

**Prescrizioni del R.U.:**

- Zona omogenea:** C - espansione residenziale - ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.  
Previsioni in attuazione su area non edificata.
- Strumento di attuazione:** Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa da attuare mediante Programma Integrato di Intervento di cui alla L.N. 179/1992 (CISTIO – vedi Quadro dei Progetti Guida in attuazione) come individuato nelle planimetrie allegate
- Consistenza Urbanistica :**  
( Nota n.1)  
Superficie territoriale di intervento prevista: mq 5750 circa;  
N. unità immobiliari: 30 con possibilità di destinare una quota del 20% e comunque con un massimo di 4 unità Immobiliari alla creazione di 8 alloggi di dimensioni ridotte per soddisfare la domanda di giovani coppie o anziani. In totale la superficie delle U.I. ricavate non potrà superare quella delle 4 unità destinate a questa finalità.  
Volume Edificabile min/max mc 7590/9000  
Superficie Utile Lorda min/max: mq 2520/3000.  
Superficie Utile min/max: mq 1650/ 2250.  
Superficie per servizi ed accessori min/max: mq 750/870 da reperire nel sottosuolo delle U.I.  
Parcheggi a servizio delle UI ( L. 122) : non meno di 2 posti auto per U.I da ricavarsi nel sottosuolo delle U.I. e da vincolare nel tempo alle U.I. stesse.
- Parametri edilizi:** H. max sottogronda: ml 5,70 in tipologia duplex, ml 3,00 in tipologia un solo livello.
- Prescrizioni specifiche:**  
Caratteristiche formali e compositive dell'insediamento:  
Nella localizzazione degli edifici di progetto il Piano Attuativo dovrà integrare formalmente l'edificato di previsione a quello storico già presente nel nucleo.  
  
Caratteristiche tipologiche:  
I caratteri tipologici del nuovo intervento dovranno essere desunti da quelli degli edifici che rappresentano la più interessante memoria dell'architettura storica o storicizzata presente a Cistio (con possibili rielaborazioni in chiave contemporanea) supportando le scelte attraverso uno studio ed una accurata documentazione fotografica da allegare allo strumento attuativo  
Indagini geologiche:  
Da eseguire in relazione al progetto di attuazione del programma integrato denominato "CastelCistio"
- Opere di Urbanizzazione primaria :**  
Dovranno essere realizzate le opere necessarie alla conformità e sostenibilità ambientale del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche, al sistema di smaltimento delle acque reflue.  
La verifica della possibilità tecniche, economiche ed ambientali di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento e/o l'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è vincolante al rilascio del Permesso di Edificare.
- Aree da cedere:** Dovranno essere cedute alla Pubblica Amministrazione le aree di pubblica utilità derivanti dal programma complesso salvo possibilità di gestione da parte privati e/o comitati di frazione nell'ambito convenzionale

E' prevista la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale a completamento del tessuto edilizio nella parte nord-est del nucleo degradante verso il fosso, che prevede la realizzazione di 30 nuove unità immobiliari con una Superficie Utile Lorda di circa 3000 mq.

L'obiettivo è quello di realizzare questi nuovi volumi residenziali seguendo la conformazione del nucleo originario, al margine est dello stesso, con caratteri compositivi e volumetrici rielaborati da quelli caratterizzanti il nucleo stesso e sfruttando la pendenza del poggio per inserire in interrato tutti i volumi tecnici e gli spazi di parcheggio privato necessari alle nuove residenze.

Il RU dovrà prevedere la nuova edificazione residenziale localizzata con n.49/1 nella tav. B7a-b in scala 1:10.000, come indicato nella Tabella 2 "Dimensionamento delle aree inedificate di Espansione Residenziale".

Il R.U. individuerà le aree in oggetto e le modalità di intervento sempre legandone l'attuazione a strumenti attuativi preventivi e curando in modo particolare l'aspetto di inserimento ambientale e morfologico dell'intervento da realizzare in appositi Progetti Guida.

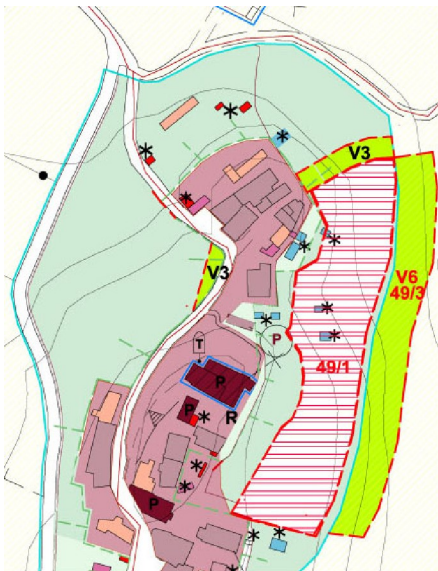
Il RU, per la nuova edificazione nella AER potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento a elementi tipologici, formali, strutturali, a valori paesaggistici; agli aspetti igienico-sanitari, ed ai parametri urbanistici da rispettare nella progettazione.

Il RU dovrà dare specifiche indicazioni in rapporto alla fattibilità degli interventi in aree a rischio di stabilità dovuta ai processi di erosione superficiale.

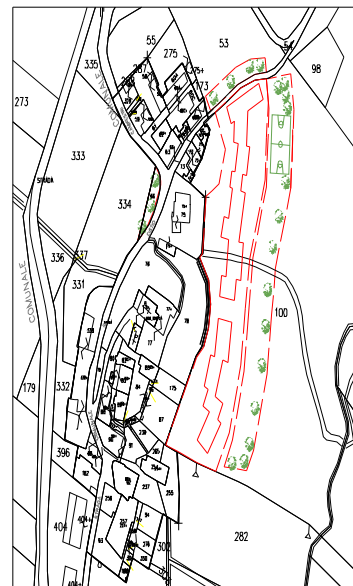
**(Nota 1)** Il PS ha stabilito le capacità edificatorie delle singole Unità Immobiliari in un intervallo dimensionale che va da un minimo di 253 mc (derivato dallo stretto calcolo basato su un nucleo familiare medio di 2,53 ab. per famiglia) fino a 300 mc per dare maggiori possibilità alla progettazione di qualità. Le Superfici Utili Lorde risultanti vanno da un minimo di 84 mq a un massimo di 100 mq.

Per Superficie Utile Lorda è da intendersi la "superficie al lordo dei muri perimetrali e delle superfici accessorie escluse le autorimesse"; di conseguenza le superfici utili risulteranno essere comprese tra i 55 e i 75 mq circa. Il dimensionamento di cui sopra è ritenuto essenziale per il soddisfacimento dei bisogni di spazi accessori per il nucleo familiare.

#### RAPPRESENTAZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'INTERVENTO



LOCALIZZAZIONE AREA D'INTERVENTO SULLE  
SULLE CARTOGRAFIE DI PROGETTO



LOCALIZZAZIONE PROGETTO GUIDA SU BASE CATASTALE

**Prescrizioni del R.U.:**

**Zona omogenea:** Standard ex Art. 3 Lettera c) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

**Strumento di attuazione:** Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa da attuare mediante Programma Integrato di Intervento di cui alla L.N. 179/1992 (CISTIO – vedi Quadro dei Progetti Guida in attuazione) come individuato nelle planimetrie allegate.

**Consistenza Urbanistica :** Superficie territoriale di intervento prevista: mq 3800; Volumetria prevista: nessuna

**Parametri Prestazionali:** E' prevista la realizzazione di un area verde (V3) per sosta e relax, viene previsto sulla parte nord-est panoramica del nucleo abitato a corredo del vecchio tratto della strada comunale da recuperare dopo anni di sottouso. Ulteriore verde (V6) per spazi "gioco e sport "necessari a soddisfare le esigenze di ragazzi tra i 6-ed i 14 anni"viene localizzato a corredo dell'area di espansione (49/1) gl'interventi sono finalizzati ad elevare la vivibilità del centro abitato/storico e stimolare l'aggregazione sociale

**Prescrizioni Specifiche:** Caratteristiche formali e compositive del progetto: Le aree verdi dovrà saranno recintate con paline di castagno incrociate, alberata e attrezzata con tettoia in legno, fontanella, tavoli e panchine in aggiunta a quelli esistenti; l'area sarà inoltre dotata di un'area gioco a tema e di un campo da calcetto in erba  
Volumetrie previste: nessuna  
Indagini geologiche: Da eseguire in relazione al progetto di attuazione del programma integrato denominato "CastelCistio"

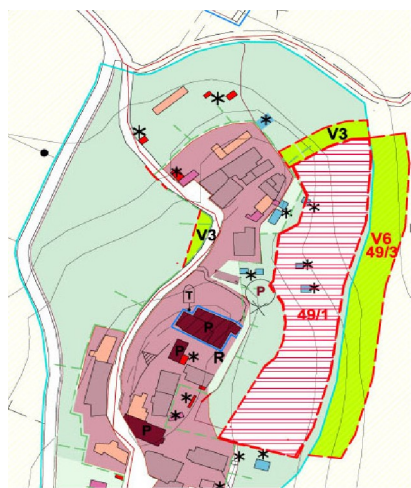
**Opere di Urbanizzazione primaria :** Quelle previste dal programma integrato

**Aree da cedere:** Tutte l'area salvo la possibilità nell'ambito convenzionale di gestione delle stesse da parte privati e/o comitati di frazione

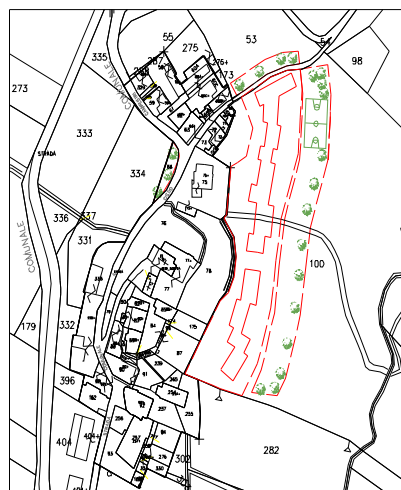
**Conformità alle Prescrizioni del PS:** **-49/3- Verde pubblico:**

"Il P.S prevede – vedi tav. B7a-b - l'ampliamento e l' adeguamento dell'area a verde pubblico esistente in modo particolare per far fronte alle necessità dei futuri residenti.  
 E' previsto l'ampliamento della zona di verde pubblico con panchine presente ai margini dell'abitato mediante una vasta area di oltre 2000 metri quadrati da adibire a verde pubblico attrezzato"

Il R.U. amplia la dotazione localizzando l'intervento in area più funzionale al collegamento tra il nuovo intervento ed il nucleo storico, per dare maggiore qualità e stimolo aggregativi. tra il nucleo storico e il nuovo insediamento.



LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO SULLE CARTOGRAFIE DI PROGETTO



LOCALIZZAZIONE PROGETTO GUIDA SU BASE CATASTALE

**Prescrizioni del R.U.:**

**Zona omogenea:** E ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

**Strumento di attuazione:**

Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa da attuare mediante Programma Integrato di Intervento di cui alla L.N. 179/1992 (CISTIO – vedi Quadro dei Progetti Guida in attuazione) come individuato nelle planimetrie allegate

**Consistenza Urbanistica :**

Superficie territoriale di intervento prevista: mq 445 ;  
Capacità prevista: 30 posti auto.

**Parametri Prestazionali:**

Dovrà essere realizzato un parcheggio di servizio per il nuovo Centro Multifunzionale nella zona meridionale di Cistio.

**Prescrizioni specifiche:**

Attrezzature e finiture previste:

recinzione in paline di castagno incrociate; pavimentazione in materiali filtranti ed inerbenti; illuminazione; fontanelle.

Volumetrie previste: nessuna

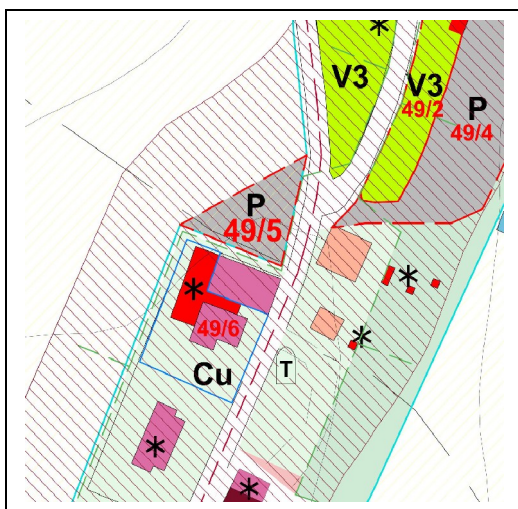
Indagini geologiche: Da eseguire in relazione al progetto previsto nel piano integrato "Castelcistio"

**Aree da cedere:** Tutta l'area

**Conformità alle Prescrizioni del PS:**

**-49/5- Parcheggio**

L'intervento non è previsto all'interno del PS e si è reso necessario in relazione alle esigenze emerse nell'ambito del reperimento di fondi per la realizzazione del Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa.



LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO  
SULLE CARTOGRAFIE DI PROGETTO



LOCALIZZAZIONE PROGETTO GUIDA SU BASE CATASTALE

**Prescrizioni del R.U.:**

**Zona omogenea:** Zona omogenea A di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

**Strumento di attuazione:**

Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa da attuare mediante Programma Integrato di Intervento di cui alla L.N. 179/1992 (CISTIO – vedi Quadro dei Progetti Guida in attuazione) come individuato nelle planimetrie allegate

**Consistenza Urbanistica :**

Superficie territoriale di intervento prevista: mq. 900 c.a.  
Volumetrie previste in aggiunta a quelle esistenti: si rimanda al Piano Attuativo per una quantificazione dettagliata

**Parametri edilizi:**

H. max della volumetria prevista: si rimanda al Piano Attuativo per una definizione delle altezze necessarie alla nuova riconfigurazione dell'edificio

**Parametri Prestazionali:**

Dovrà essere realizzato all'interno degli spazi esistenti un centro di aggregazione per gli abitanti della frazione; dovranno inoltre essere realizzati spazi e attrezzature di servizio quale un Centro accoglienza per il Parco della Memoria di Monte Giovi.

**Prescrizioni specifiche:**

Il Piano Attuativo dovrà curare in modo particolare l'inserimento del centro culturale e di accoglienza per il parco tenendo in considerazione il rapporto con le preesistenze di valore storico architettonico presenti nella zona A4 di tutela dei Beni Culturali censiti presenti nei Repertori del PS.

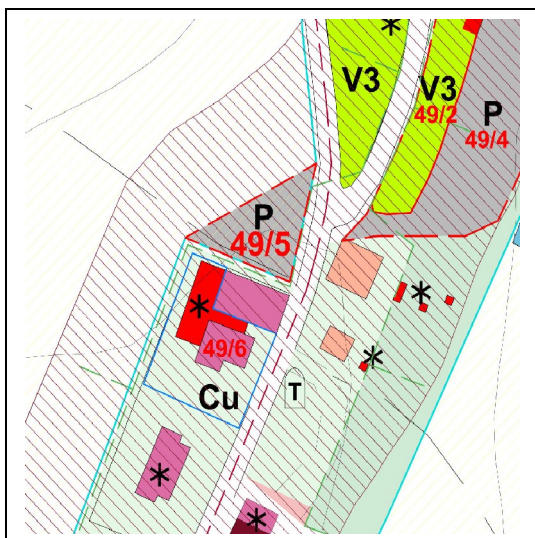
**Opere di Urbanizzazione primaria :**

Sono previste all'interno del Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa.

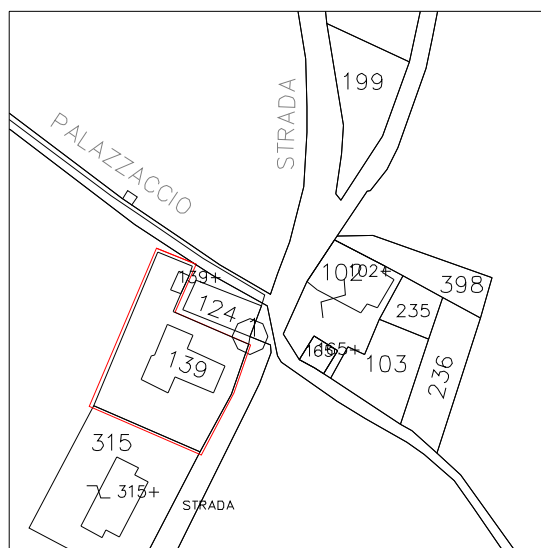
**Conformità alle Prescrizioni del PS:**

**49/6 – Nuovo Centro Culturale**

L'intervento non è previsto all'interno del PS e si è reso necessario in relazione alle esigenze emerse nell'ambito del reperimento di fondi per la realizzazione del Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa.

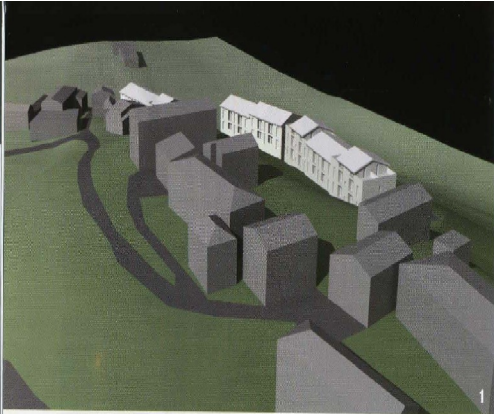


LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO  
SULLE CARTOGRAFIE DI PROGETTO



LOCALIZZAZIONE PROGETTO GUIDA  
SU BASE CATASTALE

## PROGETTO CASA SPA - SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO:



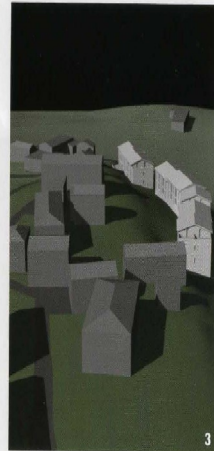
## CASTELCISTIO:

### PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

È stato presentato alla Regione Toscana il Piano Operativo del Programma Integrato di intervento di Castelcistio nel Comune di Vicchio, relativo alla costruzione, a cura di Casa Spa, di 16 alloggi in locazione permanente a canone controllato e calmierato, di 12 alloggi in vendita e 4 alloggi in permuta per l'area oggetto dell'intervento, in attuazione del programma regionale ex Delibera G.R.T. n. 94/2005 finalizzato all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione.

Il Programma Integrato è comprensivo anche della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e della ristrutturazione del fabbricato dove ha attualmente sede il circolo ricreativo, per adibirlo ad attrezzature e spazi pubblici collettivi (centro servizi Parco della Memoria di Monte Giovi).

I lavori inizieranno entro la metà dell'anno prossimo, non appena ottenuta la conferma dei contributi regionali per gli alloggi in affitto e per le attrezzature pubbliche.



1 - 2 - 3 - I nuovi fabbricati costituiscono il completamento in continuità del tessuto edilizio esistente

4 - Vista da valle del nuovo centro servizi Parco della Memoria di Monte Giovi