



**COMUNE DI RAPOLANO TERME**



**U. T. C.**

**AREA URBANISTICA**

**UFFICIO DEL PIANO STRUTTURALE**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

# **P.S.**

**(PRG - art. 24 LR n. /95)**

## **RELAZIONE SUL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

A CURA DELL'ARCHITETTO RICCARDO STOLZUOLI

### **Elab. B2.2.4**

luglio 2003



**GRUPPO DI LAVORO:**

DOTT. ARCH. MASSIMO VENTANI  
DOTT. MICHELE BOCCI  
DOTT. ARCH. ANDREA ENSOLI  
DOTT. ARCH. RICCARDO STOLZUOLI  
DOTT.SSA MONICA COLETTA  
DOTT. AVV. FERDINANDO BIONDI  
DOTT. ANTONIO MARIA BALDI  
DOTT. FRANCESCO VENTANI  
RAG. ANDREA MARCHINI  
GEOM. MAURIZIO BROGI  
GEOM. GRAZIANO PASQUI

PROGETTISTA RESPONSABILE COORDINATORE GRUPPO  
PROGETTO INFORMATICO E SISTEMI GEOGRAFICI GIS  
COMPETENZA SISTEMI INSEDIATIVI  
COMPETENZA CENTRI STORICI  
COMPETENZA AGRONOMO-FORESTALE  
COMPETENZA GIURIDICA  
COMPETENZA GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA  
CONSULENZA GIS E CARTOGRAFA STORICA  
RICERCA ED ELABORAZIONE DATI STATISTICI  
CONSULENTE UTC AREA EDILIZIA ASSETTO TERRITORIO  
CONSULENTE UTC AREA LAVORI PUBBLICI (IMPIANTI TECNOLOGICI)

## PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI RAPOLANO TERME

### SF. 4- Sistema insediativo

#### I.1. Subsistema patrimonio edilizio storicizzato e centri minori

##### I.1.1. Relazione introduttiva

La particolare conformazione dei centri storici che compongono il patrimonio edilizio storicizzato del territorio di Rapolano Terme, è derivata dalla fitta trama viaria romana e successivamente altomedioevale, rendendo unico ed imprescindibile il rapporto tra patrimonio edilizio storicizzato e paesaggio .

È noto infatti che le strade altomedioevali “andavano a cercare gli abitati castrensi, adeguandosi con i loro andamenti sinuosi all’ubicazione sommitale che per ragioni storiche caratterizzò l’insediamento altomedioevale”.

Tale ubicazione unitamente all’assenza di architetture monumentali (testimoniato dal numero limitato di vincoli notificati ai sensi della legge 1089/39) ed al delicato equilibrio del paesaggio collinare senese rendono ancora più attento e sensibile l’approccio conoscitivo e progettuale.

Il paesaggio e la materia sono i protagonisti, la roccia (spesso il travertino) alimenta come una radice, le vecchie case diventando la nota dominante e ricordando un vivere rude e malsicuro.

Quindi più che il gesto compiuto e significativo di architetture monumentali si evidenziano le tracce nobili che il lavoro, la dignità e la solidarietà hanno lasciato lungo un’esistenza protratta nei secoli.

Nella analisi del patrimonio edilizio storicizzato, emerge la evidente differenza tra centri abitati, come Rapolano Terme e Serre di Rapolano, dove i rapporti sociali, economici ed urbanistici sono quelli propri della città, ed i nuclei minori come Armaiolo, Modanella, San Gemignano, Poggio Santa Cecilia, Laticastelli e Ficaiole piccoli nuclei sommitali nati per la difesa ed il controllo del territorio, trasformati nel corso dei secoli a centri di gestione e raccolta dei prodotti delle attività agricole.

Le due tipologie di nucleo hanno però in comune tre tematiche fondamentali :

- il rapporto con il paesaggio circostante
- la relazione con la trama dei percorsi storicizzati
- il delicato equilibrio materico e cromatico degli edifici

Tali relazioni sono ancor più enfatizzate dal tipico carattere del paesaggio senese, così armonioso ed equilibrato nelle forme, nella vegetazione e nei colori.

Anche dal punto di vista economico, sociale e storico il rapporto tra i nuclei e le zone agricole è forte e radicato.

Ciò ha comportato, nella fase di definizione delle aree di pertinenza dei Centri Storici, l’identificazione di aree più ampie di quelle circoscritte dal Piano Regolatore precedente. Queste comprendono anche porzioni di territorio non edificato, destinate anche ad uso agricolo, la cui salvaguardia e valorizzazione è stata ritenuta necessaria al fine di preservare e, ove possibile, enfatizzare il rapporto tra il nucleo ed il territorio ad esso correlato.

Riteniamo altresì importante, proprio per le considerazioni sui tracciati viari precedentemente esposte, prestare particolare attenzione alla valorizzazione dei percorsi di collegamento e di crinale, cercando di conservare il carattere agreste degli stessi.

### **I.1.2. Obiettivi:**

#### **a. Protezione delle risorse essenziali:**

- Conservazione del patrimonio architettonico ed ambientale
- Mantenimento del rapporto che i centri storici maggiori, i nuclei e gli aggregati urbani hanno con il paesaggio circostante
- Protezione della relazione con la trama dei percorsi storicizzati
- Mantenimento e protezione del delicato equilibrio materico e cromatico degli edifici

#### **b. Recupero e riqualificazione:**

- Recupero e riqualificazione dei centri storici maggiori, degli aggregati e nuclei in rapporto alla loro qualità architettonica e paesaggistica d'insieme
- Recupero dei caratteri dell'edilizia di antica formazione secondo un rapporto di compatibilità tra tipi edilizi e nuove funzioni con attrezzature idonee a superare la monofunzionalità residenziale.

#### **c. Valorizzazione e sviluppo**

- Miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti.
- Conversione ad uso ricettivo del patrimonio edilizio storicizzato e non/male utilizzato.

### **I.1.3. Patrimonio edilizio storicizzato e centri minori (metodologia di lavoro)**

La ricerca sul patrimonio edilizio storicizzato è finalizzata alla conoscenza complessiva del territorio del comune di Rapolano Terme, costituito da nuclei edilizi, riconducibili ad "aggregazioni urbane". Le tipologie urbane sono ragionevolmente diverse in relazione alla destinazione ed alla posizione territoriale e, per un agevole approccio conoscitivo, sono stati identificati sette sottosistemi insediativi corrispondenti ai rispettivi aggregati urbani oggetto dello studio, raggruppati in due gruppi in relazione alla loro estensione: Subsistema urbano dei centri storicizzati (Rapolano Terme, Serre di Rapolano) e Subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei (Armaiolo, Poggio Santa Cecilia, San Gimignano, Modanella, Laticastelli e Ficaiole)

SBF 4.1. A1 Subsistema urbano di Rapolano Terme e di Serre di Rapolano

#### **SBF. 4.1. A1 Centri storicizzati**

##### **1) Rapolano Terme**

##### **2) Serre di Rapolano**

SBF 4.2. A1 Subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei

## **SBF. 4.2. A1 Centri edificati storici, aggregati e nuclei**

**3) Armaiolo**

**4) Poggio Santa Cecilia**

**5) San Gimignano**

**6) Modanella**

**7) Laticastelli**

**8) Ficaiole**

Successivamente per procedere ad uno studio sistematico dei subsistemi al fine di identificare e proteggere il ruolo strategico che essi hanno come permanenze strutturali, sono stati suddivisi in due **zone** i centri storicizzati, gli edificati storici, gli aggregati e nuclei sopra indicati con il seguente schema:

### **SBF. 4.1. Subsistema urbano di Rapolano Terme e di Serre di Rapolano** suddiviso in:

- 1) Centro storico edificato
- 2) Aree di pertinenza strettamente contigue al centro storico edificato (vedi allegato A)

### **SBF. 4.2 Subsistema dei centri minori aggregati e nuclei :**

- 1) Centro edificato storico, aggregato nucleo
- 2) Aree di pertinenza strettamente contigue all'aggregato

#### **SBF. 4.1/2. A1.- Centro storico edificato**

**Centro storico edificato.** Si riferisce ai centri urbani e agli aggregati edilizi di valore artistico e storico; per la sua definizione si è tenuto conto dei confini costruiti (sistema delle mura) e degli spazi aperti come pertinenze agricole, parchi, giardini, ove questi siano strettamente collegati alla residenza storica, o di intere aree boscate (come per Poggio Santa Cecilia) in cui il rapporto con tra costruito ed il paesaggio è imprescindibile.

#### **SBF. 4.1/2. A2- Aree di pertinenza strettamente contigue al centro storico**

**Aree di pertinenza strettamente contigue al centro storico edificato.** Queste costituiscono organicamente l'immagine storica del luogo. In funzione della particolare ubicazione sommitale sono state identificate aree sufficientemente ampie, adiacenti ai nuclei urbani, di rilevante valore ambientale e di tutela paesistica dei centri urbani storicizzati (vedi tavole allegate).

Per un'analisi della risorsa attraverso un'indagine in scheda il centro storico è stato suddiviso in **unità edilizie** che costituiscono le unità minime architettoniche sulle quali si è fondata la ricerca.

Per **unità minima architettonica** viene definito un **organismo edilizio omogeneo nell'attuale e unitaria condizione stratificata.**

Successivamente per la rilevazione dei dati relativi *all'uso del piano terra* le unità edilizie sono state divise in sottounità, al fine di differenziare all'interno della stesa unità edilizia, la residenza dalla cantina o dal negozio ecc.

## II. 1. Indicatori di stato:

La ricerca per una dettagliata conoscenza della risorsa si è sviluppata su quattro tematiche essenziali:

a. Relazione storica dei centri oggetto di studio.

b. Analisi e conoscenza del patrimonio edilizio storicizzato, messa a punto con una campagna fotografica e di indagine visiva in loco, che ha permesso la schedatura fotografica completa di tutto l'edificato.

Le fotografie sono state successivamente georeferenziate nel raster 1:10.000 con indicazione del punto di scatto e del cono visivo.

c. Definizione dell'**unità minima architettonica**, che ha fornito la possibilità di acquisire attraverso la schedatura una dettagliata panoramica di informazioni sul patrimonio architettonico dei centri urbani storicizzati e di restituirle sia sotto forma cartografica (in scale 1:1.000) che sotto forma di grafici.

In funzione di questa definizione le cartografie sono state corrette e ridisegnate in quanto né il raster (con indicazione delle coperture) né il catastale (con indicazione delle proprietà) sono risultati coerenti con la conformazione delle unità minime.

d. Analisi dei dati statistici relativi sia all'andamento demografico che al grado d'uso delle unità edilizie valutati nel trand 1981-2001. L'acquisizione dei dati numerici risulta indispensabile per quantificare in maniera corretta i fenomeni che si stanno verificando e riuscire a prevedere nel medio/breve termine le tendenze in atto.

### II. 1.1. Inquadramento storico

### II.1.1.a. Introduzione

La presenza nel territorio di Rapolano di sorgenti idrotermali e di cave di travertino ha suscitato l'interesse delle popolazioni autoctone fin da tempi remoti. Come in altri casi infatti gli etruschi che, per i loro insediamenti, prediligevano terreni e materiali adatti alle necropoli, scelsero i giacimenti di travertino (Montalceto), alla stregua di altre località preferite per la presenza di tufo vulcanico o di alabastro.

Nel periodo etrusco ed in particolare nella seconda metà del VII secolo la valle del fiume Ombrone, che taglia diagonalmente il territorio di Rapolano, assunse importanza come via di comunicazione tra i centri della costa e quelli interni. Sorsero quindi lungo la valle alcuni centri abitati di cui il più importante era Asciano. Questi villaggi erano caratterizzati da una florida economia basata sull'agricoltura, sulla pastorizia e sul commercio, sfruttando il fiume Ombrone che a quel tempo era navigabile e sulla escavazione del travertino, utilizzato in virtù della sua lavorabilità, per la realizzazione delle urne cinerarie, alla stregua dell'alabastro a Volterra.

Nei secoli successivi, come per tutta l'Etruria, il territorio di Rapolano è passato sotto il governo di Roma, le famiglie romane che vivevano agiatamente per mezzo della coltivazione delle fertili terre senesi, realizzarono lo stabilimento termale attestato dai ritrovamenti di Campo Muri (IV-III secolo a. C.). Nonostante la presenza di molti abitanti nella zona è solo con il Medioevo che si formeranno i primi aggregati urbani, che costituiranno l'impianto urbanistico del territorio.

Il vasto patrimonio toponomastico indica con certezza, in mancanza di apprezzabili documentazioni scritte, la radice romana (podere di Montepiciani- Mons Apiciani) e ci suggerisce, per analogia, l'ipotesi che altri poderi si siano trasformati da preesistenti ville romane. Così come a ricordare il dominio e la presenza di popolazioni barbariche intervengono indicazioni toponomastiche (il Godiolo rivela chiaramente la matrice gotica).

Di ascendenza franca o longobarda fu l'aristocrazia che, in conseguenza della dissoluzione del vecchio ordinamento comitale, promosse nei secoli IX – X una nuova organizzazione territoriale, attraverso la singola azione di famiglie, insediate nei castelli, veri centri di potere militare ed economico.

La terra delle Crete venne a costellarsi nel Medioevo di borghi feudali e castelli, passati tutti progressivamente sotto il dominio dei senesi, che abilmente cercarono di sfruttare la grande produttività dei campi coltivati a maggese.

Proprio a questo scopo fin dal Duecento, attraverso l'ospedale di Santa Maria della Scala, Siena favorì la proliferazione delle cosiddette "grance", ampie fattorie dotate di un sistema di fortificazione in cui veniva raccolta e custodita tutta la produzione agricola e di cereali delle proprietà terriere circostanti, attraverso le quali veniva gestito anche il lavoro contadino. Si trattava di edifici di solito costituiti da vari locali ai quali erano annessi tutti i servizi necessari alla sopravvivenza della comunità. Il nome deriva dall'uso fattone per secoli, a partire dalla metà del XIII secolo, di magazzino di grano (da granica, in latino o dalle granges dei monaci cistercensi) e di altri generi alimentari prodotti nei terreni della zona. Le grance, di cui resta traccia in quelle di maggiori dimensioni come nel caso di Serre di Rapolano, assolsero bene la loro funzione fino al Settecento quando, in seguito ad una ingente crisi strutturale, il sistema dell'agricoltura andò incontro ad una complessiva ristrutturazione.

### II.1.1.b. Rapolano Terme

I documenti del 1107 e del 1123 ci testimoniano la presenza al castello di Rapolano dei signori Cacciaconti (v. foto 9 e 10), che probabilmente in quegli anni chiesero la protezione e sottomissione a Siena a seguito del riconoscimento legale dell'impero. Il borgo di Rapolano trasse consistenti benefici dalla protezione del comune senese almeno fino alla conquista medicea, nonostante i saccheggi ripetuti degli eserciti di Firenze fortemente ostili ai senesi. Il castello infatti fu occupato dai fiorentini nel 1208 e, nel 1213, fu stipulato un nuovo trattato con i senesi che imposero agli abitanti la difesa di Siena e la rinuncia a pedaggi e gabelle nei loro confronti.

Nel 1233 fu nuovamente attaccato e, circa vent'anni dopo, occupato contemporaneamente ad altre località vicine. Nel 1266 Rapolano, Serre ed Armaiolo passarono sotto il controllo della famiglia Ricasoli, ribelli guelfi senesi provenienti da Monte San Savino, ma poi riconquistate da Siena dopo un lungo assedio. In questa occasione fu istituita la sede del Podestà presso il castello, che assunse il ruolo di luogo di frontiera per la sua posizione al confine orientale del contado senese.

Nel 1306 Siena distrusse parzialmente le fortificazioni per impedire ai ghibellini di Arezzo d'impossessarsene.

Altri lavori di fortificazione vennero realizzati dai senesi a partire dal 1320, nel 1327 i fuoriusciti ghibellini occuparono Rapolano con conseguente ripresa del controllo da parte di Siena sul castello, dotandolo di nuove strutture difensive che verranno poi smantellate nel 1336 dagli stessi senesi per ridurre le spese.

L'importanza strategica acquisita e le scorribande nel territorio delle compagnie di ventura imposero la dotazione per la città di nuove mura nel 1342.

Il 30 maggio 1554 la guerra di Firenze contro Siena per l'egemonia sulla Toscana si concluse con la conquista di Rapolano da parte delle truppe austro-ispano-medicee che demolirono definitivamente le mura, i cui resti, alcuni tratti con sei torri di cui cinque semicircolari (v. foto 4, 5, 6, 15) e due porte medioevali, ancora oggi visibili (v. foto 1 e 11).

### II.1.1.c. Serre di Rapolano

L'importanza di Serre è già implicita nel suo nome, in quanto la funzione del castello era proprio quella di serrare il valico tra due versanti.

Il borgo di Serre si è sviluppato a partire dal VI secolo intorno ad un castello di epoca tardoimperiale o bizantina. Con l'avvento della dominazione franca il centro della vita economica si sposta verso la campagna e si assiste al consolidarsi della spartizione del territorio fra grandi casate feudali (IX-XI secolo), reali detentrici del potere nelle campagne. Le *curtes*, proprietà rurali di cui spesso faceva parte anche l'abitazione del signore, inserite nel sistema feudale, vennero racchiuse da una cinta muraria dove, al centro, veniva costruita la torre o cassero, testimonianza della presenza del potere. Viene così a costituirsi il *castrum* o castello che diverrà il nuovo elemento di organizzazione del territorio. A partire dalla metà del XII secolo il castello di Serre risulta residenza di castellani imperiali tedeschi ed è tra i primi a rientrare nel progetto di espansione territoriale intrapreso dai senesi che, dal 1174-75, ne fecero un avamposto nel conflitto contro i conti di Asciano. Il castello viene poi assegnato in feudo da Federico II a Ildebrandino di Guido Cacciaconti. I Cacciaconti, una delle più potenti famiglie del senese, avevano vasti possedimenti in tutta la zona e, come già detto, si erano sottomessi a Siena nel 1198. Il borgo di Serre grazie alla sua posizione strategica è oggetto di protezione speciale da parte di Siena che favorisce lo sviluppo dell'abitato attorno al nucleo originario del castello.

La particolare fertilità delle zone, unitamente al miglioramento delle tecniche di coltivazione permette il consolidarsi di una vasta categoria di coltivatori diretti e di medi proprietari che, in virtù dell'indebolimento del potere delle grandi famiglie feudali, rivendicavano una progressiva autonomia dei poteri pubblici dall'autorità privata.

Risulta chiaro come i piccoli proprietari terrieri avevano un maggiore interesse allo sfruttamento delle proprietà rispetto alle famiglie aristocratiche per le quali i possedimenti terrieri costituivano spesso fonte di prestigio ma non di reddito. Questo aspetto chiarisce il grandioso moto di ampliamento dello spazio coltivato che porta alla formazione di un sistema economico-amministrativo indispensabile per gestire l'immenso patrimonio fondiario facente capo alle *grance*, che, come già detto, erano delle grandi fattorie fortificate in cui venivano raccolti i prodotti agricoli delle proprietà circostanti (v. foto 2, 3, 4). In quest'ottica nasce, in seguito alle consistenti donazioni delle famiglie Cacciaconti e Piccolomi la Grancia di Serre, la cui attività conferì a queste terre un aspetto socio-economico ed un'impronta insediativa destinata a cristallizzarsi nel tempo fino ai giorni nostri. A questa situazione guardava con forte interesse la Repubblica di Siena, particolarmente bisognosa di grano con cui sfamare i propri abitanti ed i propri eserciti impegnati in continui conflitti.

Il patrimonio che veniva accumulato di volta in volta inseguito a lasciti e donazioni veniva amministrato da un grancere nominato dal rettore dell'Ospedale di Siena.

Le grance assolsero bene la loro funzione fino al Settecento, quando in seguito ad una ingente crisi strutturale, il sistema dell'agricoltura andò incontro ad una complessiva ristrutturazione.

L'importanza della Grancia di Serre si legge anche nel perdurare della sua attività pure dopo il crollo di Siena sotto l'offensiva delle truppe spagnole e medicee, fino al 1790, quando la vendita ad acquirenti privati di tutti i suoi possedimenti segnò la fine di una vicenda che resta un episodio particolare e di grande importanza per la storia e l'economia non solo di Serre ma anche di tutto il territorio circostante. Gran parte del complesso è oggi di proprietà comunale ed è oggetto di restauri, in parte già conclusi con destinazione museale degli immobili e in parte ancora in atto per garantire il riutilizzo ad uso direzionale e foresteria del Granaione, vasto granaio con tinaio e capannone del fieno.

#### **II.1.1.d. Armaiolo**

Armaiolo, per la sua posizione lungo la via da Siena verso la Valdichiana e vicino un tempo al confine con lo Stato Fiorentino, è stato molto spesso conteso ed è divenuto più volte rifugio dei fuoriusciti ostili al Comune di Siena con conseguenti continue devastazioni nel corso dei secoli. Questo borgo medievale, autonomo fino al 1777, aveva alle dipendenze, come comuni satelliti, Campigliola, Castiglion Baroti e Laticastelli

Il castello di Armaiolo ricordato per la prima volta nel 1121, quando era possesso dei conti Spadalonga e Adilasia, venne assoggettato a Siena nella prima metà del XIII secolo. È stato più volte danneggiato e saccheggiato da parte dei fiorentini che, insieme all'esercito imperiale lo incendiarono nel 1554.

Il borgo conserva ancora gli antichi caratteri urbanistici in virtù della sua posizione sulla sommità di una collina, delle torri (v. foto 3, 5), porte e tratti di mura superstiti ma soprattutto in virtù dei suoi stretti vicoli pavimentati a grosse pietre chiamati ancora "rughe".



### **II.1.1.e. Poggio Santa Cecilia**

La particolare e inscindibile relazione esistente tra territorio e costruito nel caso di Poggio Santa Cecilia si rende quantomai manifesta ed è strettamente connessa con la sua storia (v. foto 4).

L'accesso a questa località, il cui nome è derivato probabilmente da un'antica chiesetta dedicata a Santa Cecilia, avviene da un'unica porta, con arco gotico sormontato dagli stemmi di Siena e dei Buoninsegni.

Anche questo borgo, situato su una collina e circondato dal bosco e tratti di mura fu dominio degli Scialenghi-Cacciaconti e venne soggetto a Siena con l'atto di sottomissione del 1198. Successivamente il Poggio venne incluso nel novero dei castelli di frontiera e vi venne nominato un podestà.

Nel 1285 con l'avvento del potere guelfo a Siena, divenne una base del ghibellinismo toscano e per questo i senesi, con l'aiuto di milizie fiorentine, vi posero un memorabile assedio al termine del quale le fortificazioni del castello vennero distrutte. Nel 1355, dopo che la famiglia dei Piccolomini ne entrò in possesso, furono nuovamente ricostruite le mura. Ulteriori danni al castello furono causati dalle devastazioni di alcuni ribelli senesi nella prima metà del XVI secolo. Divenne poi proprietà della famiglia Buoninsegni per alcuni secoli che ne fece oggetto di notevoli interventi.

### **II.1.1.f. San Gimignano**

Questo borgo nel XII secolo era proprietà della famiglia dei Baroti. Successivamente passò agli Scialenghi e nella prima metà del XIII divenne dominio del Comune di Siena.

Nel 1234 il castello di San Gimignano venne conquistato e distrutto da Firenze e nel 1268 Carlo d'Angiò, esercitando i diritti imperiali in Toscana, lo concesse in feudo, insieme ad Asciano e Rigomagno, al patrizio senese Giacomo Gallerani.

Nel 1740 il castello doveva avere un aspetto di fortezza con una sola porta d'ingresso, ponte levatoio e torre con coronamento a merli. La famiglia dei Sansedoni che ne era proprietaria, lo fece ristrutturare nell'Ottocento per adibirlo a casa di campagna intervenendo sulla massiccia torre originaria in stile neogotico con beccatelli e merlatura guelfa (v. foto 3).

### **II.1.1.g. Modanella**

Anche Modanella è stata sotto il controllo della famiglia dei Cacciaconti e nel XIII secolo faceva parte del contado senese.

Il castello, pur rimaneggiato nei secoli, conserva il circuito murario esterno e alcune torri con base a scarpa (v. foto 2). All'interno, su di un cortile raggiungibile dopo un percorso coperto, si affaccia un bel porticato del XVI secolo e sono visibili altre tracce delle fortificazioni del castello.

### **II.1.1.h. Laticastelli**

Laticastelli era un piccolo comune dipendente da Armaiolo ed era situato nella giurisdizione spirituale di San Biagio. Nel 1220 venne occupato dai fiorentini e assunse il nome anche di Alticastelli, in rapporto alla sua posizione geografica. Come è possibile osservare dalle immagini allegate il piccolo aggregato urbano conserva ancora origini medievali (foto 1, 2).

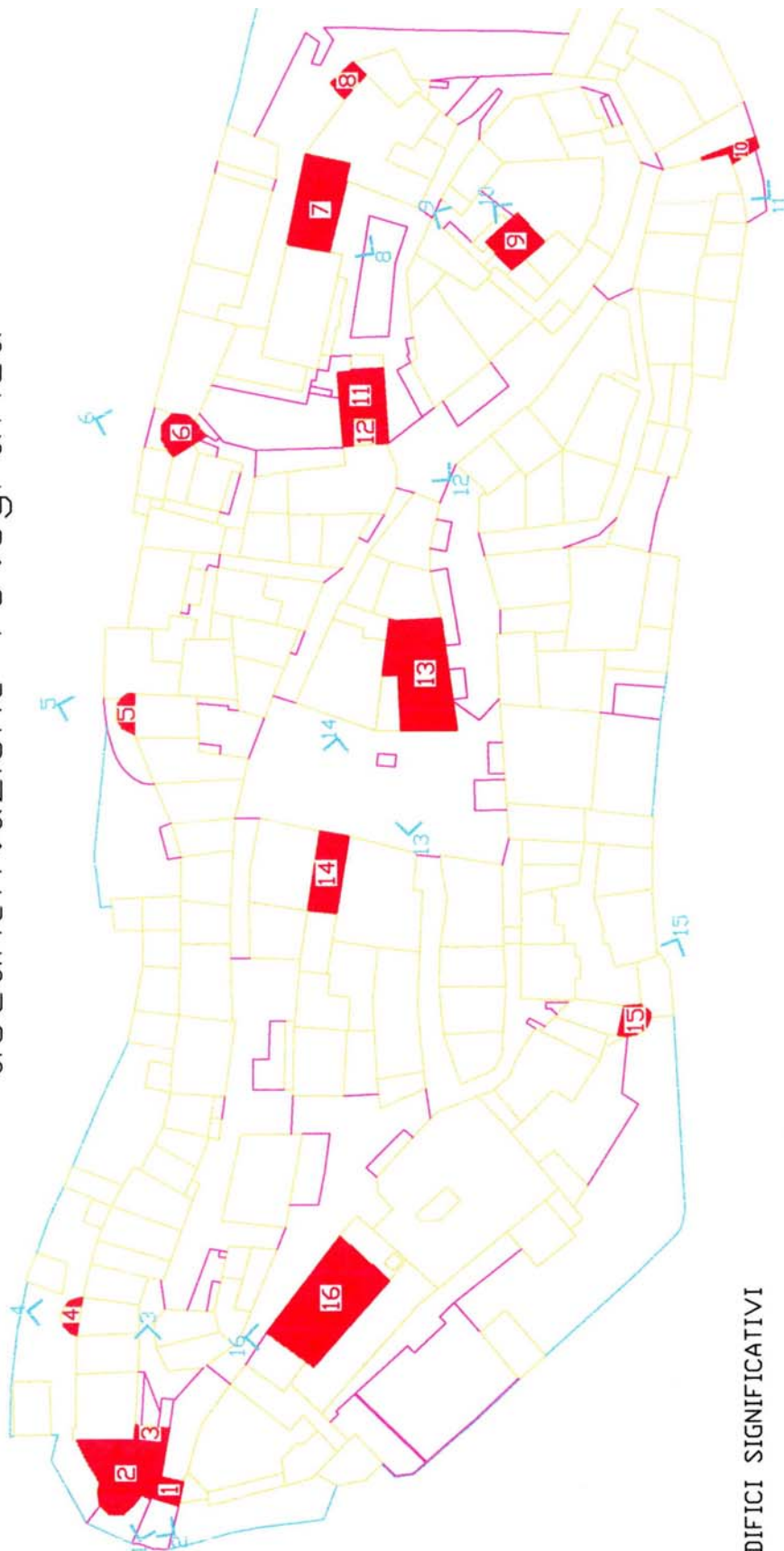
### II.1.1.i. Ficaiole

Ficaiole si configura come un aggregato di case coloniche la cui distribuzione ad “U” risulta già presente nel Catasto lorenese.

#### Fonti bibliografiche

- ENTE PROVINCIALE PER IL TURISMO DI SIENA, *Arte, terme, paesaggio. Asciano- Rapolano Terme*, Graphic Service, Siena.
- *Rapolano Terme*, in *Luoghi d'Italia*, Franco Cesati (a cura di), Octavo Franco Cantini Editore, Firenze 1997.
- DINO SAVELLI, *Rapolano Terme, Serre di Rapolano e dintorni- la terra e le opere*, Guida storica artistica, Nidiaci Grafiche, San Gimignano 1998.
- *Rapolano Terme - FESTIVAL 2000 – Teatro naturale - Cava Oliviera- Serre di Rapolano*, Nicla Morletti a cura di ), Industria Grafica Pistolesi, Siena 2000.

# CENTRO STORICO RAPOLANO TERME documentazione fotografica



## EDIFICI SIGNIFICATIVI

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1) Porta dei Tintori        | 9) Palazzo Cacciaconti                              |
| 2) Torrione medievale       | 10) Porta Sant'Antonio                              |
| 3) Loggia cinquecentesca    | 11) Palazzo Pretorio                                |
| 4) Torrione medievale       | 12) Torre dell'orologio                             |
| 5) Torrione medievale       | 13) Chiesa del Corpus Domini detta della Fraternita |
| 6) Torrione medievale       | 14) Chiesa della Compagnia della Misericordia       |
| 7) Chiesa di San Bartolomeo | 15) Torrione medievale                              |
| 8) Torrione medievale       | 16) Chiesa di Santa Maria Assunta                   |

## RAPOLANO TERME



1  
3



2



- 1) Porta dei Tintori (XIV secolo). Data foto: 3/11/2000.  
2) Torrione medievale (XIII secolo). Data foto: 3/11/2000  
3) Loggiato cinquecentesco. Data foto: 10/11/2000.



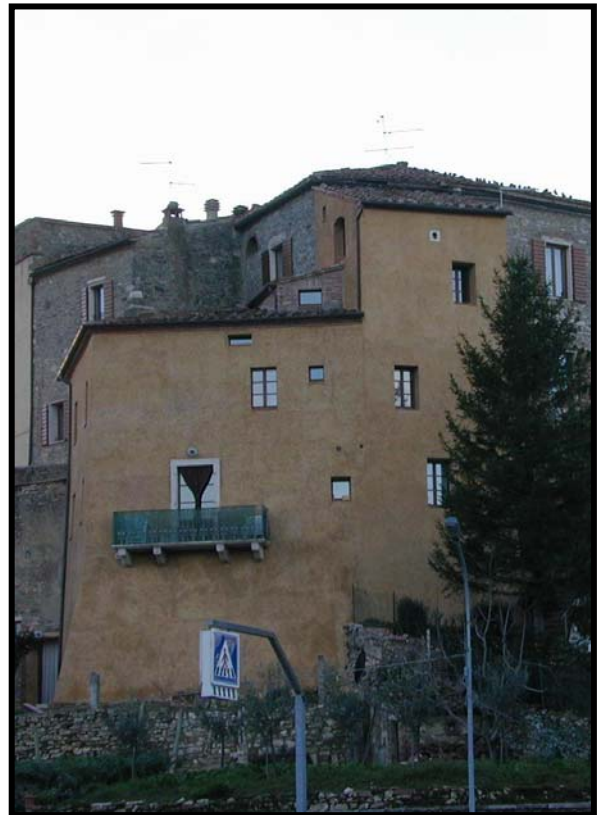
4



5



6



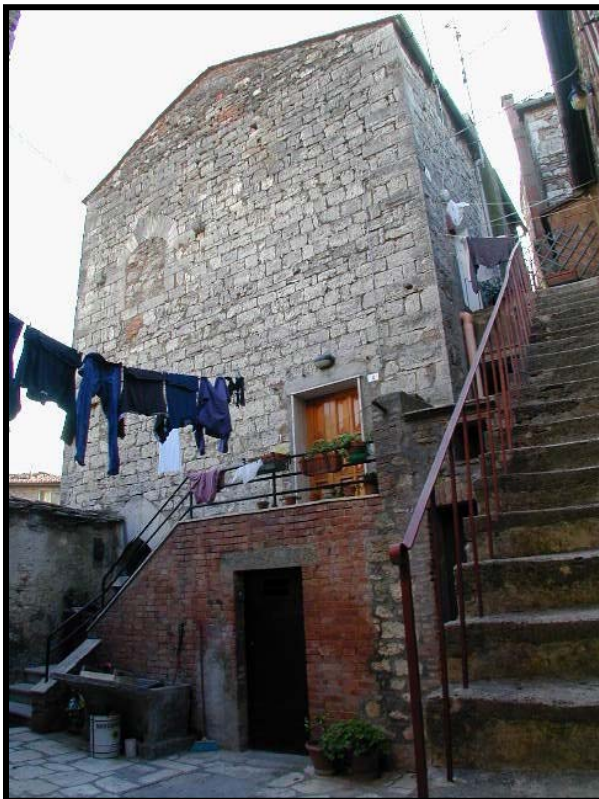
7

- 4) Torrione medievale (XIII secolo). Data 3/11/2000
- 5) Torrione medievale (XIII secolo) Data foto: 26/10/2000
- 6) Torrione medievale (XIII secolo). Data foto 11/10/2001

7) Torrione medievale (XIII secolo). Data foto 29/11/2000



8



9



10

8) Chiesa di San Bartolomeo (XII secolo) Data foto: 11/10/2001

9) Palazzo Cacciaconti (XII secolo). Data foto 22/03/2001

10) Particolare Palazzo Cacciaconti. Data foto 4/04/2001



11



12



13



14

11) Porta Sant'Antonio (XIII secolo) Data foto: 26/10/2000

12) Torre dell'orologio (XVIII secolo) e Palazzo Pretorio (XIII secolo). Data foto 26/10/2000

13) Chiesa del Corpus Domini detta della Fraternita (XVII secolo). Data foto.26/10/2000

14) Chiesa della Misericordia (XVII secolo) Data foto: 26/10/2000



15



16

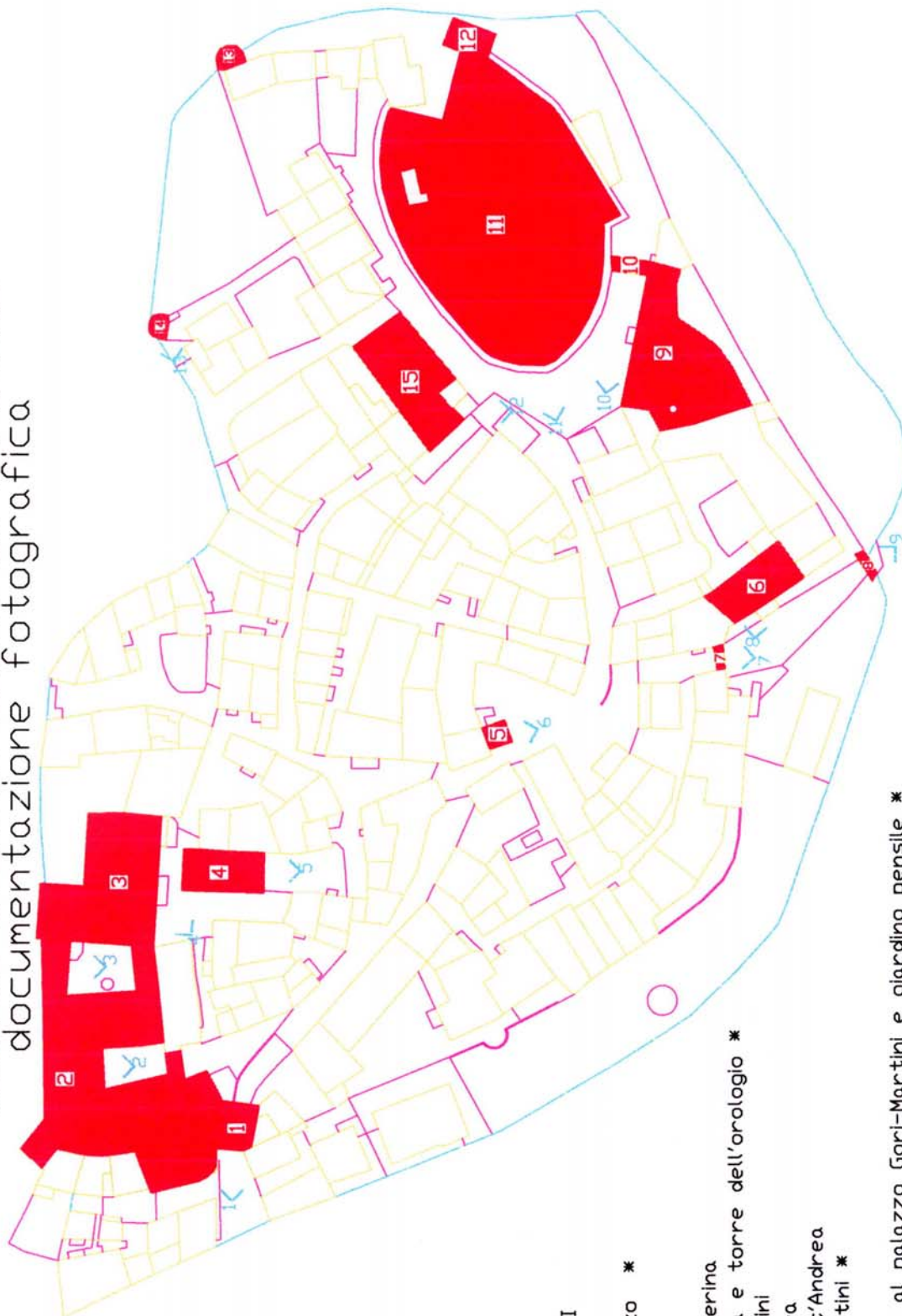


17

- 15) Torrione medievale (XIII secolo). Data foto: 3/11/2000  
16) Chiesa di Santa Maria Assunta (XVII secolo). Data foto 10/11/2000  
17) Veduta d'insieme del centro storico. Data foto 14/06/2002.



CENTRO STORICO SERRE DI RAPOLANO  
documentazione fotografica



EDIFICI SIGNIFICATIVI

- 1) Porta San Lorenzo \*
- 2) Grancia \*
- 3) Granaione \*
- 4) Chiesa Santa Caterina
- 5) Cappella di piazza e torre dell'orologio \*
- 6) Teatro Gori-Martini
- 7) Porta Sant'Andrea
- 8) Antiporto di Sant'Andrea
- 9) Castello Gori-Martini \*
- 10) Porta di Serraia
- 11) Cassero annesso al palazzo Gori-Martini e giardino pensile \*
- 12) Torre medievale
- 13) Torrione medievale
- 14) Torre dei Grappolini
- 15) Chiesa di San Lorenzo

\* vincoli ai sensi della L. 1089/39

## SERRE DI RAPOLANO



1



2



3

- 1) Porta San Lorenzo (XII secolo). Data foro: 21/08/2000  
2) Loggiato rinascimentale nel primo cortile della Grancia. Data foto: 11/10/2001  
3) Secondo cortile della Grancia. Data foto: 21/08/2000



4

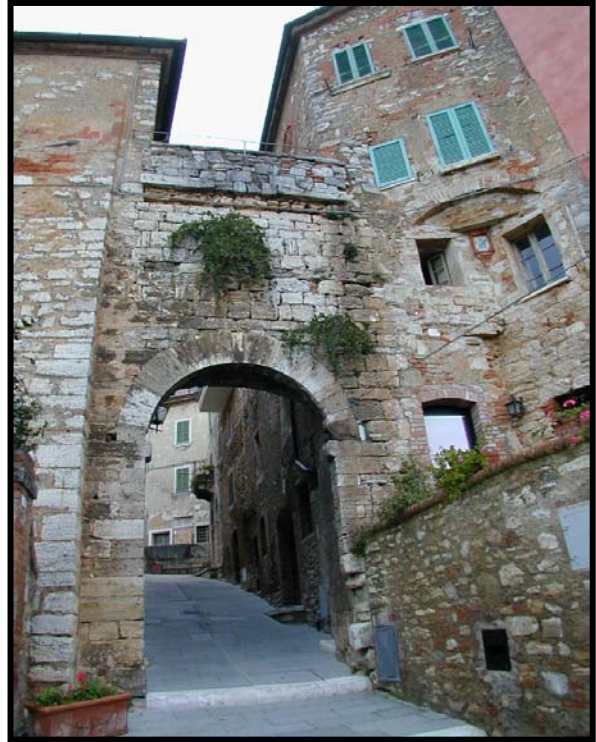


5

- 4) Granaione della Grancia (seconda metà XVI secolo). Data foto: 20/11/2000  
5) Chiesa di Santa Caterina della Misericordia (inizi del XVII secolo) Data foto: 31/08/2000



6



7



8

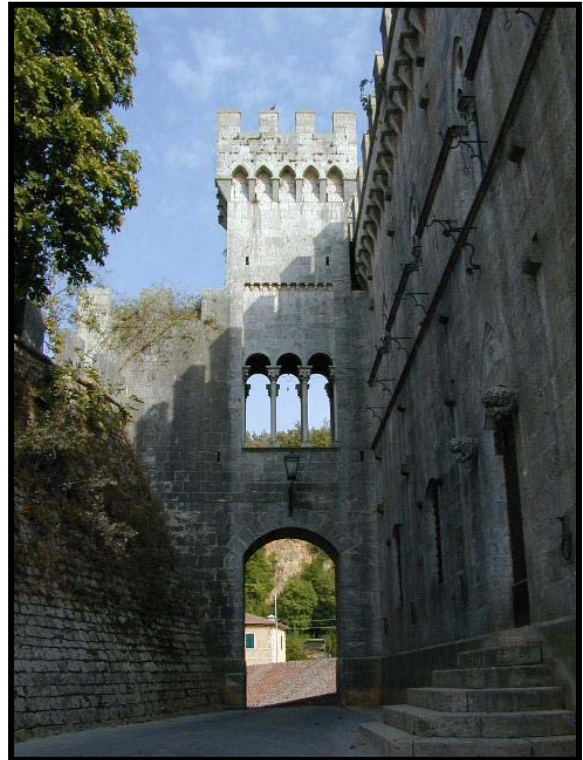
6) Cappella di piazza (fine XIV secolo). Data foto: 22/11/2000.

7) Porta Sant'Andrea o Porta di Borgo (XIII secolo). Data foto: 22/11/2000.

8) Edificio sede del teatro Gori-Martini (metà XIX secolo). Data foto: 11/10/2001.



9



10



11



12

- 9) Antiporto di Sant'Andrea ( XIII secolo). Data foto: 22/11/2000.
- 10) Castello Gori-Martini e porta di Serraia, complesso modificato nella seconda metà del XIX secolo. Data foto: 31/08/2000
- 11) Cassero annesso al castello Gori-Martini (XIII secolo). Data foto: 20/11/2000
- 12) Chiesa di San Lorenzo (XIII secolo), la facciata in stile neogotico fu ricostruita negli anni Venti del Novecento. Data foto: 23/11/2000



13

13) Torre dei Grappolini (XIII secolo). Data foto: 31/08/2000.

# CENTRO STORICO ARMAIOLO

## documentazione fotografica



### EDIFICI SIGNIFICATIVI

- 1) Villa fattoria
- 2) Torre medievale
- 3) Torre campanaria
- 4) Chiesa di San Giovanni Battista
- 5) Torre pentagonale

## ARMAIOLO



1



2



3





4



5



6

- 1) Villa fattoria. Data foto 9/02/2001
- 2) Torre medievale. Data foto 9/02/2001
- 3) Torre campanaria. Data foto 9/02/2001
- 4) Chiesa di San Giovanni Battista, ricostruita nel 1898 in travertino con forme neoromaniche. Data foto 9/02/2001
- 5) Torre pentagonale. Data foto 9/02/2001
- 6) Veduta d'insieme del centro storico. Data foto 14/12/2000.

# CENTRO STORICO POGGIO SANTA CECILIA

## documentazione fotografica



## POGGIO SANTA CECILIA



1



2



3

- 1) Porta di accesso al Poggio Santa Cecilia XII secolo. Data foto: 9/02/2001
- 2) Chiesa di San Pietro XVII secolo. Data foto: 9/02/2001
- 3) Chiesa abbandonata. Data foto: 9/02/2001.

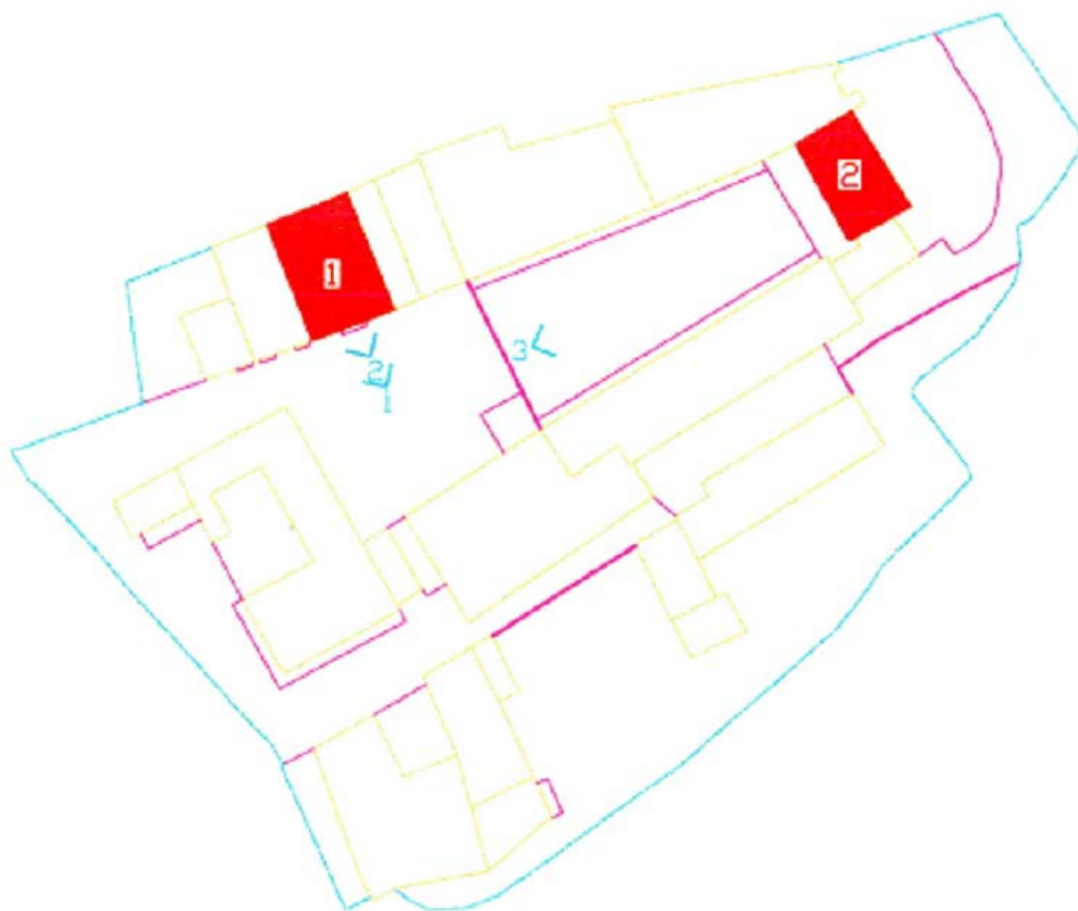


4

4) Veduta d'insieme centro storico. Data foto: 9/02/2001.

# CENTRO STORICO SAN GIMIGNANELLO

## documentazione fotografica



### EDIFICI SIGNIFICATIVI

- 1) Chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano
- 2) Castello \*

\* vincoli ai sensi della L. 1089/39

## SAN GIMIGNANELLO



1



2



3

- 1) Chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano. Data foto: 20/02/2001
- 2) Particolare dello stemma sul portale. Data foto: 20/02/2001
- 3) Castello di San Gimignano. Data foto: 20/02/2001

# CENTRO STORICO LATICASTELLI

## documentazione fotografica



## LATICASTELLI



1

1) Strada principale del piccolo aggregato urbano. Data foto 19/02/2001.



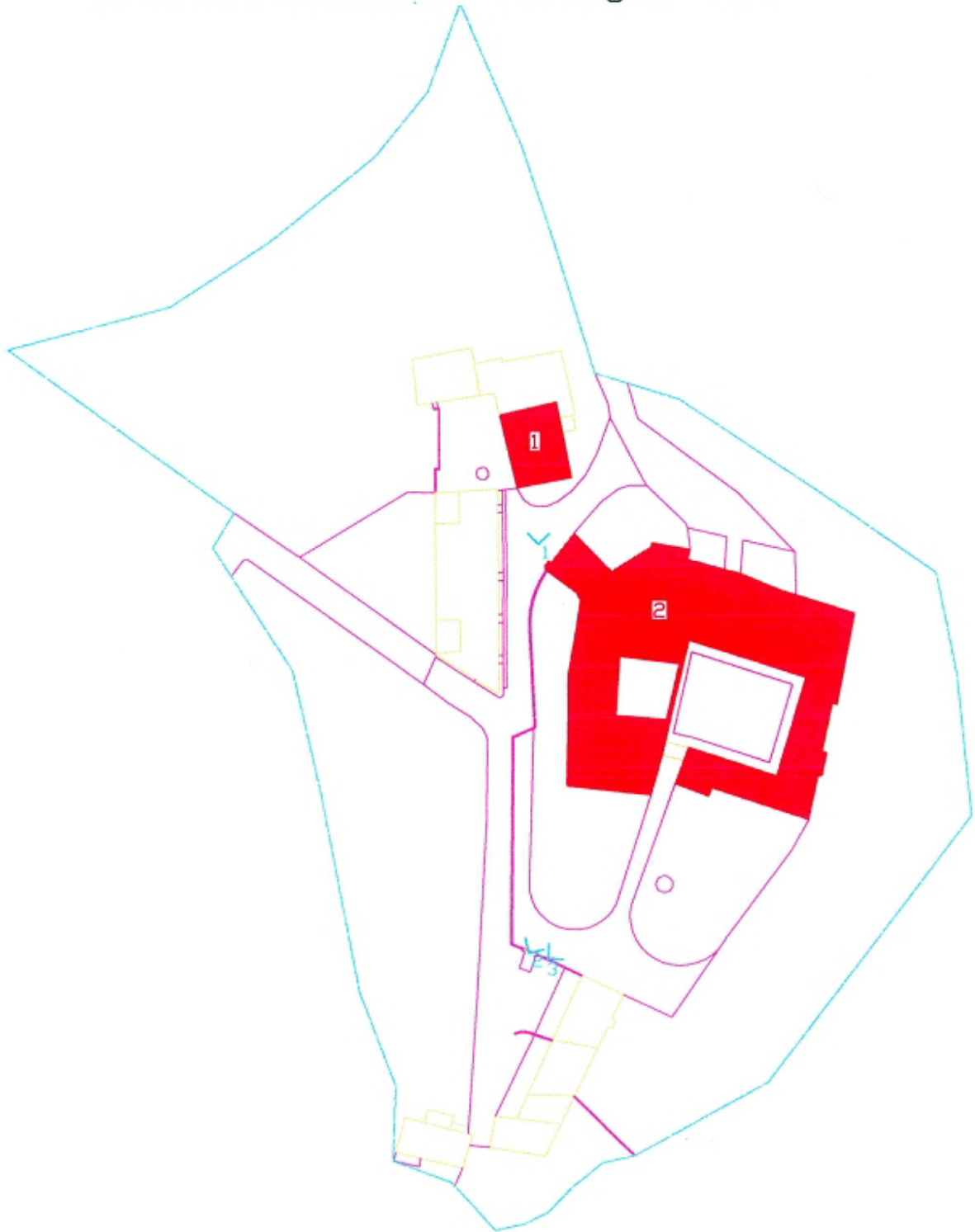
2

2) Edificio tipo. Data foto 19/02/2001



# CENTRO STORICO MODANELLA

## documentazione fotografica



### EDIFICI SIGNIFICATIVI

- 1) Chiesa di San Giovanni Evangelista
- 2) Castello di Modanella \*

\* vincoli ai sensi della L. 1089/39

## MODANELLA



1



2

- 1) Chiesa di San Giovanni Evangelista XVII secolo. Data foto: 9/92/2001
- 2) Castello XII secolo. Data foto 9/02/2001

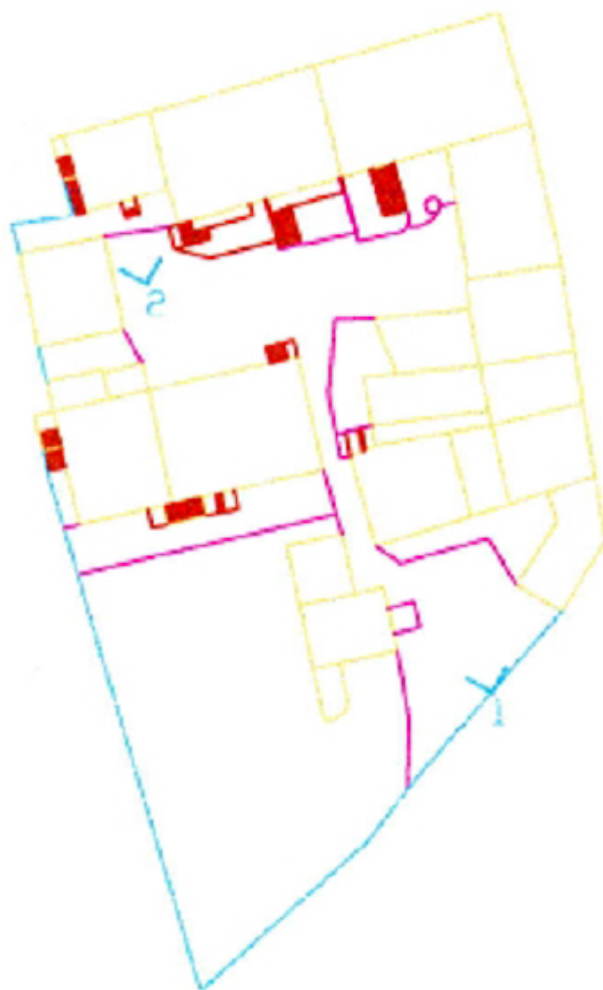


3

3) Particolare del castello. Data foto. 9/02/2001

# CENTRO STORICO FICAIOLE

## documentazione fotografica



### EDIFICI SIGNIFICATIVI

- 1) Nucleo originario
- 2) Edificio medievale

✱ vincoli ai sensi della L. 1089/39

## FICAIOLE



1



2

- 1) Veduta dell'accesso principale all'aggregato urbano. Data foto 3/02/2003
- 2) Edificio di probabile epoca medievale. data foto 3/02/2003

## II. 1. Acquisizione dei dati sul sottosistema

### II.1.1. Dati cartografici attraverso un approccio in scheda

L'indagine conoscitiva è stata effettuata con un approccio in scheda, impostato, per ogni sottosistema, sull'individuazione di categorie e classificazioni che riportiamo di seguito, per la cui lettura si rimanda alle tavole relative al sistema insediativo.

I dati acquisiti risalgono ad una campagna di ricerca effettuata per sei mesi fino al giugno 2001.

- [Inquadramento storico.](#)
- **Medioevo**
- **Rinascimento**
- **Barocco**
- **Catasto Leopoldino    1819**
- **Catasto Italiano        1870**
- **Catasto d'impianto    1935**
- **N.C.E.U.                    1991**

Cartografia 1:1.000

La conoscenza dello sviluppo storico degli aggregati risulta di fondamentale importanza per una reale comprensione della valenza degli edifici nella loro sedimentazione storica anche ai fini di una loro salvaguardia.

I dati sono stati reperiti attraverso una lettura delle fonti bibliografiche e un'indagine comparata delle cartografie catastali a disposizione: Leopoldino, Italiano e N.C.E.U .

- [Destinazione d'uso del piano terra](#)
- **residenza**
- **artigianato**
- **commercio**
- **pubblico esercizio**
- **turismo ricettivo**
- **direzionale**
- **edificio religioso**
- **garage o posto auto**
- **magazzino/cantina**
- **passaggio coperto**
- **porte storiche di accesso alla città**
- **accessorio**

Cartografia 1:1.000

L'indagine si è concentrata sulla destinazione d'uso del piano terra in quanto quella dei piani superiori risulta scarsamente significativa perché per lo più caratterizzata da residenze. Questo elaborato costituisce un aspetto importante ai fini di una valutazione delle reali potenzialità e carenze nell'ottica di un miglior utilizzo della risorsa.

Sul piano operativo si è proceduto suddividendo ogni unità edilizia in sottounità per poterne individuare i diversi usi, registrati attraverso un'indagine visiva in loco.

- **Grado d'uso**
- **occupato**
- **parzialmente occupato**
- **saltuariamente occupato**
- **non occupato**

Cartografia 1:1.000

Questo tipo di analisi costituisce un momento importante nella valutazione del fenomeno del progressivo abbandono dei centri storici e quindi del relativo degrado degli insediamenti offrendo la possibilità di una lettura incrociata con la ricerca sullo stato di conservazione e con i dati sull'andamento demografico nel periodo 1981-2001.

Per l'acquisizione dei dati ci siamo avvalsi dei tabulati sulla composizione dei nuclei familiari forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapolano Terme, delle ricerche riportate nel Piano Regolatore Generale adottato il 24 gennaio 1996 e di un'accurata indagine in loco.

- **Stato di conservazione**
- **non ristrutturato**
- **ristrutturato recentemente (1991-2000)**
- **ristrutturato (1970-1990)**
- **in corso di ristrutturazione**

Cartografia 1:1.000

In questo caso l'acquisizione dei dati è avvenuta attraverso l'analisi delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e riportate nel Piano Regolatore Generale 24/01/1996 e attraverso una ricerca visiva sul campo per quanto riguarda le unità edilizie in ristrutturazione.

- **Analisi del valore architettonico-ambientale**
- **edifici di rilevante valore architettonico e ambientale ed edifici notificati ai sensi della legge 1089/39 . Sono i più significativi per identità storica culturale, ambientale e conservati nelle loro peculiarità architettoniche e tipologiche.**

- **edifici di valore architettonico e ambientale. Sono interessanti per la loro tipologia nel tessuto edilizio e per il loro inserimento ambientale.**
- **edifici di scarso valore architettonico e ambientale. Presentano carattere di continuità rispetto al tessuto del centro storico, ma sono sostanzialmente alterati nel loro impianto tipologico per recenti interventi di ristrutturazione.**
- **edifici di valore nullo architettonico e ambientale. Sono stati costruiti o profondamente ristrutturati in epoca recente e si presentano estranei al contesto tipologico ed ambientale nel quale si collocano**

Cartografia 1:1000

I dati sugli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 sono quelli forniti al Comune di Rapolano Terme dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici (province di Siena e Grosseto) in data 28/11/1981.

Una lettura comparata degli elaborati sullo stato di conservazione fisica con quelli sull'analisi del valore consente una sintesi panoramica sullo stato di alterazione del patrimonio dei centri storici per procedere poi ad una normativa mirata di tutela degli edifici.

- **Indicazione del sito con individuazione del centro storico edificato e aree di pertinenza strettamente contigue al centro storico edificato.**

Cartografia 1: 1.000

Sul piano operativo per la schedatura ci siamo avvalsi di un sistema informatizzato di attributi per blocco in dwg. per la raccolta dei dati mentre per la successiva resa grafica è stato utilizzato ArcView Gis.

L'indagine in scheda è stata anche corredata di un'altra serie di informazioni puntuali che riportiamo per completezza di esposizione ma che in questa fase abbiamo ritenuto non restituire in forma cartografica, perché costituiscono elemento di eccessivo dettaglio per un piano strutturale.

- **destinazione d'uso del 1°, 2°, 3°, 4° piano dell'unità edilizia**

- **analisi storico tipologica**

- **struttura storico-tipologica inalterata**
- **struttura storico-tipologica completamente alterata**
- **struttura alterata che conserva caratteri storici**
- **struttura alterata che conserva caratteri tipologici**
- **edifici recenti (posteriori al 1900)**



- **tipo di proprietà**
- **pubbliche**
- **religiose**
  
- **destinazione degli spazi aperti**
- **strada carrabile**
- **strada pedonale**
- **parcheggio pubblico**
- **parcheggio privato**
- **giardino pubblico**
- **giardino privato**
- **cortile pavimentato**
- **chostro**
- **orto**
- **parco privato**
- **verde pubblico**
  
- **tipologie di pavimentazione**
- **pietra a lastre squadrate**
- **pietra opus incertum**
- **nuova pavimentazione in pietra scolpita a macchina**
- **travertino a lastre squadrate**
- **travertino opus incertum**
- **nuova pavimentazione in travertino scolpito a macchina**
- **asfalto**
- **strada sterrata**
- **pavimentazione in cotto**
- **terra battuta**
- **cemento**
  
- **degrado della pavimentazione**
- **pessimo**
- **mediocre**

- **sufficiente**
- **buono**
- **ottimo**

## II. 1.2. Dati statistici

Parallelamente all'indagine conoscitiva, restituita in forma cartografica, la ricerca è stata corredata di indicatori di stato relativi ai dati statistici.

Per l'acquisizione dei dati ci siamo avvalsi dei tabulati sulla composizione dei nuclei familiari forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapolano Terme, sulle ricerche riportate nel Piano Regolatore Generale adottato il 24 gennaio 1996, oltre alla lettura della ricerca in scheda.

### **Distribuzione della popolazione:**

- Famiglie residenti nel trand 1981-1991-2001

Grafico a istogramma

- Abitanti nel trand 1981-1991-2001

Grafico a istogramma

### **Grado d'uso delle unità edilizie:**

- Grado d'uso riferito alle unità edilizie

Grafico a torta

### **Analisi del valore**

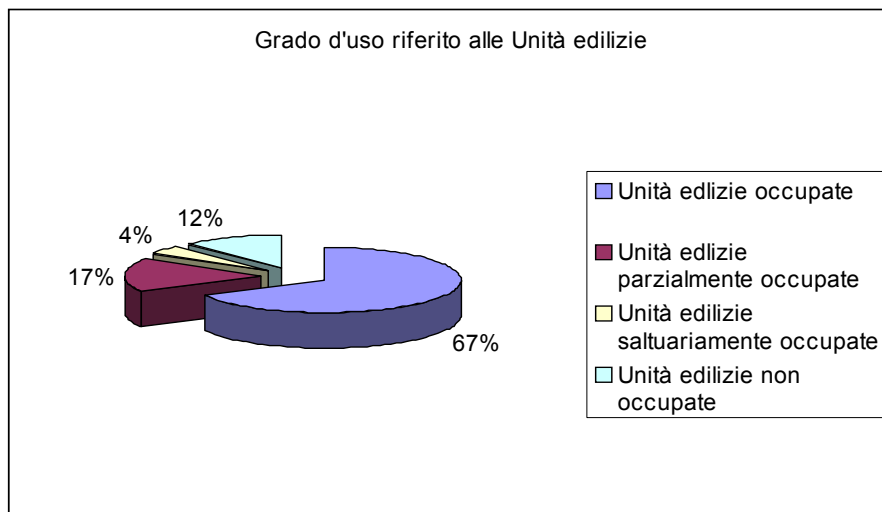
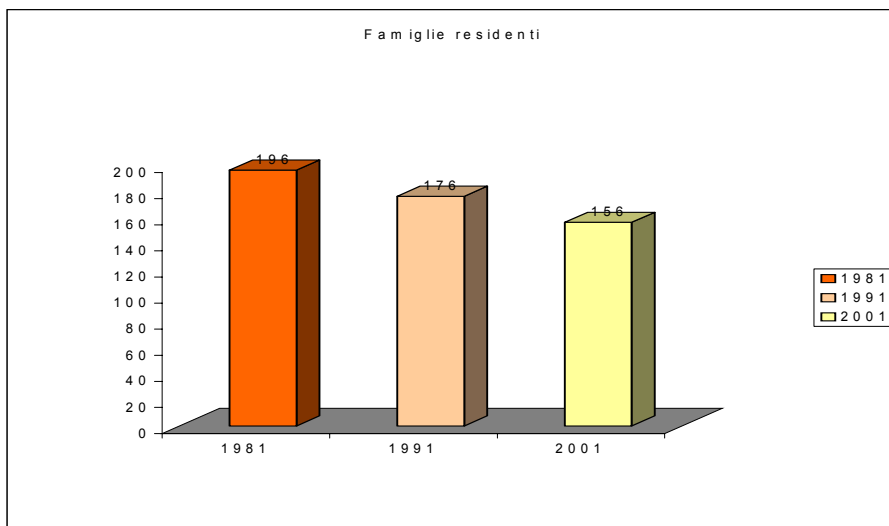
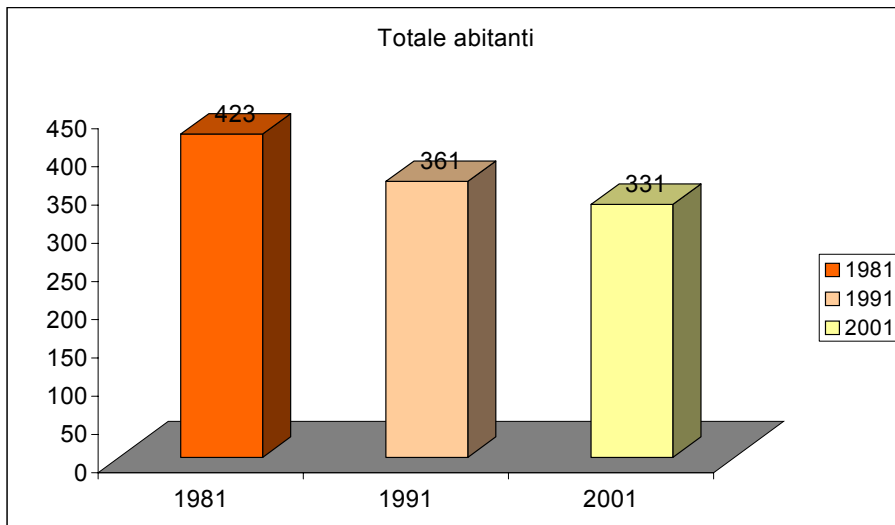
- Stato di conservazione

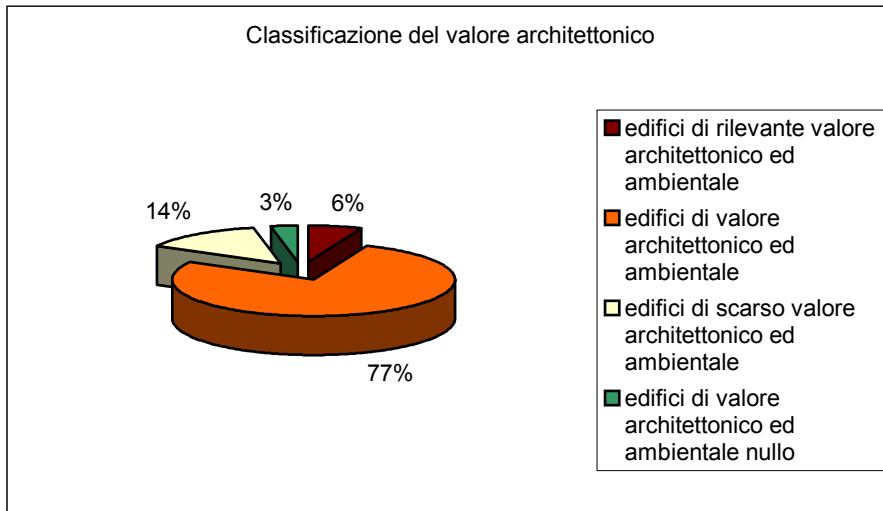
Grafico a torta

- Analisi del valore architettonico-ambientale

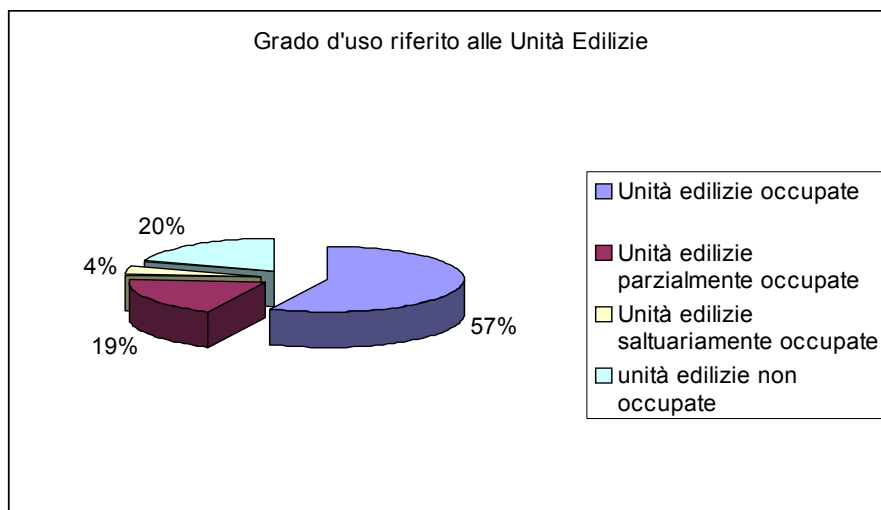
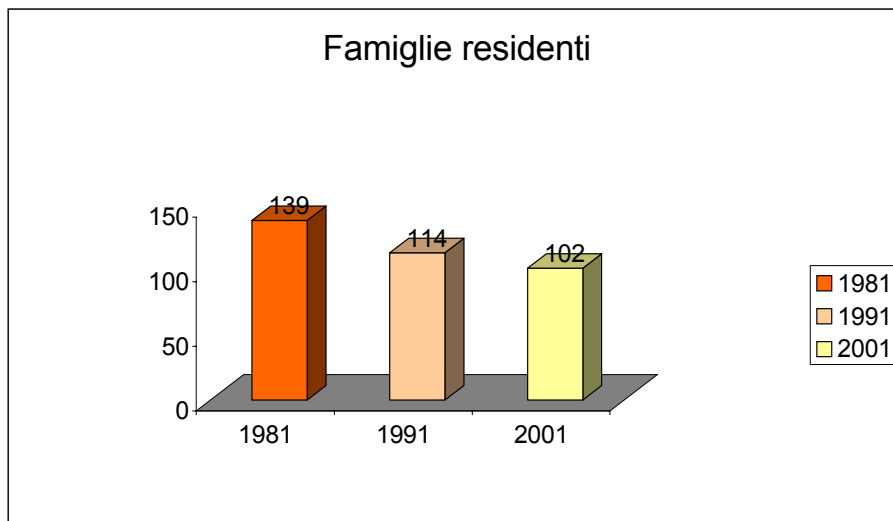
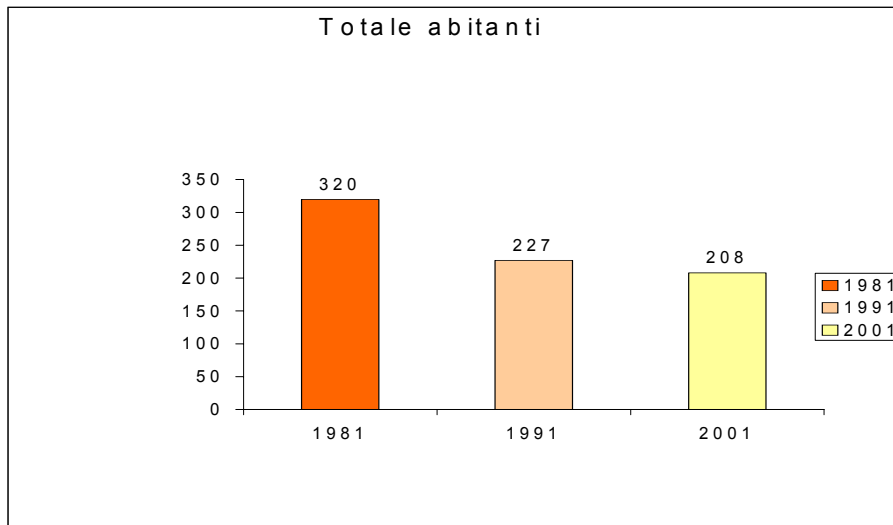
Grafico a torta.

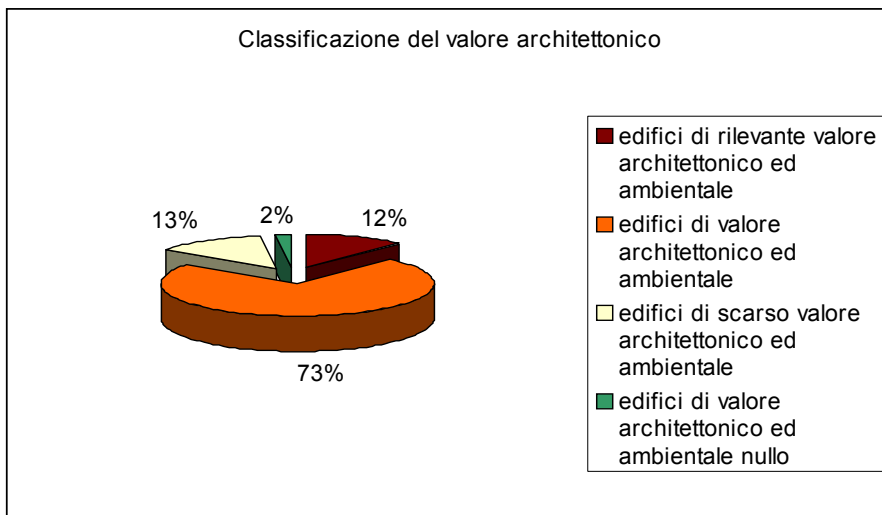
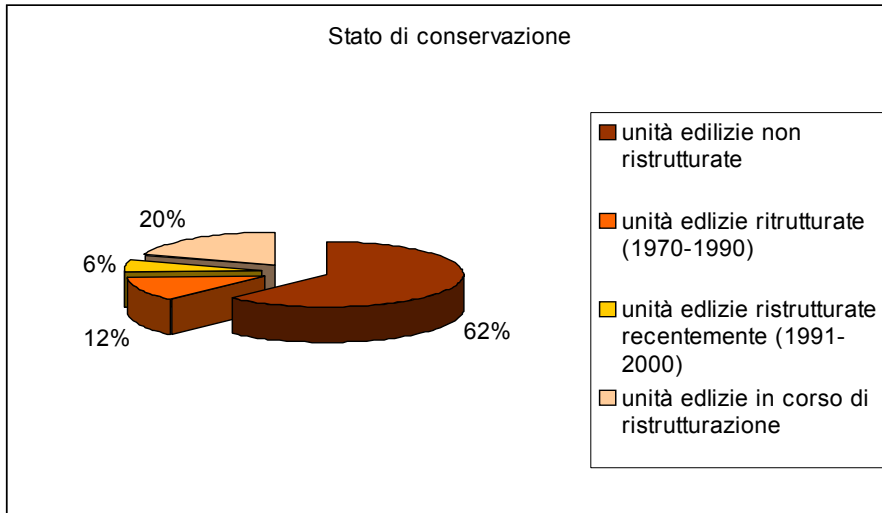
## RAPOLANO TERME



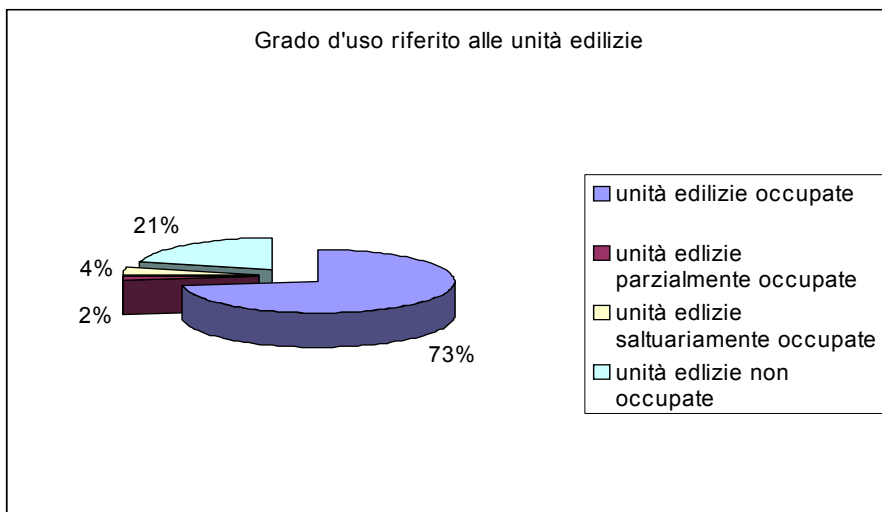
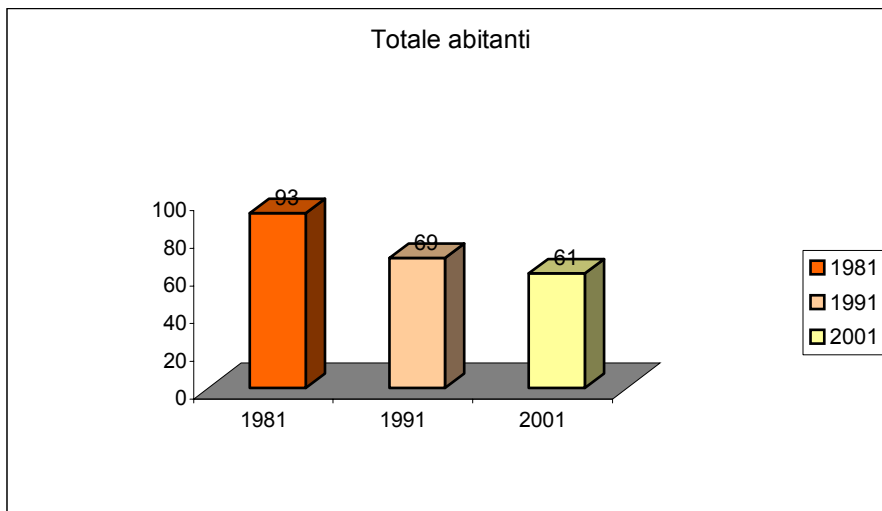
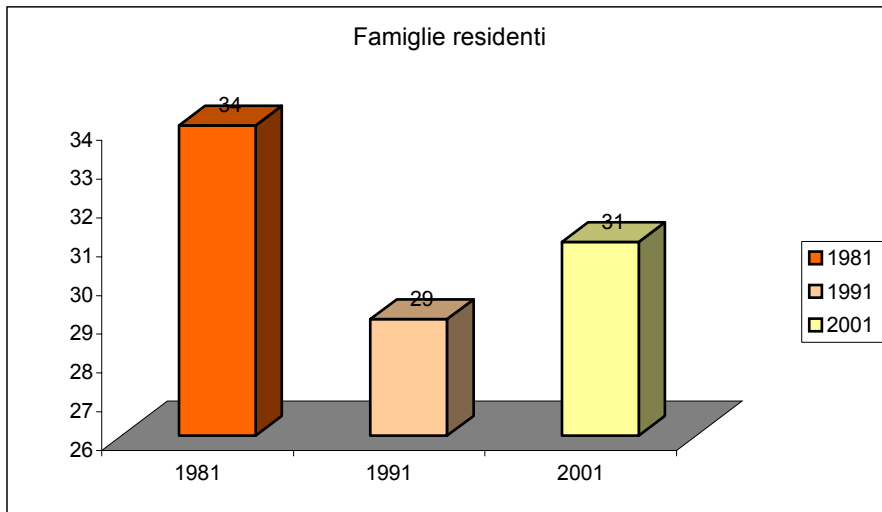


## SERRE DI RAPOLANO

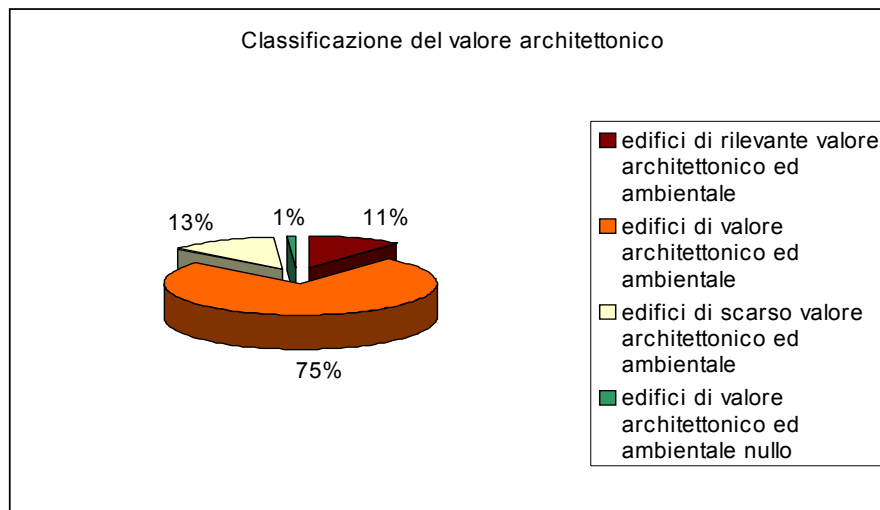
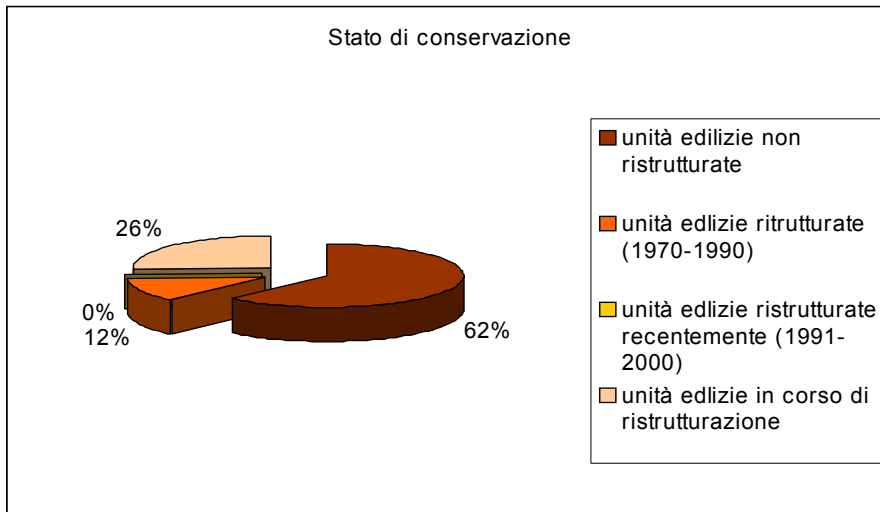




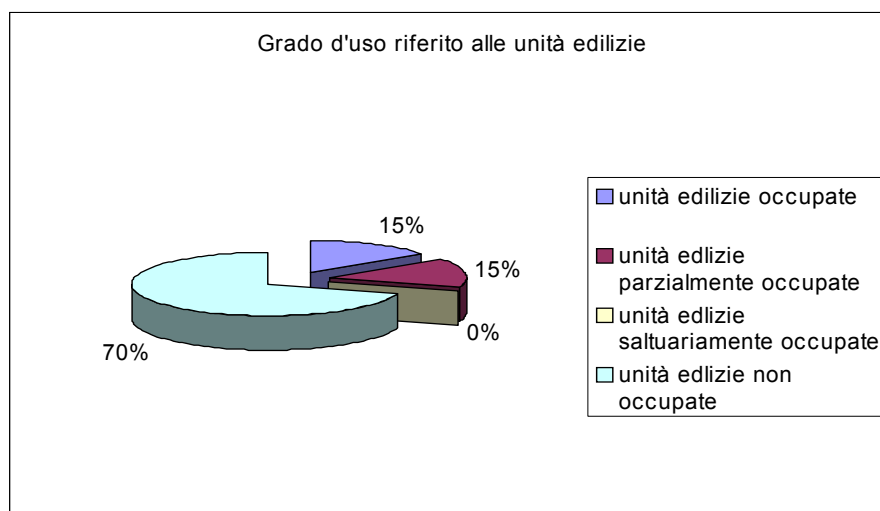
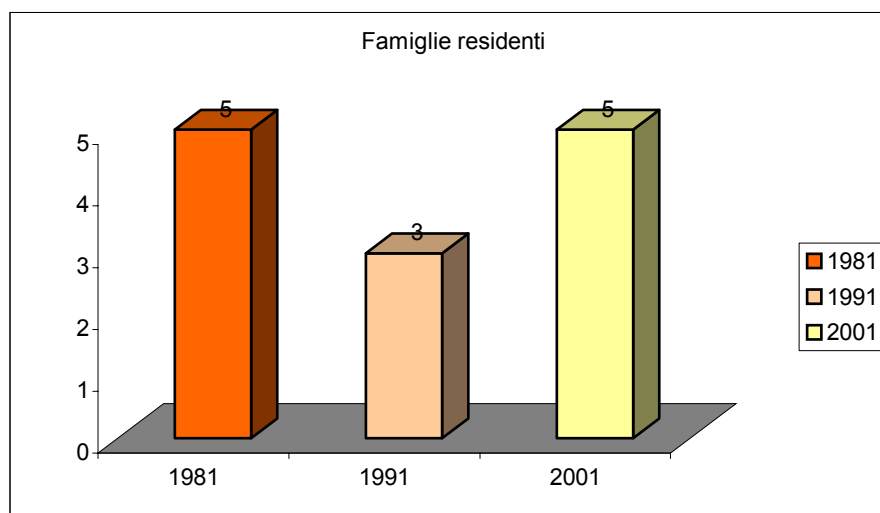
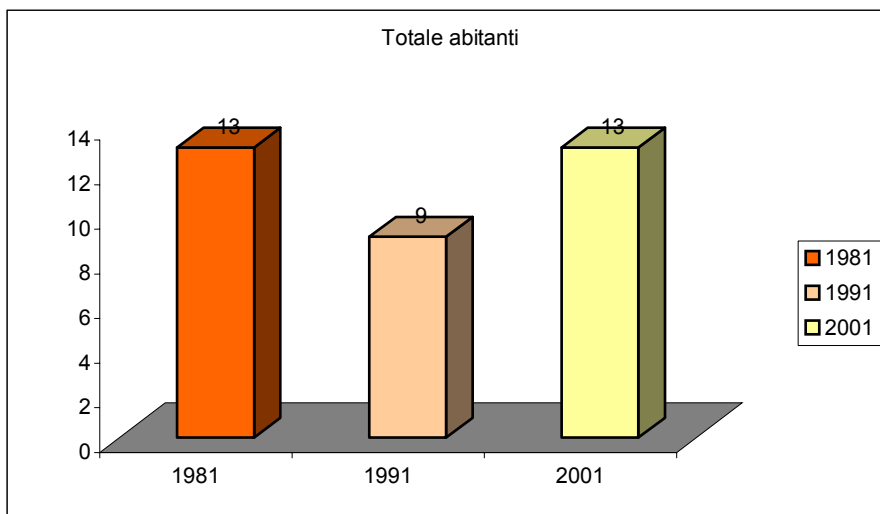
## ARMAIOLO

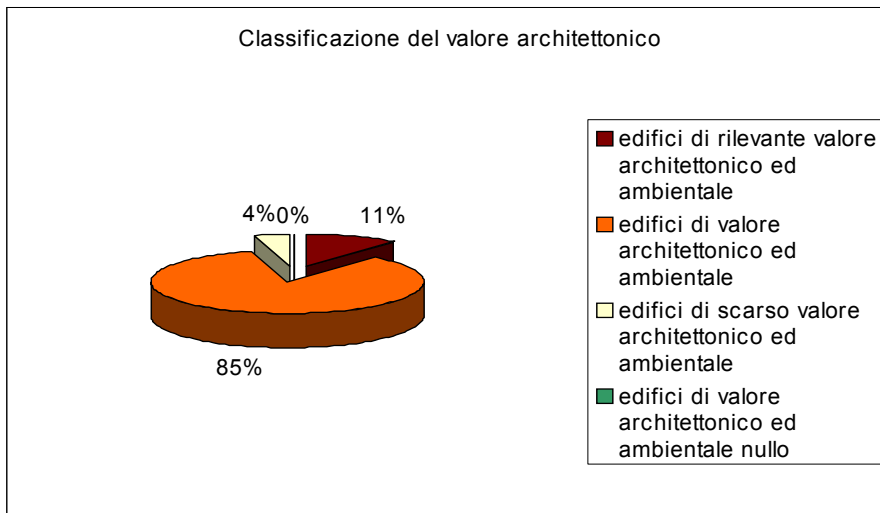
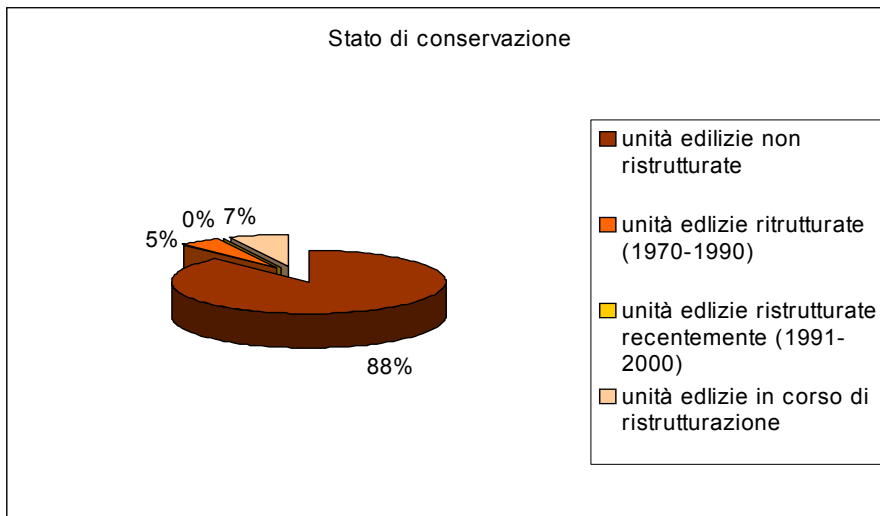




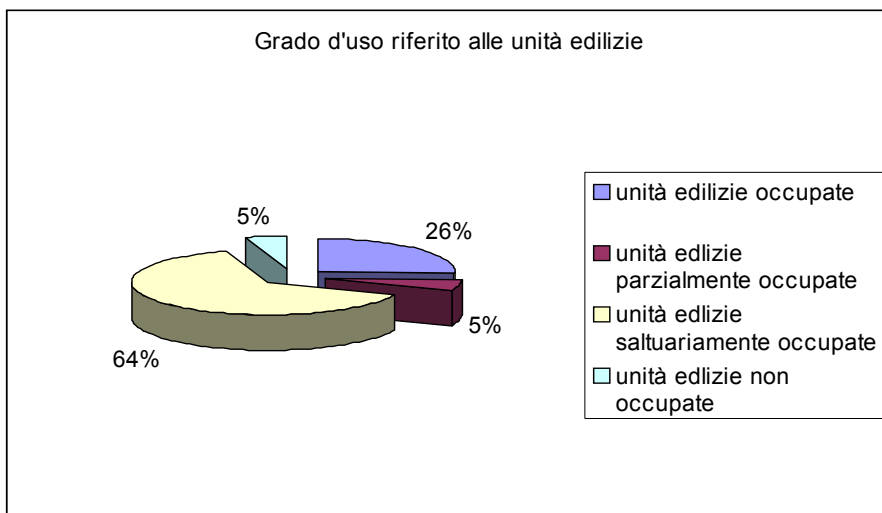
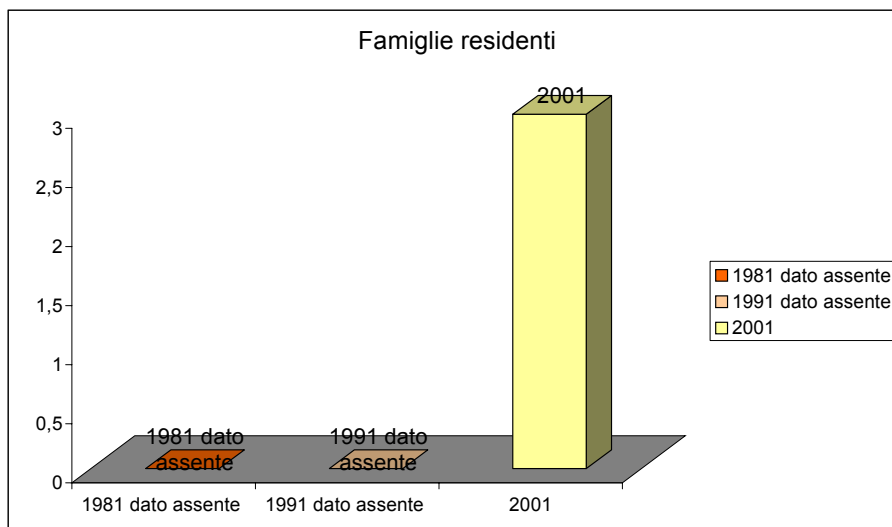
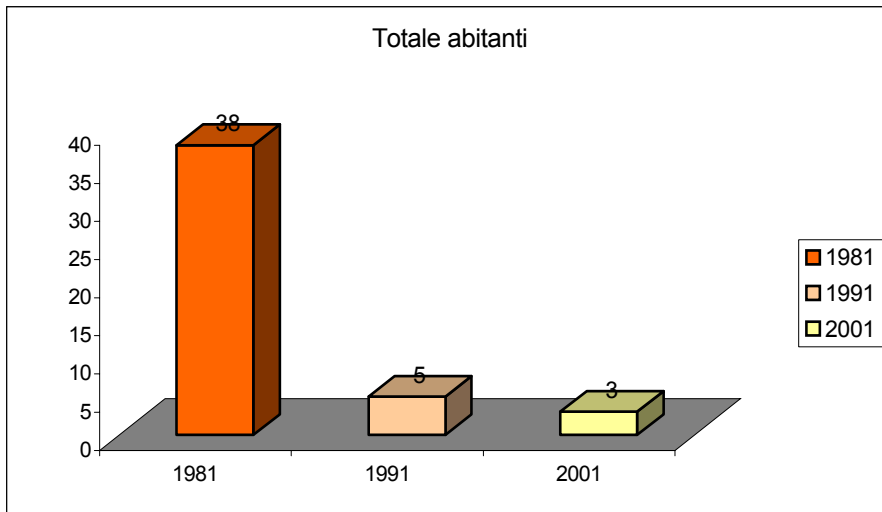


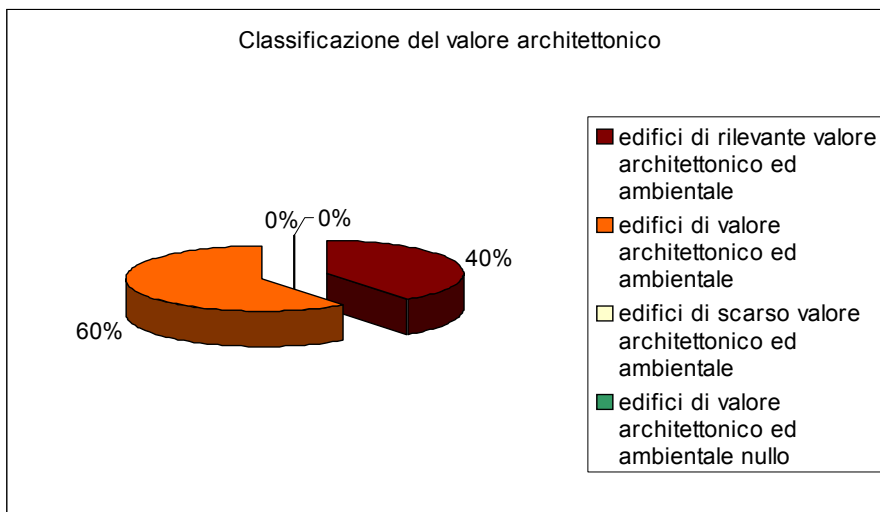
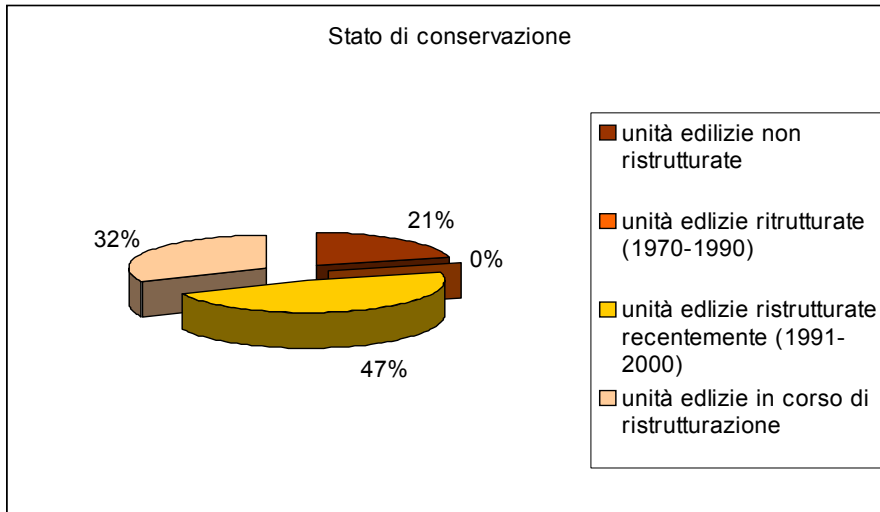
## POGGIO SANTA CECILIA



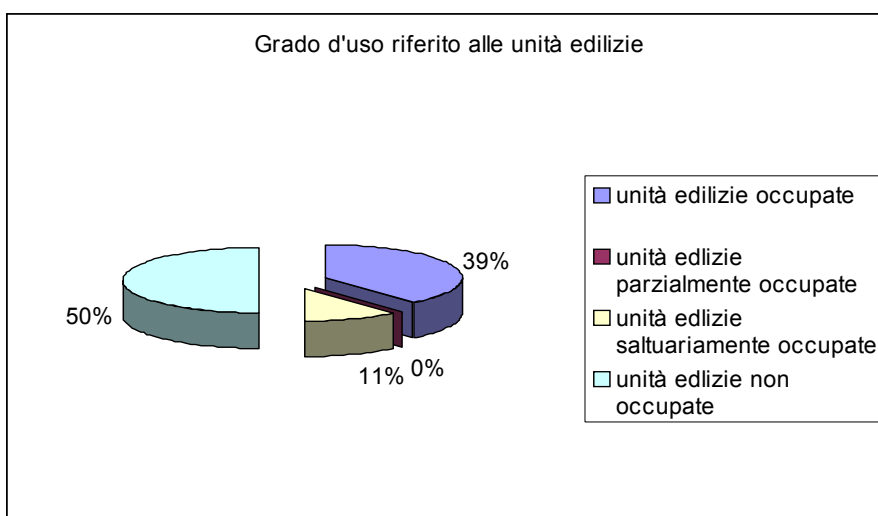
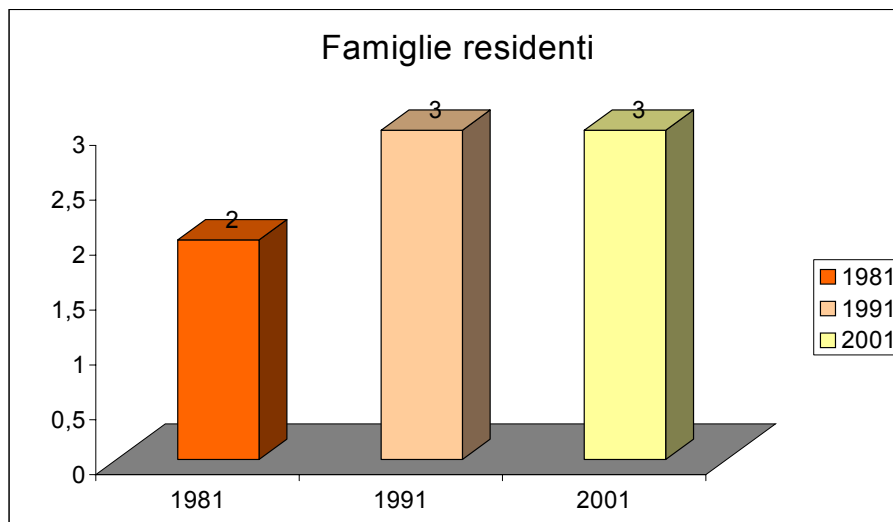
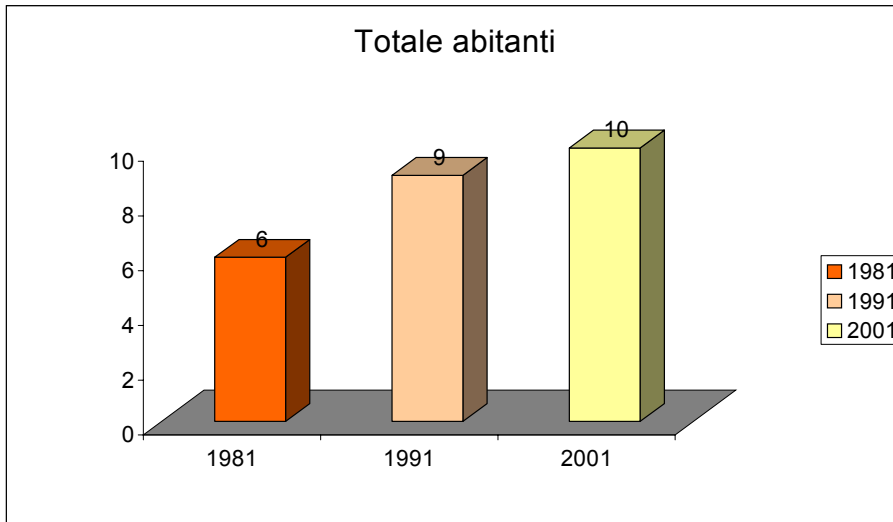


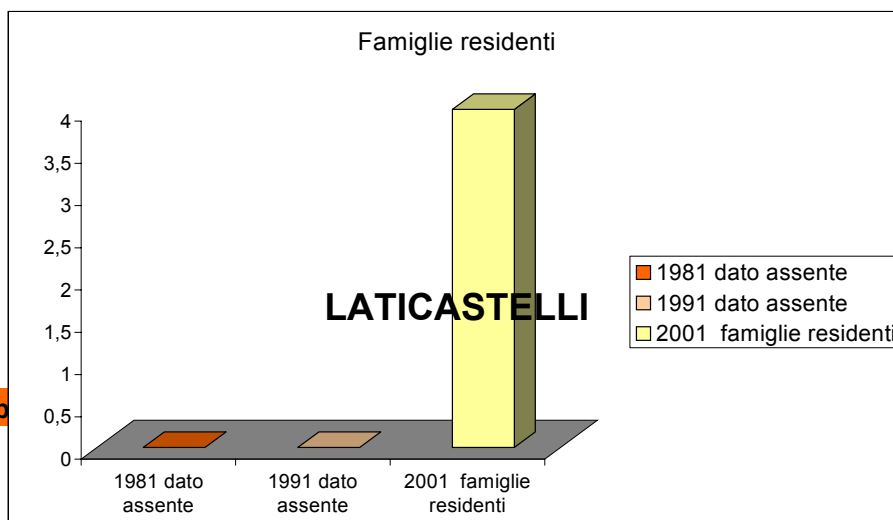
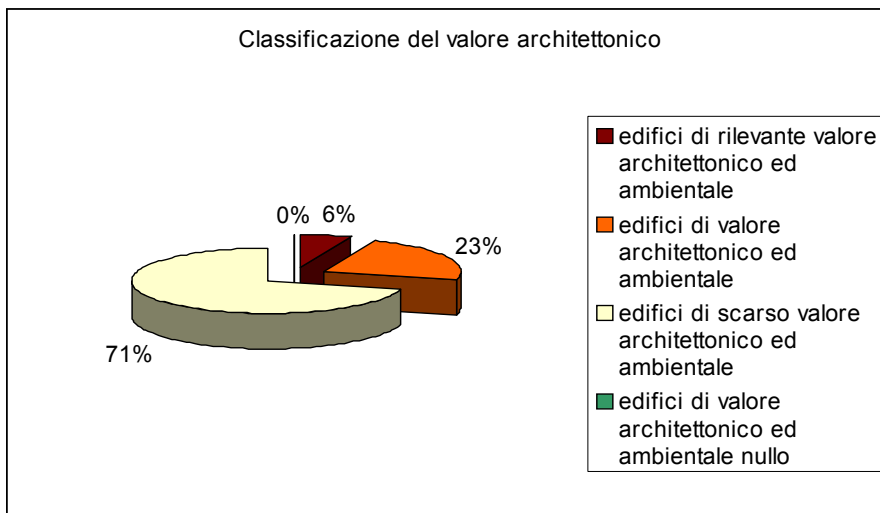
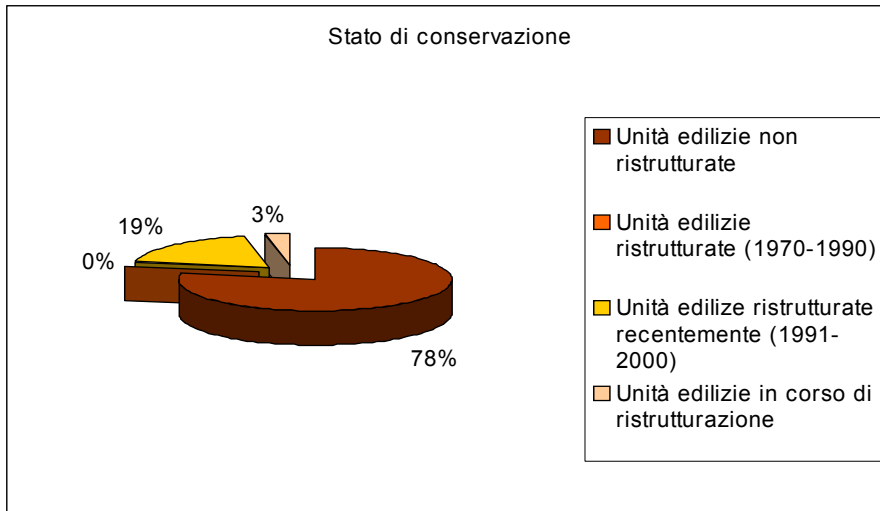
## MODANELLA

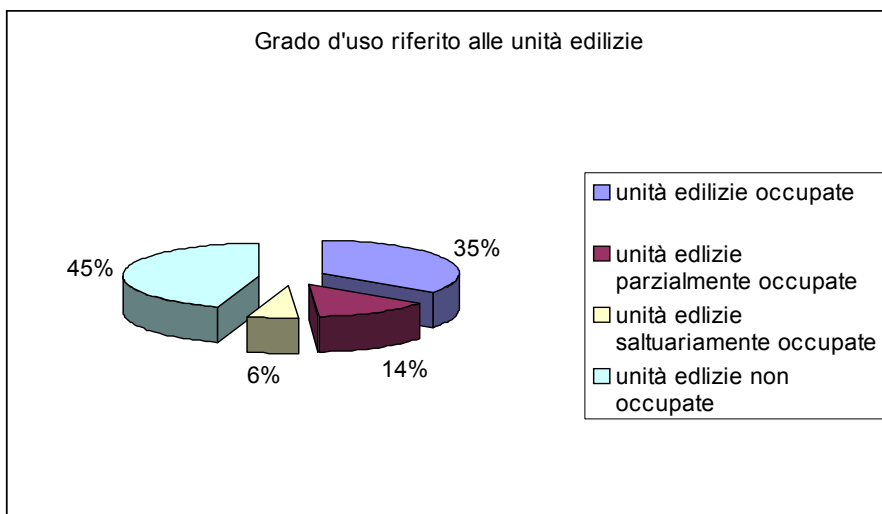




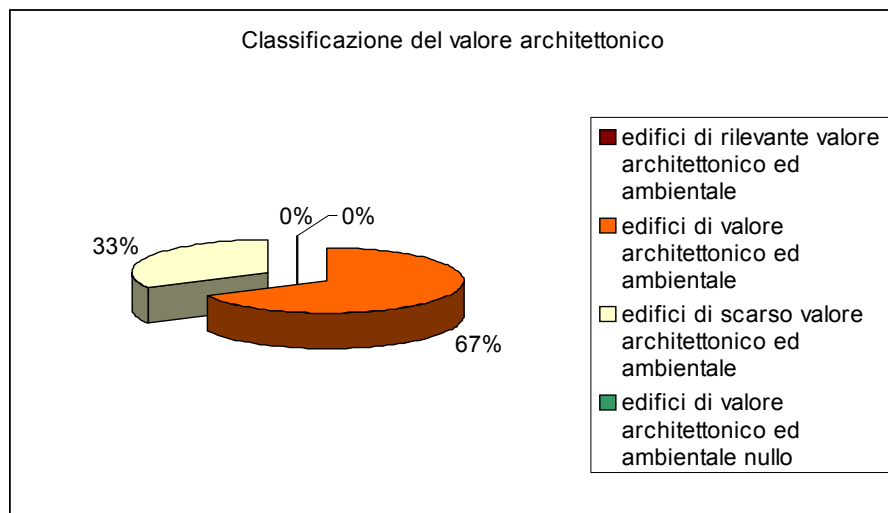
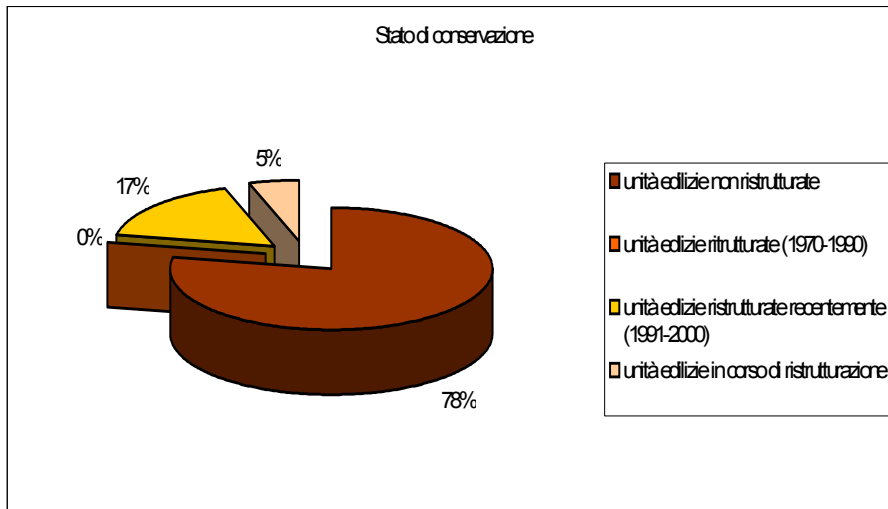
## SAN GIMIGNANELLO







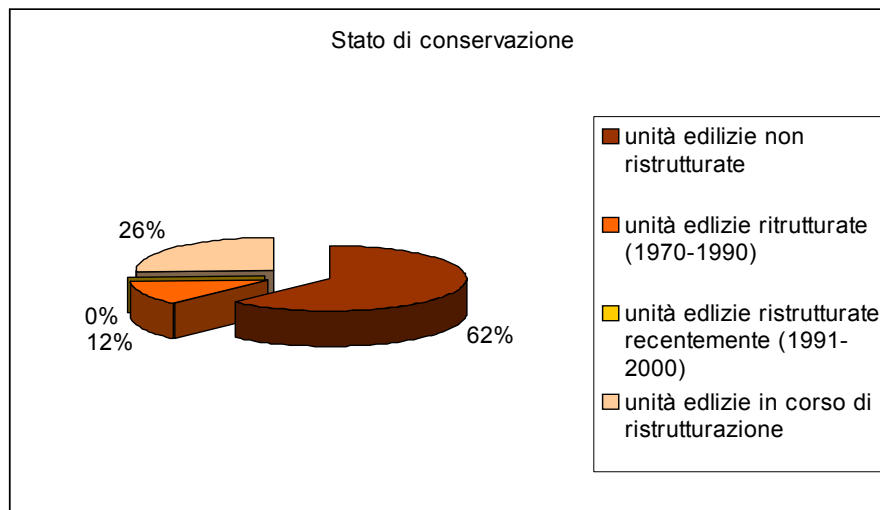
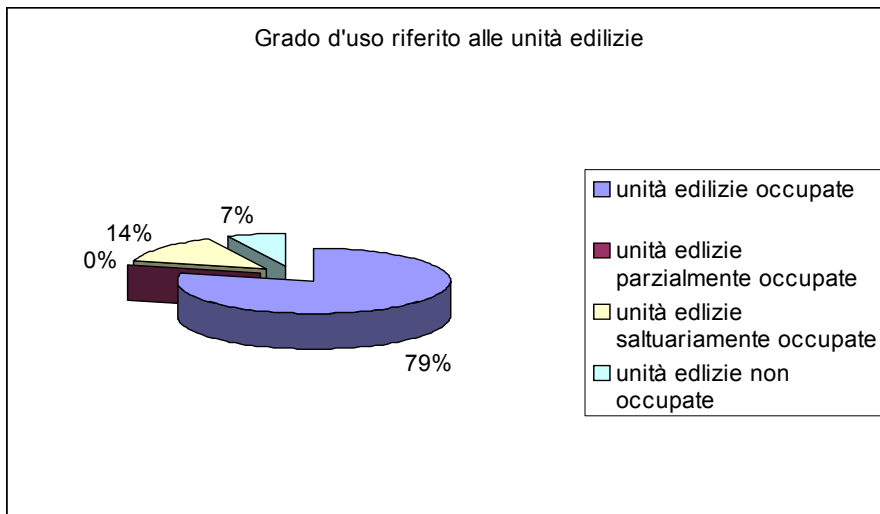


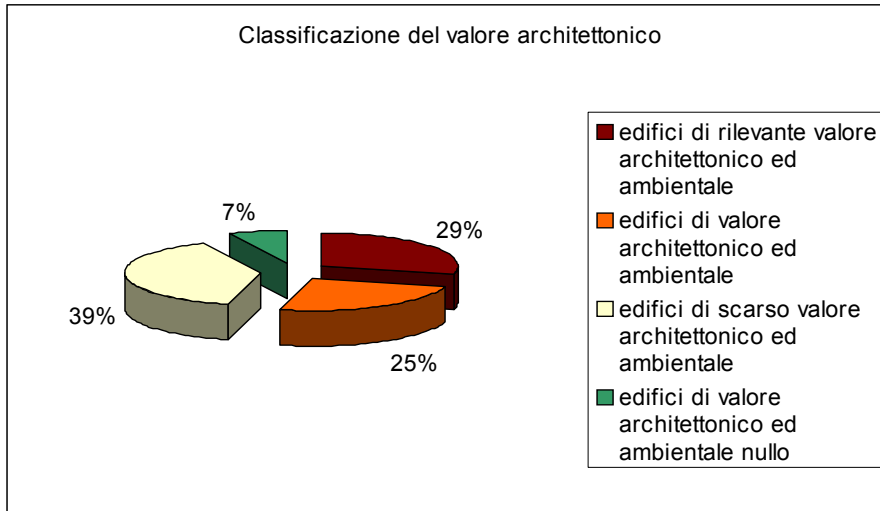


## FICAIOLE

Abitanti : dato non rilevato

## Famiglie residenti: dato non rilevato





### III.1. Indicatori di pressione

L'Art. 32 della Legge Regione Toscana 16 gennaio 1995 n. 5 prevede la valutazione degli impatti ambientali sui sistemi insediativi e sul patrimonio culturale dell'intero territorio comunale. Pertanto in una seconda fase di studio sono stati individuati i fattori di criticità e vulnerabilità della risorsa ma anche i limiti oltre i quali le modificazioni accettabili o desiderabili della risorsa non sono più compatibili con gli obiettivi prestazionali che l'Amministrazione Comunale ha richiesto per ogni centro.

La ricerca dei fattori di criticità viene ad assumere carattere di concretezza se si incrociano i dati desunti dagli indicatori di stato che costituiscono l'indagine conoscitiva con quelli prestazionali richiesti dall'Amministrazione comunale.

#### Fattori di criticità:

- Il dato fondamentale che caratterizza i centri oggetto di studio è **il legame con il territorio circostante viario e paesaggistico**.
- Il legame con il paesaggio è dato dalla **materia costituente le facciate e i colori che vanno a definire un rapporto delicato ed equilibrato con il territorio**.
- **I tracciati stradali**, sinuosi e di fondo valle, **ricalcano tracciati storici** e costituiscono elemento importante da preservare nell'ottica di un riequilibrio territoriale.
- I dati statistici raccolti evidenziano un **progressivo abbandono dei centri storici** oggetto di esame aspetto da valutare con grande attenzione nell'ottica di un riequilibrio territoriale. Anche se, ad una attenta lettura si nota che il fenomeno è stato più evidente nel decennio 1981-1991 che non in quello successivo.
- Dall'analisi del dato relativo al valore risulta che una **notevole quantità di patrimonio edilizio storicizzato** dei centri studiati è di *valore architettonico e ambientale*, con emergenze di rilevante valore.
- Gli aggregati urbani risultano in grande parte frammentati nel territorio in centri minori che non si sono sviluppati nei secoli ed **hanno mantenuto un loro sistema urbanistico compiuto e organizzato**.
- Si evidenzia una **grande quantità di patrimonio edilizio da ristrutturare**.
- Si evidenzia una **prevalente funzione residenziale**.

Nella valutazione di questi aspetti ci preme sottolineare che i centri storici oggetto di studio non andranno considerati come strettamente perimetrati ed isolati nell'insieme urbano, senza alcuna previsione di comportamento, ma nella sostanziale ricerca della loro conservazione occorre tenere conto del loro essere espressione di una collettività per ristabilire un equilibrio urbano attraverso un'azione pianificata.

Quindi contemporaneamente ad un'azione di emergenza intesa ad arginare il deterioramento con opere di consolidamento, restauro e ripristino, occorre promuovere iniziative per la vitalità economica e sociale. Un forte impegno dovrà essere rivolto alla valorizzazione turistica dei centri stessi. Pertanto occorre valutare la predisposizione di nuovi circuiti turistici, opportunamente predisposti, sia dal punto di vista dell'offerta di attrezzature adeguate, che rispettino per così dire il *genius loci*, sia della promozione della domanda.

## IV.1. Indicatori di risposta:

Dall'analisi svolta si evidenzia che i centri urbani oggetto di studio sono caratterizzati da un progressivo fenomeno di abbandono, anche se con un rallentamento negli ultimi dieci anni, divenuto la causa principale del crescente degrado dell'insediamento, tendente poi a coincidere con l'impoverimento delle attività produttive confermando il basso livello dei servizi sociali e l'assenza di mobilità sociale.

Inoltre come più volte precisato gli otto nuclei edilizi storicizzati hanno un forte e imprescindibile legame con il territorio circostante caratterizzato sia dal rapporto materico degli edifici con l'esterno, sia dal delicato equilibrio cromatico che le facciate hanno con il paesaggio. A rendere ancora più unica e indivisibile la relazione di questi centri storici con il territorio è l'andamento dei tracciati stradali, sinuosi e di fondo valle, che ricalcano tracciati storici medievali e ottocenteschi.

Nel rispetto di tali premesse si fonda la risposta ad un processo di riqualificazione del territorio, che muove dalla storicità e dalla vocazione naturale dei nuclei oggetto di studio, per esaltarne la capacità di trascinarsi nei settori produttivi e turistici.

La forma che il territorio ha acquisito nel tempo non deve essere un intralcio nei confronti delle nuove ipotesi di pianificazione ma uno stimolo per la ricerca di una configurazione spaziale coerente con le impronte del passato.

Questo processo ovviamente non deve portare ad una sorta di museificazione del centro storico ma al contrario ad una sua nuova vitalità che si attui attraverso il recupero e la difesa delle proprie peculiarità.

Ci sembra chiaro in quest'ottica che l'ipotesi di una politica di riequilibrio dei nuclei urbani storicizzati deve essere studiata congiuntamente con quella più generale di carattere territoriale ed economico.

Pertanto sulla base di questi ragionamenti, che vogliono prima di tutto evidenziare un corretto atteggiamento culturale, nel rispetto delle indicazioni del P.I.T. e del P.T.C., occorre impostare degli opportuni parametri di comportamento previsionale e normativo nel rispetto delle valutazioni ambientali storiche e architettoniche esposte.

L'analisi sin qui condotta può essere sintetizzata nello schema seguente:

### Patrimonio edilizio storicizzato degli aggregati urbani:

Obiettivi da perseguire	Indicatori di stato	Indicatori di pressione	Indicatori di risposta
Conservazione del patrimonio architettonico ed ambientale	Inquadramento storico	Notevole quantità di patrimonio edilizio storicizzato di valore architettonico e ambientale	Indicazioni normative di tutela dei fabbricati e dei relativi resedi
Mantenimento del rapporto che i centri storici, i nuclei e gli aggregati hanno con il loro paesaggio circostante.	Analisi del valore architettonico - ambientale	Forte legame tra costruito e territorio circostante.	Particolare attenzione nella finitura delle facciate
Protezione della relazione con la trama dei percorsi storicizzati	Stato di conservazione	Delicato rapporto cromatico e materico tra le facciate e il paesaggio	Grande attenzione alla edificazione di nuovi volumi ed infrastrutture, anche nelle aree di pertinenza, al fine di non interrompere l'organizzazione compiuta e il legame
		Grande quantità di	

<p>Mantenimento e protezione del delicato equilibrio materico e cromatico degli edifici.</p> <p>Recupero dei centri storici in rapporto alla loro qualità architettonica e paesaggistica d'insieme.</p> <p>Recupero dell'edilizia di antica formazione secondo un rapporto di compatibilità tra tipi edilizi e nuove funzioni per superare la monofunzionalità residenziale.</p>		<p>Patrimonio edilizio da ristrutturare</p> <p>Grande prevalenza della funzione residenziale</p>	<p>Con il paesaggio</p> <p>Conservazione dei percorsi storici</p>
<p>Valorizzazione e sviluppo</p> <p>Conversione ad uso ricettivo del patrimonio edilizio storicizzato e non/male utilizzato</p>	<p>Abitanti residenti nel trand 1981-2001</p> <p>Famiglie residenti nel trand 1981-2001</p> <p>Grado d'uso: famiglie residenti sul totale degli appartamenti</p> <p>Grado d'uso: occupazione delle unità edilizie</p> <p>Destinazione d'uso del piano terra</p>	<p>Progressivo abbandono dei centri storici</p> <p>Scarsa quantità di pubblici esercizi, commercio, artigianato e strutture ricettive</p>	<p>Individuazione dei complessi vocati alla trasformazione ricettiva</p> <p>Indicazioni normative sulle trasformazioni</p>

## v. 1. Valutazioni per l'applicazione delle norme del sistema insediativo

### **V.1.1. Subsistema centri urbani storicizzati e centri minori**

La diversa organizzazione urbanistica e la diversa posizione geografico-paesaggistica all'interno del territorio di Rapolano impongono una attenta riflessione sulla definizione dei sottosistemi e degli ambiti di appartenenza dei nuclei urbani oggetto di esame.

Viste le esigenze diverse dei centri storici si è ritenuto calzante analizzare il Sistema insediativo come costituito dal subsistema urbano di Rapolano Terme e di Serre di Rapolano e dal subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei, individuando delle relazioni che accomunano appunto i due centri principali Rapolano Terme, Serre di Rapolano, ma che non possono essere altrettanto pertinenti per i nuclei di Armaiolo, Poggio Santa Cecilia, San Gimignano, Modanella, Laticastelli e Ficaiole.

Ad esplicitazione di quanto detto si è proceduto nella seguente analisi:

### **V. 1. 2 Subsistema urbano di Rapolano Terme e di Serre di Rapolano (centro storico)**

Tali centri sono caratterizzati da un tessuto urbanistico socio-economico complesso ed articolato tale da poter essere definiti come città.

La destinazione prevalente è residenziale con una percentuale di terziario, commerciale e attività produttive.

#### **V.1.2.a. Obiettivi**

- Salvaguardia e valorizzazione del sistema delle mura e del particolare impianto urbanistico
- Conservazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche in virtù anche della scarsa presenza di edifici notificati ai sensi della L. 1089/39, privilegiando quindi l'esaltazione e il mantenimento del valore dell'insieme nei nuclei.
- Conservazione del patrimonio architettonico ed ambientale
- Mantenimento del rapporto che i centri storici hanno con il loro paesaggio circostante.
- Protezione della relazione con la trama dei percorsi storicizzati
- Mantenimento e protezione del delicato equilibrio materico e cromatico degli edifici.
- Recupero dei centri storici in rapporto alla loro qualità architettonica e paesaggistica d'insieme

- Recupero dei caratteri dell'edilizia di antica formazione secondo un rapporto di compatibilità tra tipi edilizi e nuove funzioni con attrezzature idonee a superare la monofunzionalità residenziale.
- Miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti.
- Conversione ad uso ricettivo del patrimonio edilizio storicizzato e non/male utilizzato

#### **V.1.2.b. Attività e destinazioni d'uso compatibili**

La funzione caratterizzante deve essere il subsistema della residenza; sono ammesse tutte le destinazioni con essa compatibili, incluso locali e fondi a servizio della residenza.

È ammessa la funzione turistico ricettiva, piccoli alberghi, case vacanza ed affittacamere.

Sono ammesse le attività, attrezzature e servizi pubblici di Enti Pubblici ed Ecclesiastici.

Sono ammesse attività terziarie (uffici pubblici e privati), commerciali ed esercizi di uso pubblico.

Sono escluse strutture produttive e attività commerciali di grande produzione.

#### **V.1.2.c. Indicazioni per il regolamento Urbanistico**

All'interno del centro storico edificato non può essere consentita alcuna nuova costruzione.

Non sono compatibili funzioni diverse da quelle finalizzate al recupero fisico e funzionale degli edifici, delle infrastrutture urbane e delle aree non edificate, in generale non sono ammesse modifiche che comportino alterazioni agli assetti urbani e ambientali storici consolidati e/o azioni che determinino condizioni di criticità ambientale e/o paesaggistica dei luoghi, è inoltre prescritto il divieto assoluto di qualsiasi edificazione sia del tipo permanente, stagionale che provvisorio.

Per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi, sono quelli del tipo a), b),c), d) ed e)come definiti dall'art. 31 della L. 457/78. Il regolamento urbanistico provvederà comunque a disciplinare gli interventi previsti dal c. 1, lettera a), dall'art. 4 , della L.R. 52/99; gli interventi dovranno essere comunque compatibili con i caratteri tipologici e il valore architettonico dei singoli immobili così come identificato nella schedatura di cui agli elaborati A. 5.1.1/2 *Classificazione del valore architettonico e ambientale*.

Per gli edifici e/o superfetazioni incongrue al tessuto urbano ed ai caratteri paesaggistici e architettonici d'insieme dovrà essere prevista la demolizione.

Al proseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre con l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del regolamento urbanistico e di eventuali Piani e programmi di settore.

#### **V.1.2.d. Strategie**

È evidente che il conseguimento degli obiettivi avverrà attraverso le elaborazioni di specifiche norme piani e programmi all'interno del Regolamento Urbanistico. Gli interventi



edilizi, per quelli edifici che mantengono caratteri storici architettonici importanti e anche per i complessi edilizi caratterizzati da una loro definita conformazione urbanistica, dovranno essere di assoluta tutela e rispetto dell'esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel mantenimento e nella esaltazione del rapporto cromatico e materico tra l'insieme degli edifici e tra i nuclei urbani e il paesaggio, perciò si rimanda a degli specifici piani del colore che saranno definiti all'interno del Regolamento Urbanistico.

Sarà necessaria l'individuazione dei complessi vocati alla trasformazione ricettiva.

Inoltre si ritiene essenziale porre particolare attenzione nella ri-definizione dei percorsi carrabili e pedonali per favorire la riappropriazione da parte dei cittadini degli spazi pubblici promuovendo soluzioni di parcheggi interrati o a raso ove questi si integrino con le caratteristiche storiche tipologiche ambientali dei nuclei.

Gli spazi aperti e i percorsi dovranno essere valorizzati attraverso un progetto specifico definito con il regolamento urbanistico.

### **V. 1. 3. Subsistema dei centri minori (centro edificato storico)**

Il subsistema in oggetto è costituito dai nuclei urbani storicizzati delle frazioni di  
Armaiolo  
Poggio Santa Cecilia  
Modanella  
San Gimignano  
Laticastelli  
Ficaiole

Tale subsistema è costituito dalla trama intermedia tra il subsistema urbano e la maglia edificata del territorio aperto, non hanno un peso demografico rilevante sia per la loro entità che per l'uso in atto, non sono presenti al loro interno servizi ed infrastrutture sufficienti ad assicurarne i connotati urbani.

Ciononostante questi nuclei sono caratterizzati da un tessuto urbano che è rimasto prevalentemente inalterato mantenendo un alto grado di omogeneità tipologica. Le destinazioni d'uso prevalenti sono residenziali e di supporto alla agricoltura. Da sottolineare lo stretto rapporto esistente tra il paesaggio circostante e i nuclei urbani storicizzati che ne esalta i caratteri storico-architettonici e cromatici. I nuclei sommitali rappresentano attualmente un patrimonio non valorizzato rischiando di smarrire il rapporto competitivo e funzionale con il territorio circostante.

#### **V.1.3.a. Obiettivi**

- Salvaguardia e valorizzazione del sistema delle mura e del particolare impianto urbanistico
- Conservazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche in virtù anche della scarsa presenza di edifici notificati ai sensi della L. 1089/39, privilegiando quindi l'esaltazione e il mantenimento del valore dell'insieme nei nuclei.

- Conservazione del patrimonio architettonico ed ambientale
- Mantenimento del rapporto che i centri storici hanno con il loro paesaggio circostante.
- Protezione della relazione con la trama dei percorsi storicizzati
- Mantenimento e protezione del delicato equilibrio materico e cromatico degli edifici.
- Recupero dei centri storici in rapporto alla loro qualità architettonica e paesaggistica d'insieme
- Recupero dei caratteri dell'edilizia di antica formazione secondo un rapporto di compatibilità tra tipi edilizi e nuove funzioni con attrezzature idonee a superare la monofunzionalità residenziale.
- Miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti.
- Conversione ad uso ricettivo del patrimonio edilizio storicizzato e non/male utilizzato
- Valorizzazione dei caratteri architettonici paesaggistici e socio-economici di ciascun nucleo.
- Promozione di qualsiasi forma di destinazione compatibile con le caratteristiche storico-architettoniche degli insediamenti.

#### **V.1.3.b. Attività e destinazioni d'uso compatibili**

La funzione caratterizzante deve essere il subsistema della residenza; sono ammesse tutte le destinazioni con essa compatibili, incluso locali e fondi a servizio della residenza.

È ammessa la funzione turistico ricettiva, piccoli alberghi, case vacanza ed affittacamere.

Sono ammesse le attività, attrezzature e servizi pubblici di Enti Pubblici ed Ecclesiastici.

Sono ammesse attività terziarie (uffici pubblici e privati), commerciali ed esercizi di uso pubblico.

Sono escluse strutture produttive e attività commerciali di grande produzione.

#### **V.1.3.c. Indicazioni per il regolamento Urbanistico**

La funzione caratterizzante deve essere il subsistema della residenza e sono ammesse tutte le destinazioni con essa compatibili. È ammessa anche la funzione turistico ricettiva.

All'interno del centro storico edificato non può essere consentita alcuna nuova costruzione.

Non sono compatibili funzioni diverse da quelle finalizzate al recupero fisico e funzionale degli edifici, delle infrastrutture urbane e delle aree non edificate, in generale non sono ammesse modifiche che comportino alterazioni agli assetti urbani e ambientali

storici consolidati e/o azioni che determinino condizioni di criticità ambientale e/o paesaggistica dei luoghi, è inoltre prescritto il divieto assoluto di qualsiasi edificazione sia del tipo permanente, stagionale che provvisorio.

Per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi, sono quelli del tipo a), b),c), d) ed e) come definiti dall'art. 31 della L. 457/78. Il regolamento urbanistico provvederà comunque a disciplinare gli interventi previsti dal c. 1, lettera a), dall'art. 4, della L.R. 52/99; gli interventi dovranno essere comunque compatibili con i caratteri tipologici e il valore architettonico dei singoli immobili così come identificato nella schedatura di cui agli elaborati A. 5.1.3/4/5/6/7/8 *Classificazione del valore architettonico e ambientale*.

Visto l'eccezionale valore paesistico di Poggio Santa Cecilia che ha portato ad una definizione del centro storico non strettamente legato al sistema delle mura ma all'insieme del bosco circostante, oltre alle indicazioni sopra esposte, si rimanda a delle specifiche norme all'interno del Regolamento Urbanistico che tengano in forte considerazione il rapporto con il paesaggio e l'equilibrio cromatico.

Le stesse considerazioni valgono per Armaiolo e Modanella.

Per gli edifici e/o superfetazioni incongrue al tessuto urbano ed ai caratteri paesaggistici e architettonici d'insieme dovrà essere prevista la demolizione.

Al proseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire, oltre con l'osservanza delle seguenti direttive, mediante ulteriori specificazioni normative del regolamento urbanistico e di eventuali Piani e programmi di settore.

#### **V. 1.3.d. Strategie**

È evidente che il conseguimento degli obiettivi avverrà attraverso le elaborazioni di specifiche norme piani e programmi all'interno del Regolamento Urbanistico. Gli interventi edilizi, per quelli edifici che mantengono caratteri storici architettonici importanti e anche per i complessi edilizi caratterizzati da una loro definita conformazione urbanistica, dovranno essere di assoluta tutela e rispetto dell'esistente.

Sarà necessaria l'individuazione dei complessi vocati alla trasformazione ricettiva.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel mantenimento e nella esaltazione del rapporto cromatico e materico tra l'insieme degli edifici e tra i nuclei urbani e il paesaggio, perciò si rimanda a degli specifici piani del colore che saranno definiti all'interno del Regolamento Urbanistico.

#### **V. 1.4. Aree di pertinenza strettamente contigue all'aggregato**

Nella identificazione dei subsistemi ed in virtù delle particolari relazioni con il paesaggio circostante, sono state individuate delle aree sufficientemente ampie, di contorno ai nuclei urbani storicizzati, nelle quali viene definita una particolare normativa di difesa e valorizzazione delle caratteristiche geomorfologiche, aspetti che hanno determinato nel tempo il valore di queste aree.

In coerenza con il PTC si attribuisce a queste aree valore sia di natura figurativa (rapporto e funzione visiva tra forme consolidate) che strutturale (morfologia del sito e suo rapporto con la tipologia urbana, configurazione dei campi, della vegetazione, dei percorsi, e delle sistemazioni agrarie).

#### **V. 1.4.a. Obiettivi**

Gli obiettivi ripetono le indicazioni definite per i centri storici. In particolare:

- mitigazione dei fattori di criticità ambientale ed infrastrutturale.

- Miglioramento del sistema della viabilità e del verde urbano.

#### **V.1.4.b. Indicazioni per il regolamento Urbanistico**

Nelle aree di pertinenza contigue al centro storico edificato, non può essere consentita alcuna nuova costruzione salvo i casi previsti dal Regolamento urbanistico e/o che si dimostreranno strettamente necessari alla realizzazione di opere finalizzate all'adeguamento di standard, alla esecuzione di strutture, infrastrutture e servizi pubblici, non potranno essere apportate modifiche agli assetti orografici dei luoghi, ai terrazzamenti, alle coltivazioni tipiche ed inoltre non potranno essere modificati i percorsi storici, il luogo tracciato, la tipologia e l'originale pavimentazione, non potranno essere manomesse, alterate o modificate le opere di arredo urbano quali muretti, elementi in pietra lavorati, pavimentazioni storiche tabernacoli etc.; obbligo di conservare o ripristinare gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi;

Dovranno essere sottoposti a norme specifiche le infrastrutture costruite e le sistemazioni a raso quali cabine dell'Enel, vani contatori, edifici specialistici, giardini, parcheggi, parchi, piscine depuratori ricadenti in queste zone.

#### **Elaborati:**

##### **Cartografici:**

Schedatura riferita agli elaborati cartografici seguenti: A. 4.2.a.1/2/3/4/5/6/7/8

- Inquadramento storico

Cartografia 1:1000

- Destinazione d'uso prevalente dei piani terra

Cartografia 1:1000

- Grado d'uso riferito alle unità edilizie

Cartografia 1:1000

- Stato di conservazione

Cartografia 1:1000

- Analisi del valore architettonico-ambientale

Cartografia 1:1000

- Indicazione del sito con individuazione del centro storico e delle aree circostanti di pertinenza che, visivamente e organicamente costituiscono l'immagine storica del luogo. Vedi Allegato Aree di pertinenza.

Cartografia 1: 4.000

##### **Grafici:**

- Famiglie residenti nel trand 1981-1991-2001

- Abitanti nel trand 1981-1991-2001

- Grado d'uso riferito alle unità edilizie

- Stato di conservazione

- Analisi del valore architettonico-ambientale.

## INDICE

<b>1</b>	<b>Sistema insediativi</b>	
<b>1.1</b>	<b>Subsistema patrimonio edilizio storicizzato e centri minori</b>	<b>Pag. 2</b>
<b>2</b>	<b>Indicatori di stato</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>2.1</b>	<b>Inquadramento storico</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>3</b>	<b>Acquisizione dei dati sul sottosistema</b>	
<b>3.1</b>	<b>Dati cartografici attraverso un approccio in scheda</b>	<b>Pag. 39</b>
<b>3.2</b>	<b>Dati statistici</b>	<b>Pag. 44</b>
<b>4</b>	<b>Indicatori di pressione</b>	<b>Pag. 61</b>
<b>5</b>	<b>Indicatori di risposta</b>	<b>Pag. 62</b>
<b>6</b>	<b>Valutazioni per l'applicazione delle norme del sistema insediativo</b>	<b>Pag. 64</b>