

confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze, salvo modesti adeguamenti e fisiologici incrementi di SUL, se funzionali alle attività insediate e specificatamente previsti dal RU per i singoli immobili.

79.02 La progettazione degli interventi è di competenza dei soggetti privati, può anche essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti; i progetti relativi dovranno essere approvati dagli organi istituzionalmente competenti nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico o di interesse collettivo dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

79.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

79.04 Le Attrezzature di interesse generale private di uso pubblico di cui al presente articolo sono così articolate e definite dalle specifiche norme:

F4.p - Parcheggi attrezzati privati di uso pubblico *(di attestamento e di servizio alla residenza, alle attività commerciali e terziario)*

I parcheggi attrezzati, nonchè i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani totalmente interrati esterni senza alterare le orografie esistenti.

Il RU si attua per intervento diretto a condizione che sia predisposta una preventiva valutazione sugli effetti ambientali per stabilire la fattibilità delle trasformazioni ed il corretto inserimento ambientale delle attrezzature.

Casistiche particolari :

Art.80

ZONE TERMALI E TURISTICO RICETTIVE – F5.

80.01 F5 – zone termali e turistico ricettive

Le zone termali (F5) attuano gli indirizzi e le prescrizioni del “Sistema del Termalismo (SF3) (Art. 31 delle Norme del PS) il quale comprende l'insieme delle aree al cui interno ricadono le maggiori sorgenti termali, le strutture, le infrastrutture ed i servizi esistenti ed in previsione. La risorsa termale in quanto risorsa essenziale, e di conseguenza le aree all'interno delle quali essa è localizzata, assume un ruolo strategico di primaria importanza nel contesto economico territoriale del Comune di Rapolano Terme.

80.02 Obiettivi e finalità generali:

la tutela e la salvaguardia delle sorgenti termali;

la difesa geologica e idrogeologica delle sorgenti termali e delle loro aree di rispetto;

la valorizzazione della risorsa termale compatibilmente alla tutela della testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio;

la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;

la riqualificazione e la valorizzazione della risorsa termale con relativo incremento dei servizi, delle infrastrutture e delle strutture di ospitalità.

80.03 Le zone termali (F5) sono evidenziate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU.

In tali aree è prevista la riqualificazione e la valorizzazione della risorsa termale con relativo incremento dei servizi, delle infrastrutture e delle strutture turistico ricettive di ospitalità.

All'interno delle zone termali F5 sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

U7/1 - Complessi termali e centri benessere – A

U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A

U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M

U4/3 - Centri congressuali - A

U8 - Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati

80.04 Le zone Termali F5 si articolano nelle seguenti aree:

F5a - IMPIANTI TERMALI ESISTENTI CON ATTIVITA' INTEGRATE AL TERMALISMO

F5a.1 – TERME ANTICA QUERCIOLAIA

F5a.2 - TERME SAN GIOVANNI

F5a.2.1 - TERME SAN GIOVANNI

F5b – STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI

F5b.1 - HOTEL DUE MARI

F5b.2 - HOTEL SERRE

F5b.3 - EX ALBERGO TORRICELLI

F5c – AREE PER STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE ALBERGHIERE DI NUOVA PREVISIONE

F5c.1 - EX TERME BAGNO TEMPERATO

F5c.2 - EX ALBERGO TORRICELLI

80.05 Nell'attuazione delle previsioni del RU, la progettazione degli interventi può essere di iniziativa pubblica o di soggetti privati. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà pubblica o privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico o di interesse collettivo dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Ai fini della sostenibilità paesaggistica degli interventi, per garantire un corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, dovranno essere verificate, ai vari livelli progettuali, la fattibilità ambientale delle

trasformazioni mediante la predisposizione della Valutazione Integrata e nel caso in cui l'area è soggetta a vincolo paesaggistico, predisporre specifica Relazione Ambientale, salvo altre e diverse valutazioni e verifiche se espressamente richieste da norme e leggi vigenti.

Il Regolamento Urbanistico definisce i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio in relazione agli obiettivi del sistema funzionale del PS ed alle condizioni di trasformabilità ed agli attività e funzioni compatibili nelle singole aree termali individuate:

80.06 1- F5a - IMPIANTI TERMALI ESISTENTI CON ATTIVITA' INTEGRATE AL TERMALISMO

Le aree così classificate sono destinate a mantenere, incrementare e valorizzare gli impianti termali esistenti dotando la struttura di impianti e servizi coerenti con l'uso e le necessità derivanti dalla propria funzione. A tale fine i volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, piscine e locali di servizio connessi, nonché eventuali parcheggi coperti non sono valutabili ai fini degli indici urbanistici. Le aree residuali, non utilizzate a parcheggio, dovranno essere sistemate a verde configurato. I nuovi edifici o gli ampliamenti dovranno rispettare, nelle caratteristiche estetico-architettoniche, quelli esistenti cercando, dove possibile, un coerente e organico inserimento ambientale e paesaggistico.

F5a.1 - Area termale "Antica Querciolaia" località I Piani Rapolano Terme

<u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u>	<p><u>INTERVENTI AMMESSI:</u></p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione RE.af Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali RU Interventi di ristrutturazione urbanistica Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche AV Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle destinazioni di zona.</p>
<u>NE NUOVA EDIFICAZIONE</u>	<p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Intervento diretto di iniziativa pubblica o privata con progetto convenzionato. Dovrà essere predisposto un progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area F5.1a</p> <p><u>DIMENSIONAMENTO NUOVI EDIFICI</u> <u>PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:</u> Nuovi edifici per un volume massimo di mc. 15.000 Piani fuori terra max n. 2 H max ml. 6,50 De ml. 10,00 Dc ml. 5,00 Ds ml. 5,00 o in allineamento con gli edifici esistenti nelle immediate vicinanze La copertura dei nuovi edifici dovrà essere a padiglione o piana. I volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, le piscine anche coperte, i parcheggi coperti non sono valutabili ai fini della volumetria urbanistica.</p> <p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area e dovranno essere verificati globalmente gli standard a parcheggio previsti dalla tabella del precedente art. Art. 32 - "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"</p>
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<p>U7/1 - Complessi termali e centri benessere - A U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M U4/3 - Centri congressuali - A In particolare sono coerenti con la destinazione termale: attività strettamente connesse al termalismo quali impianti ed attrezzature per la ricerca, la</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>captazione, l'analisi e l'impiego terapeutico delle acque termali; attività integrative e di supporto al termalismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il tempo libero e lo sport termale e naturalistico; attività commerciali legate al termalismo; attività e strutture alberghiere.</p> <p>Per gli interventi di nuova edificazione, l'attuazione preventiva del progetto unitario PU è finalizzata a rendere coerenti i nuovi interventi con le preesistenze in modo da definire in forma organica dell'intero complesso termale.</p> <p>La realizzazione dei singoli edifici, anche se realizzati in tempi diversi, avverrà previa stipulazione di apposita convenzione fra i concessionari ed il Comune.</p> <p>Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto urbano circostante.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere progettati utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi e materiali estranei al contesto edilizio esistente.</p> <p>Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 32 della presente normativa.</p> <p>L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato connesso alle piscine dovrà essere sistemata a parco naturale.</p>
---------------------------	--

F5a.2 - Area termale "San Giovanni" località San Giovanni Rapolano Terme

<u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u>	<p>attività strettamente connesse al termalismo quali impianti ed attrezzature per la ricerca, la captazione, l'analisi e l'impiego terapeutico delle acque termali; attività integrative e di supporto al termalismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il benessere, il tempo libero, lo sport termale e naturalistico; attività commerciali legate al termalismo; attività e strutture alberghiere;</p>
<u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u>	<p><u>INTERVENTI AMMESSI:</u></p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione RU Interventi di ristrutturazione urbanistica Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso all'interno di quelle consentite dalla destinazione di zona</p>
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Intervento diretto o Progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area F5a.2. per interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>U7/1 - Complessi termali e centri benessere con servizi e attrezzature di supporto incluso la commercializzazione dei prodotti termali - A U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M U4/3 - Centri congressuali - A</p>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree, proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto circostante.</p> <p>Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 32 della presente normativa.</p> <p>L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato connesso alle piscine dovrà essere sistemata a parco naturale.</p> <p>L'area prospiciente l'ingresso dell'originario edificio termale di San Giovanni (ex strada vicinale dismessa), dovrà essere riconfigurata creando una soluzione architettonica d'insieme che valorizzi i caratteri termali dell'intero complesso.</p> <p>LA ZONA A VERDE PRIVATO CIRCOSTANTE "LA Puzzo" dovrà essere aperta ad uso pubblico. Le parti recitanti sono consentite solo per le strutture termali/ricettive e loro pertinenze da individuare nel progetto unitario.</p>

F5a.2.1 - Area termale "San Giovanni" località San Giovanni Rapolano Terme

<u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u>	<p>attività strettamente connesse al termalismo quali impianti ed attrezzature per la ricerca, la captazione, l'analisi e l'impiego terapeutico delle acque termali; attività integrative e di supporto al termalismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il benessere, il tempo libero, lo sport termale e naturalistico; attività commerciali legate al termalismo; attività e strutture alberghiere;</p>
--------------------------	---