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. "A1"
- 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 (la sigla 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
- Insediamenti P.E.E.P. "C2"

### Prescrizioni speciali di ambito

- L'area contrassegnata dal presente simbolo è normata nelle N.T.A all'art.57 com. 2-3 Ricettivo/alberghiero -zone di nuova edificazione-
- L'area contrassegnata dal presente simbolo è normata nelle N.T.A all'art.57 com. 5 Attrezzature termali.

INDIRIZZI PROGETTUALI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

- Allineamenti principali corpi di fabbrica
- Fronte porticato

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI
(Prov. di Pisa)

Elaborato n°
G1

Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 al Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Casciana Terme per individuazione area per la realizzazione del nuovo polo scolastico di Casciana Terme.

UTOE n°1: CASCIANA TERME

# CARTA DELLA FATTIBILITA'
- Stato di VARIANTE -


PROGETTISTA
Arch. Nicola Barsotti

COLLABORATORI
Geom. Simone Giovannelli
Geom. Francesco Giubbolini
Geom. Lorenzo Becherini
Arch. Daniela Montanelli
Arch. Cristina Vannozzi
Geom. Luca Cipolli

INDAGINI GEOLOGICHE
Geol. Francesca Franchi
Geol. Alberto Frullini

Garante dell'informazione e della Partecipazione
Geom. Simone Giovannelli


Adozione Del.C.C. n°____ del __________

Approvazione Del.C.C. n°____ del __________

| Scala | Data | Il Progettista |
| --- | --- | --- |
| 1/2.000 | Maggio 2016 | |

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

3 (II-3)
- Classe di Fattibilità massima
- Classe di Fattibilità relativa agli aspetti idraulici
- Classe di Fattibilità relativa agli aspetti geomofologici
- Limite aree con uguale fattibilità

N.B. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita per la zona urbanistica dalle 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 recinzioni, pertinenze e manufatti precari) corrisponde alla Classe 2.
La fattibilità per gli aspetti idraulici 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 recinzioni, pertinenze e manufatti precari) corrisponde alla Classe 2.
Per gli interventi nelle zone agricole si veda la Tabella inserita nelle N.T.A. del R.U.

### CLASSE 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevanti. Per gli interventi edilizi che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

### CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale 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'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto 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

Equivale 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 redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire nella concessione edilizia. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni previste dalle N.T.A.

3 PAI 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.

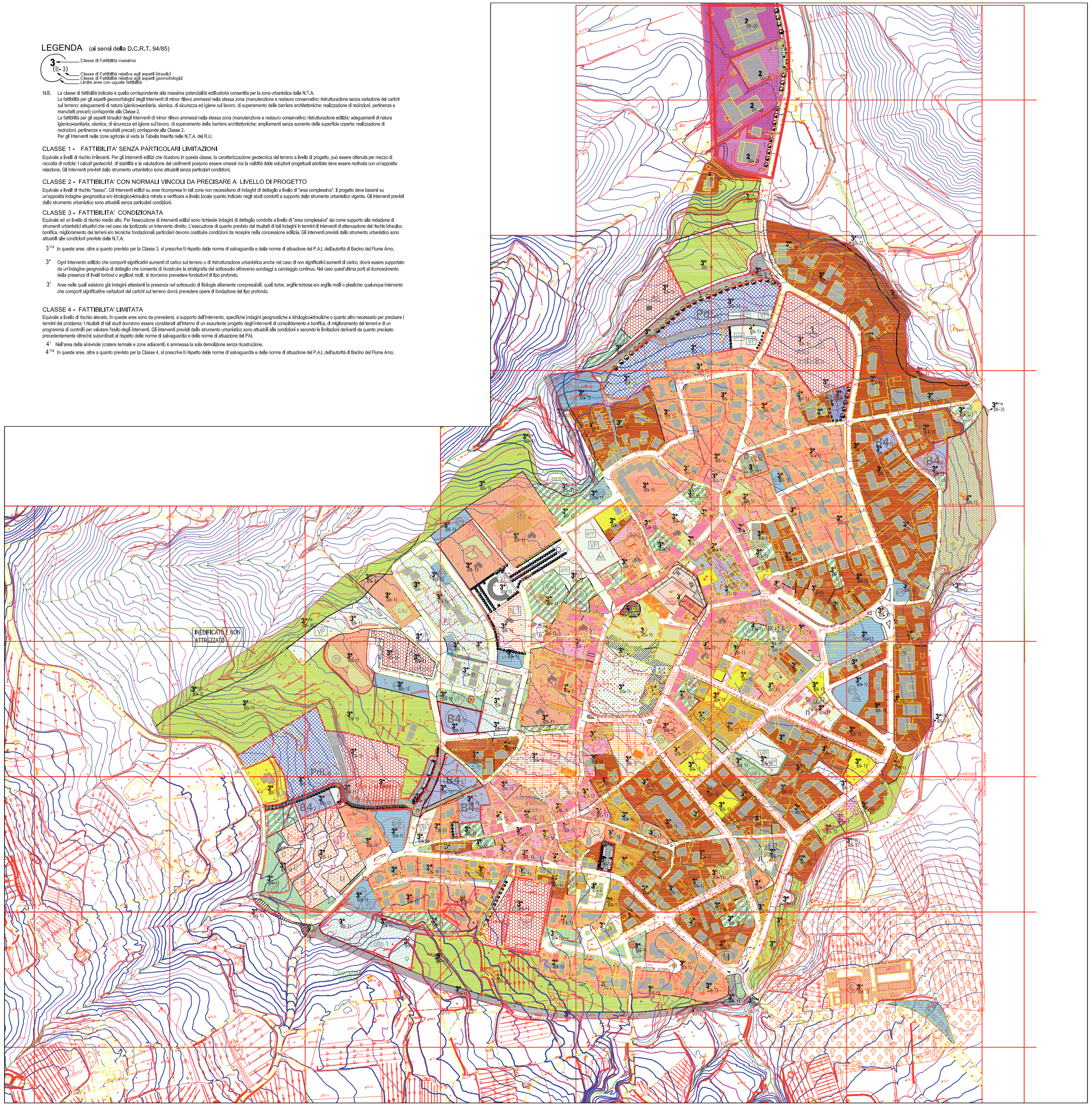
3* Ogni intervento edilizio che comporti significativi aumenti di carico sul terreno o di ristrutturazione urbanistica anche nel caso di non significativi aumenti di carico, dovrà essere supportato da un'indagine geognostica di dettaglio che consenta di ricostruire la stratigrafia del sottosuolo attraverso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

3 T Aree nelle quali esistono già indagini attestanti la presenza nel sottosuolo di litologie altamente compressibili, quali torbe, argille torbose e/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

Equivale a livello di rischio elevato. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche 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'esito degli interventi. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato precedentemente oltrechè subordinati al rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del PAI.

4 T Nell'area della sink-hole (cratere termale e zone adiacenti) è ammessa la sola demolizione senza ricostruzione.
4 PAI 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.




UTOE n° 1: CASCIANA TERME - Scala 1/2000

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
AGRICOLO

## 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 esclusivo. "E2". Art.12
- 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. |
| Caserma 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 ambiti ambientali invarianti. Art.29 |
| Piazza | Beni architettonici rurali e civili |
| Collegamento meccanico | 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 |
| Attrezzature 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

ZONE DI TUTELA

- Fossi e Canali. Art.33
- Rispetto elettrodotto DPCM 23 Aprile 1992
- Limite Utoe. Perimetro aggiornato dei centri abitati
- Limite comunale
- Piano di settore