

SISTEMA TERRITORIALE  
AMBIENTALE DI COLLINA  
Subsistema insediativo  
LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO  
E DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL R.U.

L'AMBITO DELL'EDIFICATO STORICO. Art.44  
Equiparabile alla Z.T.O. "A" art.2 DM 1444/68  
individuato nell'allegato n°2 del regolamento urbanistico

- Il patrimonio delle emergenze architettoniche puntuali. "A"
- edifici vincolati dalla L. n° 42/2004
- edifici non vincolati ai sensi della legge 42/2004 ma ad essi assimilati
- Edificato più o meno storicizzato con connotazione tipologica assimilabile al "Borgo storico". "A2"
- Edificato di interesse architettonico-tipologico. "A3"

L'AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE. Art.45  
Equiparabile alla Z.T.O. "B" art.2 DM 1444/68

- Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto. "B1"
- Aree ad edificazione aperta prive di assetto urbano coerente e percepibile. "B2"
- Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come unità di spazio. "B3"
- Aree di completamento residenziale. "B4"
- Aree sottoposte a P.A. vigenti (a sglia riportata sull'elaborato indica l'unità di appartenenza)
- Attività produttive interne al Subsistema Insediativo.

L'AMBITO DELL'EDIFICATO PREVISTO DAL R.U. Art.46-47  
Equiparabile alla Z.T.O. "C" art.2 DM 1444/68

- Area da sottoporre a P.d.R. (il numero indica il riferimento alle N.T.A.)
- Aree soggette a concessione secondo il previgente S.U.
- "C1" PdL
- Insedamenti P.E.E.P. "C2"

Prescrizioni speciali di ambito  
Il presente comparto deve rispettare gli standard urbanistici come previsti dal R.U. "Appendice alla relazione teorica"

INDIRIZZI PROGETTUALI PER I NUOVI INSEDIAMENTI  
Allineamenti principali corpi di fabbrica Fronte porticato



Geod. Francesca Franchi

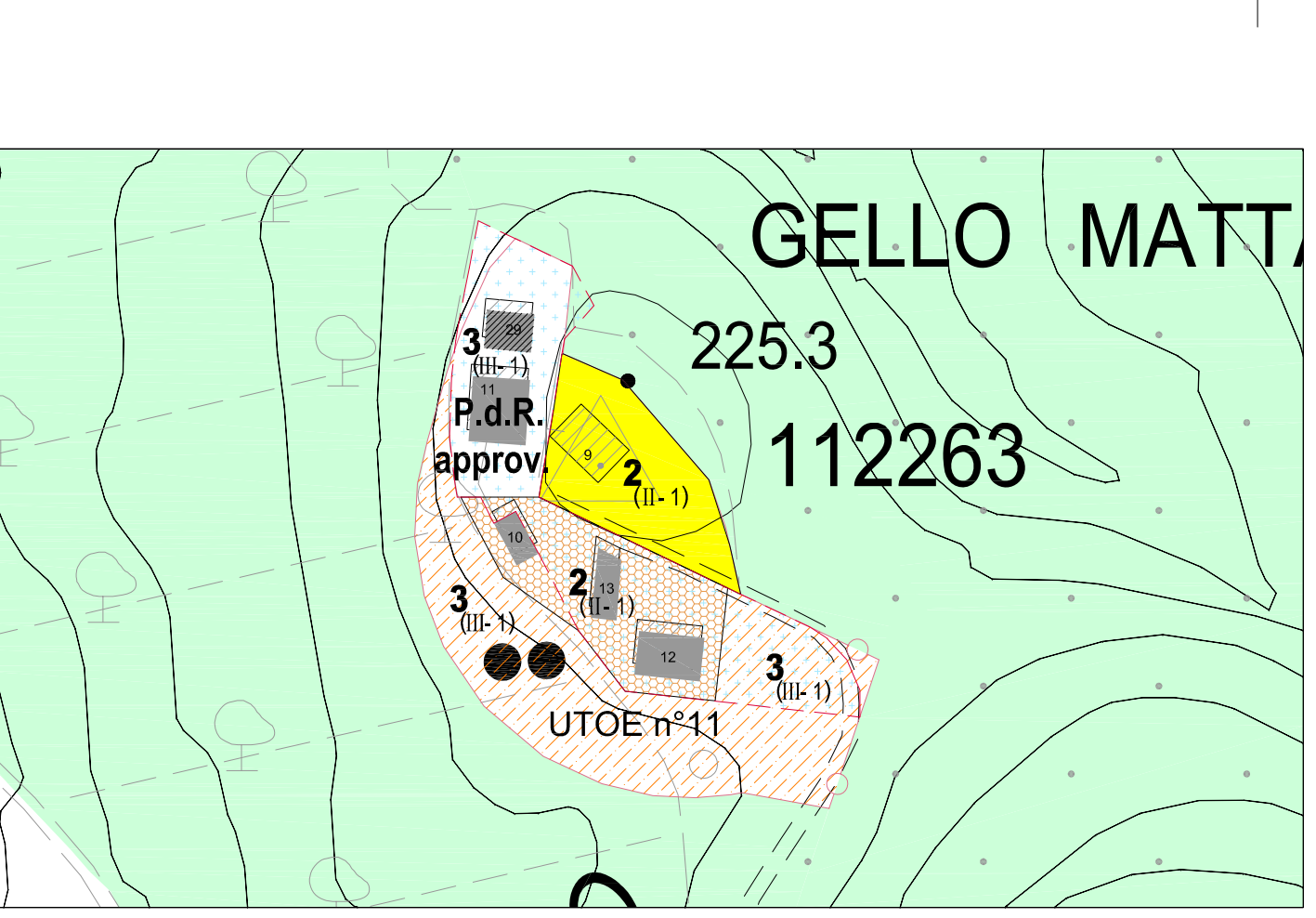
COMUNE DI CASCIANA TERME  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
REGOLAMENTO URBANISTICO

Geod. Emilio Piccoli

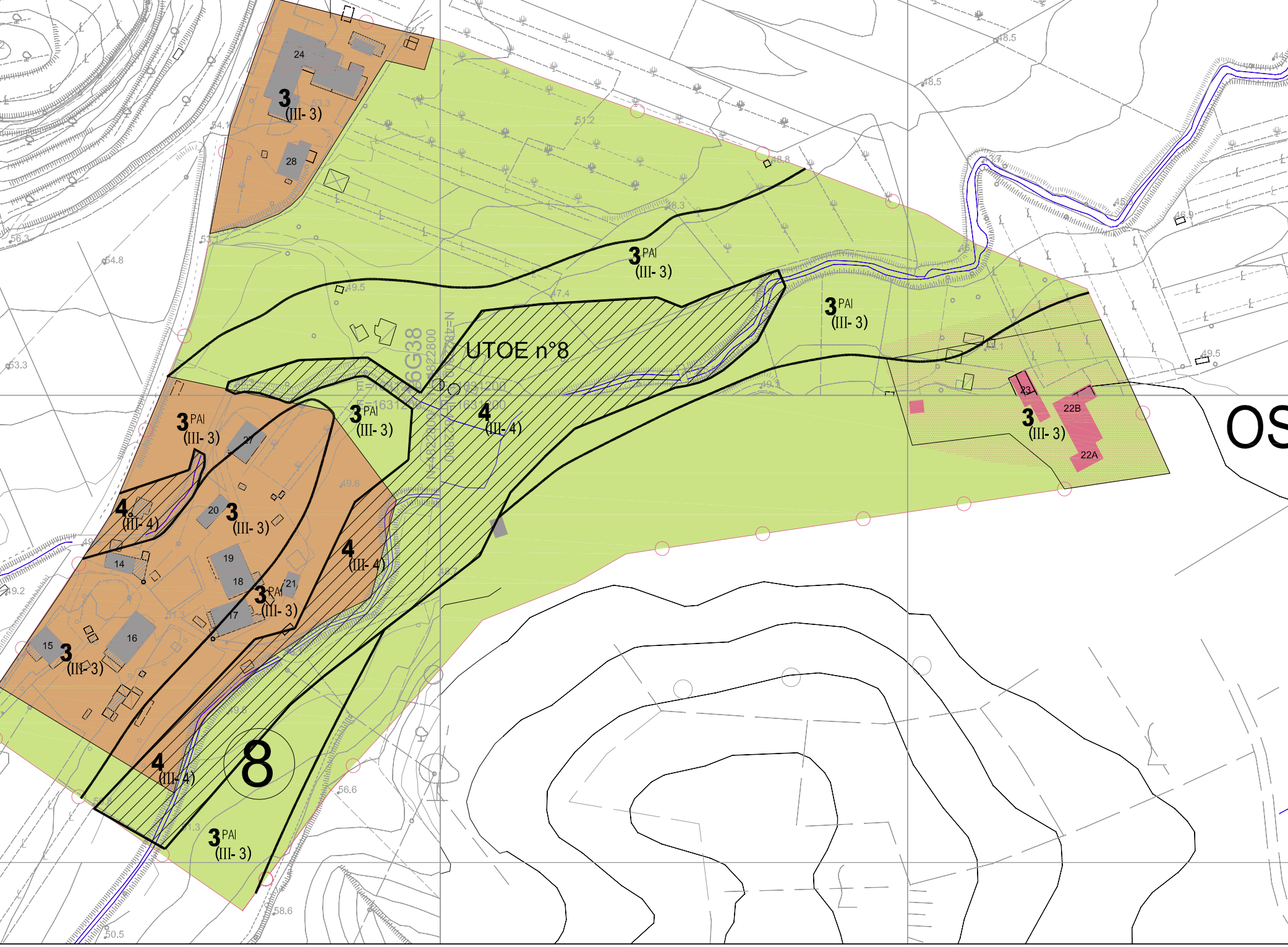
TAVOLA  
**G3**  
UTOE 3 - COLLEMMONTANINO  
UTOE 8 - LE MURAIIOLE  
UTOE 9 - ARTIGIANALI E  
DI SERVIZIO POLIFUNZIONALE  
UTOE 11 - GELLO MATTACCINO

Geod. Alberto Frullini

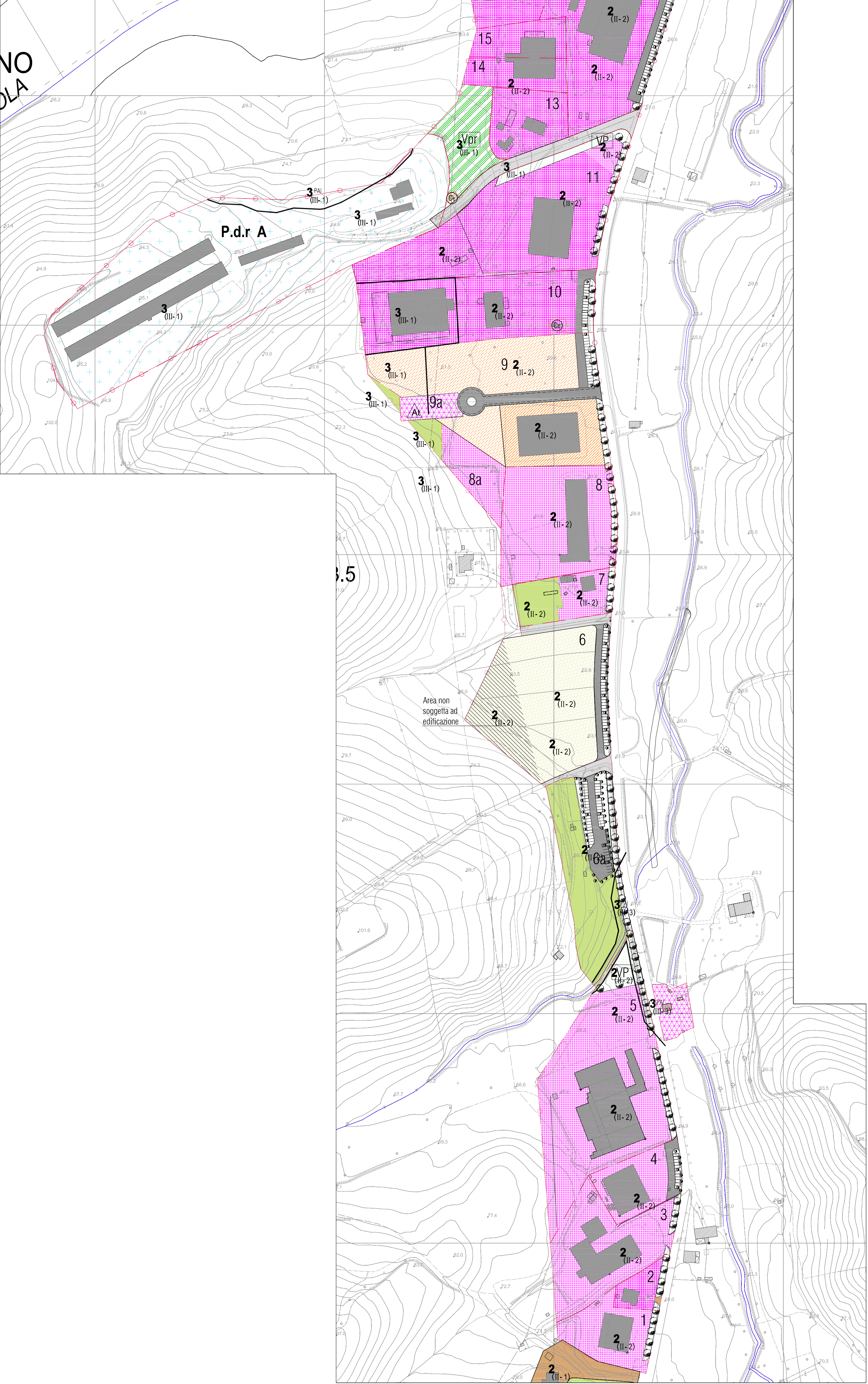
SCALA: 1:2.000 DATA: Settembre 2008  
CARTA DELLA FATTIBILITA'  
GEOPROGETTI  
Via del Rio, 2  
Tel. +39 0527 04201  
50025 PONTEDERA (PI)



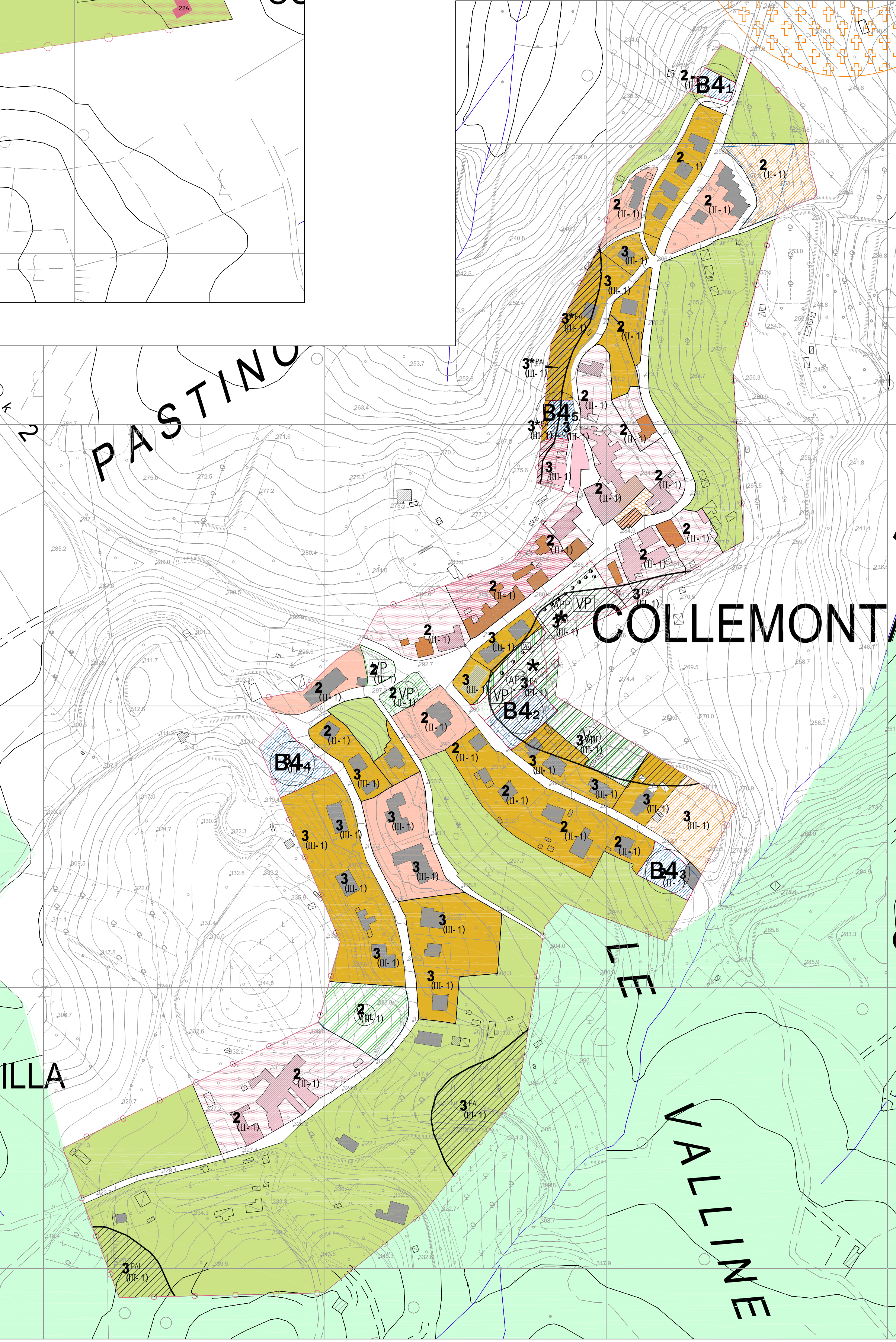
Utoe n° 11: GELLO MATTACCINO - Scala 1/2000



Utoe n° 8: LE MURAIIOLE - Scala 1/2000



Utoe n° 9: Artigianali e di Servizio Polifunzionale - Scala 1/2000



Utoe n° 3: COLLEMMONTANINO - Scala 1/2000

**LEGENDA** (ai sensi della D.C.R.T. 94/85)

Classe di Fattibilità massima  
Classe di Fattibilità relativa agli aspetti funzionali  
Classe di Fattibilità relativa agli aspetti geomorfologici  
L'area con queste caratteristiche

N.B. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita per la zona urbanistica della N.T.A. La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona (manutenzione e restauro conservativo; ristrutturazione senza variazione dei carichi sul terreno; adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche; realizzazione di strutture di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche; ampliamenti senza aumento della superficie coperta; realizzazione di montatori, pertinenze e manufatti presati) corrisponde alla Classe 2. La fattibilità per gli aspetti strutturali degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona (manutenzione e restauro conservativo; ristrutturazione edilizia; adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche; ampliamenti senza aumento della superficie coperta; realizzazione di montatori, pertinenze e manufatti presati) corrisponde alla Classe 2. Per gli interventi nella zona proposta si veda la Tabella inserita nella N.T.A. del R.U.

**CLASSE 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**  
Equipare a livelli di rischio minimi. Per gli interventi edilizi che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolte di notizie, calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con l'adeguata relazione. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

**CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO**  
Equipare a livelli di rischio "basso". Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva". Il progetto deve basarsi su un'ipotesi indagine geotecnica e/o idrogeologica-structurale mirata a verificare a livello locale (quindi indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni).

**CLASSE 3 - FATTIBILITA' CONDIZIONATA**  
Equipare ad un livello di rischio medio-alto. Per l'esecuzione di interventi edilizi sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla relazione di strumenti urbanistici attuati che nel caso sia sottoposto un intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio strutturali, bonifica, miglioramento dei terreni e/o strutture fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire nella concessione edilizia. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuati alle condizioni previste dalla N.T.A.

3<sup>ma</sup> In queste aree, oltre a quanto previsto per la Classe 3, si prescrive il rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del P.A.I. dell'autorità di Bacino del Fiume Arno.

3<sup>a</sup> Ogni intervento edilizio che comporti significativi aumenti di carico sul terreno o di ristrutturazione urbanistica anche nel caso di non significativi aumenti di carico, dovrà essere supportato da un'indagine geotecnica di dettaglio che consenta di ricostruire la stratigrafia del sottosuolo attraverso sondaggi a carotaggio continuo. Nel caso quest'ultimo porti al riconoscimento della presenza di livelli torbosi o argillosi molli, si dovranno prevedere fondazioni di tipo profondo.

3<sup>a</sup> Aree nelle quali esistono già indagini (effettuate in presenza nel sottosuolo di litologie altamente compressibili, quali torbe, argille torbose o argille molli o plastiche; qualunque intervento che comporti significative variazioni dei carichi sul terreno dovrà prevedere opere di fondazione del tipo profondo.

**CLASSE 4 - FATTIBILITA' LIMITATA**  
Equipare a livello di rischio elevato. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geotecniche e idrogeologiche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'andamento degli interventi. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuati alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto previsto precedentemente e che si riferiscono ai risultati delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del P.A.I.

4<sup>ta</sup> Nell'area della sink-hole (cratere termale e zone adiacenti) è ammessa la sola demolizione senza ricostruzione.

4<sup>ta</sup> In queste aree, oltre a quanto previsto per la Classe 4, si prescrive il rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del P.A.I. dell'autorità di Bacino del Fiume Arno.

Subsistema produttivo  
LA DISCIPLINA DEL DEL SUBSISTEMA  
PRODUTTIVO

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. Art.49  
Equiparabile alla Z.T.O. "D" art.2 DM 1444/68

- Aree produttive in saturazione. "D1". Art.50
- Aree produttive previste dal R.U. "D2". Art.51
- Aree per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo "F". Art.52
- Individuazione dei comparti (la numerazione indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A.). Art.53

Subsistema agricolo  
LA DISCIPLINA DEL DEL SUBSISTEMA  
AGRICOLA

ZONA AGRICOLA. Art.10  
Equiparabile alla Z.T.O. "E" art.2 DM 1444/68

- Zone agricole di interesse ambientale prevalente. "E1". Art. 11
- Zone agricole di interesse naturalistico ambientale esclusiva. "E2". Art.12
- Parco periurbano Poggio alla Farnia
- Area del parco soggetta ad edificazione
- Zone agricole ordinarie interne alle U.T.O.E. "E3". Art. 13
- Zone agricole speciali "Orti periurbani" soggette a piano unitario d'ambito. "E4". Art. 14
- Zone agricole sistema fluviale a prescrizione specifica. "E5". Art.15

I SERVIZI E LE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO. Art.55

Chiesa (INVARIANTE art.6 punto 7 P.S.) Art. 56	Impianto di depurazione. Art.64
Scuola elementare e media. Art. 56	Telecom. Art.56
DISTRETTO SOCIOSANITARIO. Art. 56	Centralina elettrica. Art.56
Banca. Art. 57 c.1	Acquedotto DPR 236/88
Attrezzature ricettive/alberghiere Art.57 c. 4	Cimitero. Art.63
Poste e telegrafi. Art. 56	Teatro. Art.56
Attrezzature ricreative. Art. 57 c.5	C.R.I. e Farmacia.
Caserna carabinieri. Art. 56	Chiesa. Art.56
Residenza Sanitaria. Art. 56	Verde pubblico. Art.58
Verde sportivo. Art.58	Verde di arredo termale non edificandi. Art.57 com. 5
Aree a parcheggio pubblico	Parchi delle ville ed ambli ambientali invariati. Art.29
Piazza	Beni architettonici rurali e civili
	Fascia di rispetto cimiteriale Art.63 R.D. 1265/34, D.P.R. 285/90

PREVISIONI DI R.U.

Attrezzature scolastiche. Art. 56	Pista ciclabile. Art. 58
Attrezzature collettive. Art. 56	Percorsi pedonali/ciclabili Art. 58
Attrezzature culturali. Art. 56	Percorsi pedonali Art. 58
Attezzature commerciali. Art. 57	Sentieri pedonali
Uffici	Parco pubblico. Art. 58
Attrezzature sportive private: piscina coperta, palestra ecc.. Art.57	Verde pubblico. Art. 58
Attrezzature ricettive/alberghiere Art.57 com. 2	Verde sportivo. Art. 58 (invariante art.6 P.S.)
Palestra. Art.56	Verde privato. Art. 48
Viabilità da completare o recuperare	Aree a parcheggio pubblico
Nuova viabilità. Art.61	Aree mantenute a parcheggio privato

INDIRIZZI PROGETTUALI

Alberature	Recupero ponte pedonale/ciclabile
Fossi e Canali. Art.33	Limite Utoe. Perimetro aggiornato dei centri abitati
Rispetto elettrodotto DPCM 23 Aprile 1992	Limite comunale

Limito Utoe. Perimetro aggiornato dei centri abitati  
Limite comunale