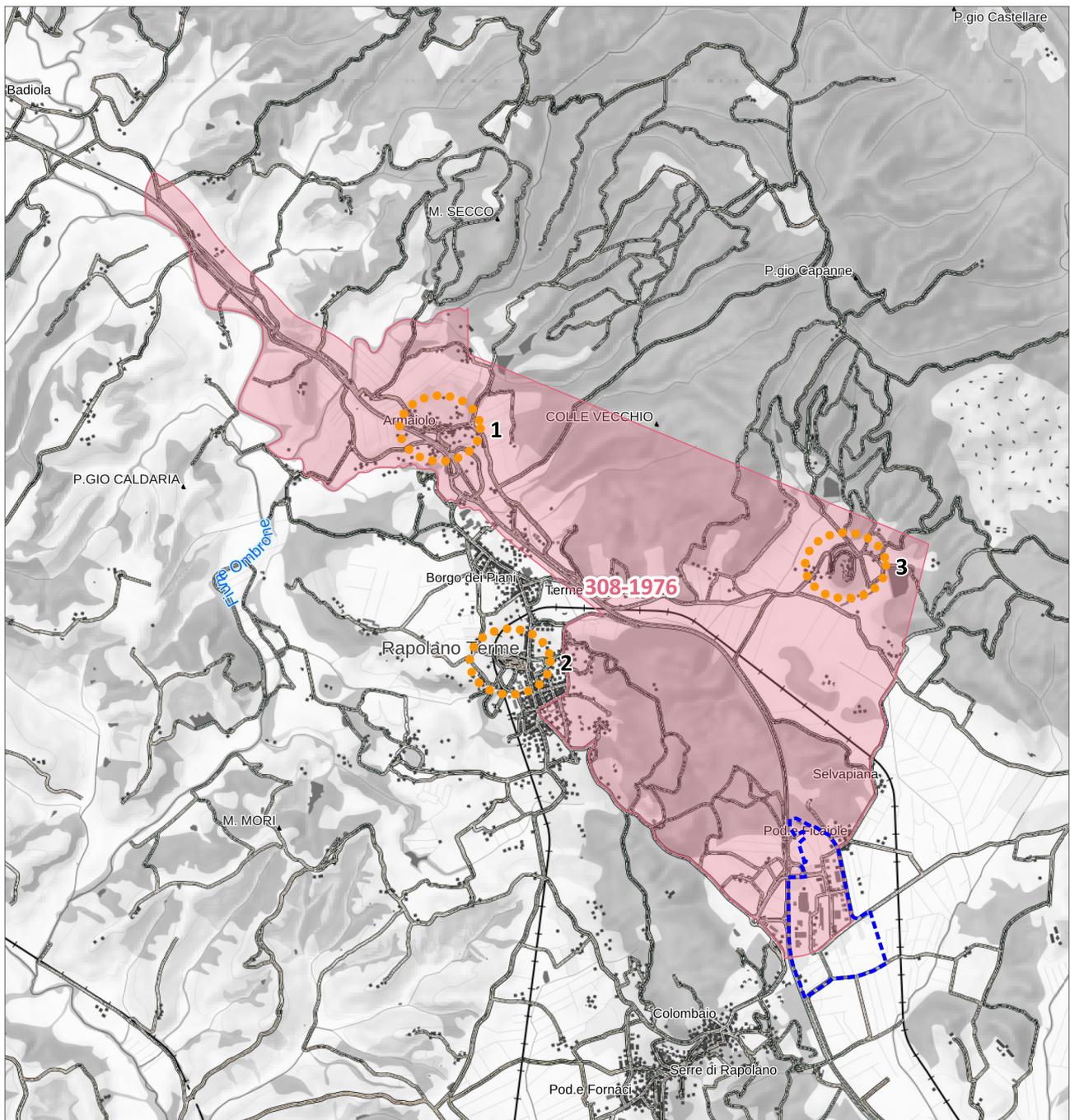
ORTOFOTO ANNO 2019 - ESTRATTO CON INDIVIDUAZIONE ZONA VINCOLATA, LUOGHI E AREE D'INTERESSE (scala 1:50.000)

 Proposta individuazione aree gravemente compromesse o degradate
Art. 143, comma 4 lett. b) del D.Lgs 42/2004

-  1 - Armaiolo
-  2 - Centro storico di Rapolano Terme
-  3 - Poggio Santa Cecilia

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art. 136 - Agg. DCR 46/2019)

 DM 04/06/1976, GU 308-1976: "Zona collinare sita nel Comune di Rapolano Terme"



CARTA TOPOGRAFICA - ESTRATTO CON INDIVIDUAZIONE ZONA VINCOLATA, LUOGHI E AREE D'INTERESSE (scala 1:50.000)

 Proposta individuazione aree gravemente compromesse o degradate
Art. 143, comma 4 lett. b) del D.Lgs 42/2004

-  1 - Armaiolo
-  2 - Centro storico di Rapolano Terme
-  3 - Poggio Santa Cecilia

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art. 136 - Agg. DCR 46/2019)

 DM 04/06/1976, GU 308-1976: "Zona collinare sita nel Comune di Rapolano Terme"



**ORTOFOTO ANNO 2019 - ESTRATTO CON INDIVIDUAZIONE AREE
(scala 1:10.000)**

 Proposta individuazione aree gravemente compromesse o degradate
Art. 143, comma 4 lett. b) del D.Lgs 42/2004

 Aree evidenziate con note e con documentazione fotografica

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004, art. 136 - Agg. DCR 46/2019)

 DM 04/06/1976, GU 308-1976: "Zona collinare sita nel Comune di Rapolano Terme"

ZONA PRODUTTIVA SENTINO

Vedute aeree della zona produttiva e del contesto circostante



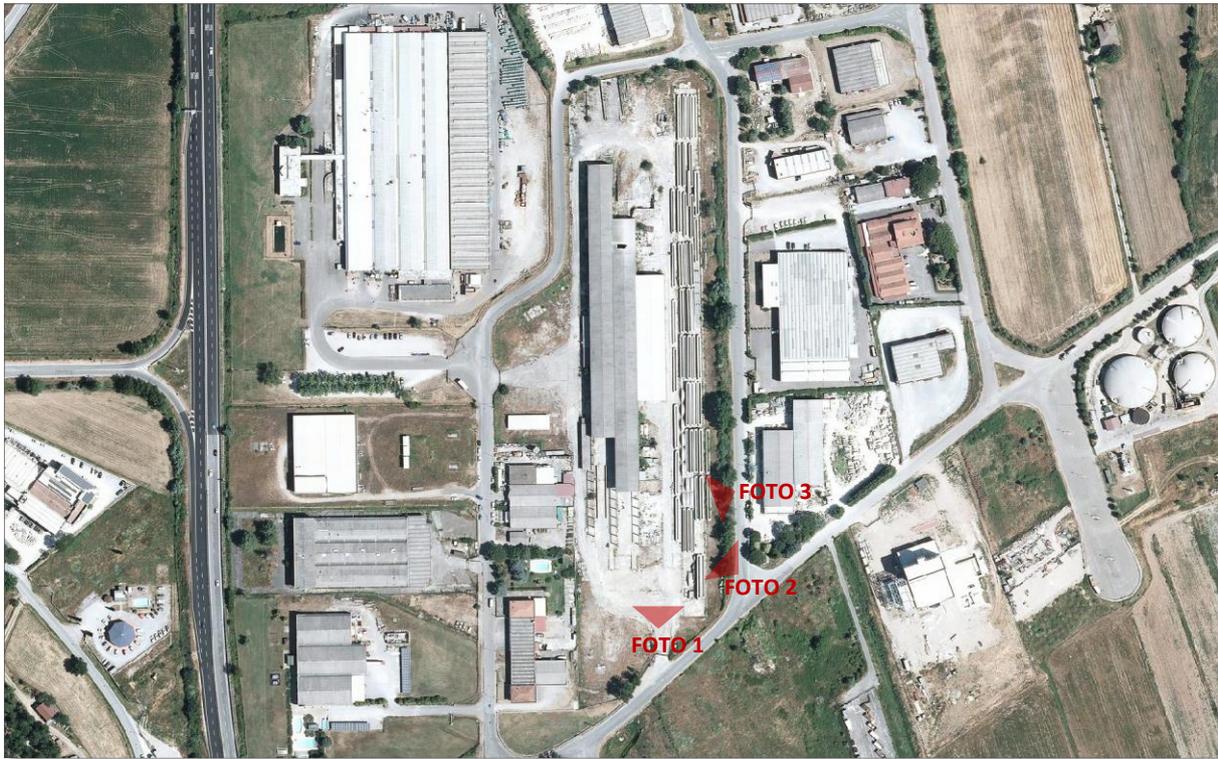
Veduta della zona del Sentino: sullo sfondo Poggio Santa Cecilia





Veduta della zona del Sentino: sullo sfondo le colline al confine col territorio di Lucignano

Area "1"



Estratto Ortofoto Anno 2019 con individuazione immobile e punti scatto foto (scala 1:5.000)



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Area "2"



Estratto Ortofoto Anno 2019 con individuazione immobile e punti scatto foto (scala 1:2.000)



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Area "3"



Estratto Ortofoto Anno 2019 con individuazione immobile e punti scatto foto (scala 1:2.000)



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Area "4"



Estratto Ortofoto Anno 2019 con individuazione immobile e punti scatto foto (scala 1:2.000)



Foto 1