

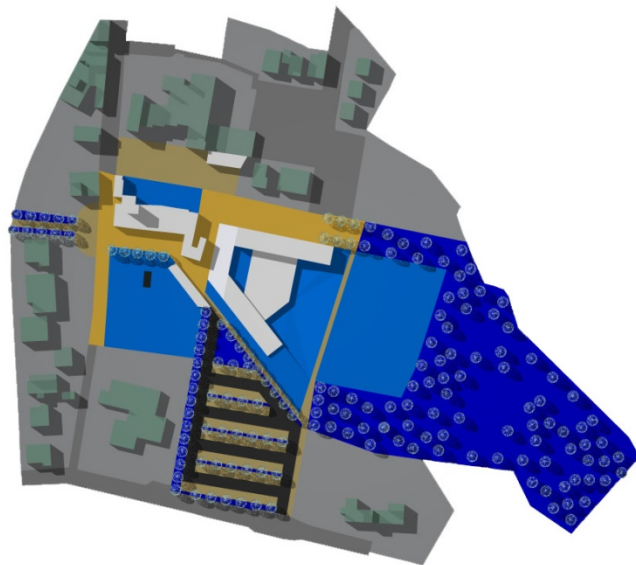
VINCI

Regolamento Urbanistico

NTA

Norme Tecniche di Attuazione
Stato modificato - estratto

Dicembre 2022



COMUNE DI VINCI
Variante n.13 e 14 al Regolamento Urbanistico

Progettista
Arch. Andrea Girdali

Con: arch. Alessandro Mannelli - Studio di Architettura Mannelli & Mezzani
arch. Fabio Alfaroli

Aspetti geologici: geol. Andrea Carmignani

Aspetti idraulici: ing. Cristiano Cappelli - A4 Ingegneria

Sindaco
Giuseppe Torchia

Responsabile del procedimento
Arch. Rosanna Spinelli

Responsabile del Settore 3 – Uso e Assetto del Territorio
Ing. Claudia Peruzzi

Regolamento Urbanistico Norme Tecniche di Attuazione

*Il primo Regolamento Urbanistico
è stato studiato ed elaborato da Socialdesign:*

*Goffredo Serrini
Claudio Zagaglia*

*con
Marco Donati
Sara Guarino
Giovanni Orlandini*

Consulenti:

*Luca Gentili / LdP Progetti GIS s.r.l.
SIT Sistema Informativo Territoriale*

*Alberto Tomei con David Malossi
Indagini geologiche, idrauliche e sismiche*

*Ambiente s.c.
VAS Valutazione Ambientale Strategica*

*Cristiana Pesciullesi
Strutture edifici in muratura*

*Fausto Falorni
Aspetti giuridici*

Collaboratori:

Cristiano Balestri, Patrizia Sodi, Laura Tavanti

*Giuseppe Bagnoli, Nicoletta Boccardi, Irene Frosini
Rilievo del patrimonio rurale*

*Francesca Tartaglione
Censimento delle barriere architettoniche*

INDICE

Parte prima Caratteri del Regolamento Urbanistico 9

<i>Titolo I - Disposizioni generali</i>	9
Art.1 - Documenti costitutivi	9
Art.2 - Contenuti e campo di applicazione.....	9
Art.3 - Valore prescrittivo dei documenti costitutivi ..	10
Art.4 - Invarianti strutturali	12

Titolo II - Linguaggio..... 15

Art.5 - Definizioni	15
---------------------------	----

Sezione A - Termini specifici..... 15

Art.6 - Destinazioni d'uso	15
Art.7 - Progetto di suolo	17
Art.8 - Materiali e trattamenti.....	17
Art.9 - Elementi costitutivi degli edifici.....	17
Art.10 - Principio insediativo	18
Art.11 - Progetto norma.....	18
Art.12 - Allineamento.....	18
Art.13 - Elementi strutturali.....	18
Art.14 - Elementi di finitura	18

Sezione B - Parametri urbanistici ed edilizi 19

Art.15 - Superficie territoriale (St)	19
Art.16 - Superficie fondiaria (Sf).....	19
Art.17 - Dotazioni territoriali.....	19
Art.18 -Indice di edificabilità fondiaria (IF).....	19
Art.19 - Superficie edificabile (o edificata) (SE).....	20
Art.20 - Superficie utile (Su)	22
Art.21 -Superficie calpestabile (SCal)	22
Art.22 - Superficie Accessoria (SA).....	22
Art.23 - Superficie coperta (Sc).....	23
Art.24 - Indice di copertura (IC).....	23
Art.25 - Altezza del fronte (HF)	24
Art.26 - Altezza utile (HU).....	24
Art.27 - Volume edificabile (o edificato) (VE)	25
Art.28 - Distanza (D).....	25

Titolo III - Attuazione..... 26

Capo I - Modi di intervento..... 26

Art.29 - Strumenti di attuazione	26
Art.30 - Perequazione urbanistica.....	27
Art.31 - Convenzioni	27
Art.32 - Procedure per gli interventi.....	28
Art.33 - Standard urbanistici	29
Art.34 - Parcheggio per la sosta stanziale.....	30
Art.35 - Parcheggio per la sosta di relazione	31

Capo II - Categorie di intervento..... 32

Art.36 - Interventi sugli spazi aperti.....	32
Art.37 - Conservazione degli spazi aperti.....	33
Art.38 - Mantenimento degli spazi aperti	35
Art.39 - Adeguamento degli spazi aperti.....	35
Art.40 - Trasformazione degli spazi aperti	36
Art.41 - Intervento sugli edifici	36

Capo III - Tipi di intervento..... 39

Art.42 - Generalità.....	39
Art.43 - Glossario	39
Art.44 - Manutenzione ordinaria	40
Art.45 - Manutenzione straordinaria.....	40
Art.46 - Restauro e risanamento conservativo.....	40

Art.47 - Ristrutturazione edilizia.....	43
Art.48 - Ampliamento	44
Art.49 - Sostituzione edilizia.....	44
Art.50- Demolizione senza ricostruzione	45
Art.51- Nuova edificazione	45
Art.52 - Ristrutturazione urbanistica	45

Capo IV -Interventi sugli elementi di finitura degli edifici in muratura..... 45

Art.53 - Generalità.....	45
--------------------------	----

Sezione A - Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2) (Ri.1.1), **Ricostruzione di ruderi** (Ri3) 46

Art.54 - Eliminato.....	46
Art.55- Elementi di finitura (Rc1) (Rc2) (Ri1.1) (Ri3)	46

Sezione B - Ristrutturazione edilizia (Ri.1.2, Ri2) 51

Art.56 - Eliminato.....	51
Art.57 - Elementi di finitura (R1.2) (Ri2).....	51

Parte seconda Progetto di suolo..... 55

Capo V - Disposizioni generali..... 55

Art.58 - Indirizzi per il progetto di suolo.....	55
--	----

Capo VI - Materiali..... 55

Art.59 - Generalità.....	55
Art.60 - Giardini (Vg)	55
Art.61 - Parchi (Vp).....	56
Art.62 - Bande verdi naturali (Vn)	56
Art.63 - Sosta attrezzata (Vs)	56
Art.64 - Verde privato (Vx).....	57
Art.65 - Piazze e spazi pavimentati (Pz).....	57
Art.66 - Parcheggi (Pp).....	57
Art.67 - Impianti sportivi scoperti (Ps).....	57
Art.68 - Isole ecologiche (Pe).....	58

Capo VII - Trattamenti..... 58

Art.69 - Generalità.....	58
Art.70 - Prato e prato arborato.....	59
Art.71 - Orti.....	59
Art.72 - Siepi e cespuglietti.....	59
Art.73 - Area alberata	59
Art.74 - Area permeabile	60
Art.75 - Area semi-permeabile	60
Art.76 - Area pavimentata	60
Art.77 - Sentiero	60
Art.78 - Percorso pedonale	60
Art.79 - Pista ciclabile e percorso ciclo-pedonale	61
Art.80 - Banda polivalente	61

Parte terza Sistemi..... 63

Titolo IV - Sistema ambientale (V)..... 63

Art.81 - Generalità	63
Art.82 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi	63
Art.83 - Regole per gli usi	64
Art.84 - Interventi sul patrimonio edilizio.....	65
Art.85 - Sottosistema V1: Riserva di biodiversità del Montalbano	69
Art.86 - Sottosistema V2: Aree agricole coltivate.....	70
Art.87 - Ambito V2.1 Aree collinari terrazzate.....	71

Art.88 - Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate.....	71	Art.117 - Ambito V6.5: Parchi urbani, liberi e attrezzati	85
Art.89 - Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite	72	Art.118 - Disciplina per i nuovi edifici rurali	85
Art.90 - Ambito V2.4: Aree di crinale.....	72	Art.119 - Caratteristiche e tipi di intervento nel Sistema ambientale (V)	87
Art.91 - Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia	72	Art.120- Terrazzamenti.....	95
Art.92 - Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle	73	Art. 121 - Piscine e campi da tennis	96
Art.93 - Ambito V2.7: Aree agricole speciali.....	73	<i>Titolo V – Sistema della residenza (R)</i>	97
Art.94 - Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi	74	Art.122 - Generalità.....	97
Art.95 - Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione	74	Art.123 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	97
Art.96 - Sottosistema V4: Connessioni fluviali	75	Art.124 - Regole per gli usi	98
Art.97 - Ambito V4.1: Corridoio torrente Vinci.....	76	<i>Titolo VI – Sistema dei luoghi centrali (L)</i>	100
Art.98 - Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda	76	Art.125 - Generalità.....	100
Art.99 - Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano	77	Art.126 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	100
Art.100 - Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini... ..	77	Art.127- Regole per gli usi	101
Art.101 - Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno	78	<i>Titolo VII – Sistema della produzione (P)</i>	102
Art.102 - Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale	78	Art.128 - Generalità.....	102
Art.103 - Ambito V5.1: Area attrezzata Le Croci	79	Art.129 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	102
Art.104 - Ambito V5.2: Parco del Barco Mediceo.....	79	Art.130- Regole per gli usi	102
Art.105 - Ambito V5.3: I luoghi dell’acqua: il sistema dei mulini di Vinci e Vitolini.....	79	<i>Titolo VIII – Sistema della mobilità (M)</i>	105
Art.106 - Ambito V5.4: Il percorso di Anchiano.....	80	Art.134 - Sottosistema M1: “Strade di attraversamento”	106
Art.107 - Ambito V5.5: L’area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo	80	Art.131 - Generalità.....	105
Art.108 - Ambito V5.6: Il parco faunistico - naturalistico di S. Donato	81	Art.132 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	105
Art.109 - Ambito V5.7: Il parco di villa Martelli	81	Art.133 - Regole per gli usi	105
Art.110 - Ambito V5.8: Centro di equitazione del Vinci	82	Art.135 - Sottosistema M2: “Strade di connessione e penetrazione”	106
Art.111 - Ambito V5.9: Giardino di Leonardo.....	82	Art.136 - Sottosistema M3: “Strade attrezzate”	107
Art.112 - Sottosistema V6: Capisaldi del verde urbano	83	Art.137 - Sottosistema M4: “Strade della rete dei collegamenti locali”	107
Art.113 - Ambito V6.1: Le valli verdi di Vinci capoluogo	83	Art.138 - Sottosistema M5: “Strade di organizzazione e accesso”.....	107
Art.114 - Ambito V6.2: La cittadella dello sport di Petroio	84	Art.139 - Sottosistema M6: “Strade, sentieri e spazi tutelati”	108
Art.115 - Ambito V6.3: Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana.....	84	<i>Titolo IX – Impianti alimentati da fonti rinnovabili</i>	108
Art.116 - Ambito V6.4: Il parco del castello di Vitolini	85	Art.140- Disposizioni generali	108
		Parte quarta Progetti norma.....	112
		Art.141 - Generalità	112
		Art.142 - Progetto norma 1: Villa Martelli	112
		Art.143 - Progetto norma 2: Giardino di Leonardo ..	114

Art.144 – Progetto norma 3: Area ex-Consorzio.....	115
Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo.....	116
Art.146 – Progetto norma 5: Renaio	118
Art.147 –	120
Art.148 – Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana .	121
Art.149 – Progetto norma 8: Via Galilei – Via Marconi	123
Art.150 – Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1.....	124
Art.151 – Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2...	126
Art.152 – Progetto norma 11: Villa-Fattoria Baronti Pezzatini	127
Art.152 bis – Progetto norma 12: Podere Volpaio ...	129

Abaco degli interventi sulle strade Errore. Il segnalibro non è definito.

Parte quinta Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di piano 131

Art.153 – Generalità.....	131
Art.154 – Interventi su suolo, sottosuolo e corsi d’acqua.....	131
Art. 155 – Condizioni di fattibilità	134
Art.156 – Fattibilità geologica	136
Art.157 – Fattibilità idraulica	137
Art.158 – Fattibilità sismica	140
Art.159 – Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	141

Parte sesta Attuazione del Regolamento Urbanistico ... 142

Art.160 – Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico	142
Art.161 – Censimento e Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche	145

Parte settima Norme transitorie e finali 148

Art.162 – Misure di salvaguardie del Regolamento Urbanistico	148
Art.163 – Piano Strutturale.....	148
Art.164 – Regolamento edilizio	148
Art.165 – Situazione esistenti difformi da quelle previste	148
Art.166 – Tutela dall’inquinamento elettromagnetico	149
Art.167 – Norme transitorie e finali	149

.....*omissis*.....

Art.147 – art. superato con 13[^] e 14[^] variante al
R.U.

.....*omissis*.....

DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68

UTOE	abitanti	Parcheggi (Pp)			Istruzione base (Sb)		Attrezzature d'interesse comune (Sa, Sd, Sr, Ss)			Spazi pubblici attrezzati (Pz, Ps, Vg, Vp, Vs)			Verifica standards urbani		
		Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Totale DM1444/68	Totale PS	Totale RU
		2,5 mq/ab	6 mq/ab		4,5 mq/ab		2,0 mq/ab	2,5 mq/ab		9 mq/ab	17 mq/ab		18 mq/ab	30 mq/ab	
n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	27'615	7'691	18'101	3'418	4'273	4'377	15'381	29'053	46'007	30'762	51'270	96'100
2 Vitolini	833	2'083	4'998	6'867	3'749	3'091	1'666	2'083	4'601	7'497	14'161	31'059	14'994	24'990	45'618
3 Sovigliana....	8'363	20'908	50'178	122.989	37'634	51.893	16'726	20'908	31.141	75'267	142'171	119'462	150'534	250'890	325.485
4 Frazioni	883	2'208	5'298	22'203	3'974	0	1'766	2'208	8'306	7'947	15'011	21'194	15'894	26'490	51'703
5 Nuclei rurali	398	995	2'388	5'509	1'791	0	796	995	1'916	3'582	6'766	4'420	7'164	11'940	11'845
6 Territorio rurale	2.767	6.918	16.602	6'263	12.452	0	5.534	6.918	9'065	24.903	47.039	27'070	49.806	83.010	42'398
Tot. ab. previsti	14.953														
Tot. DM1444/68		37383			67.289		29.906			134.577			269.154		
Tot. Obiettivo PS			89.718					37.383			254.201			448.590	
Tot (esistente/progetto) RU				191.446		73.085			59.406			249'212			573.149

- Il computo dei parcheggi (Pp) nel RU include anche le superfici di quelli lungo strada (con il loro corredo di marciapiedi, aiuole, corsie, ecc..) che non erano stati inseriti nel calcolo del dimensionamento del PS; ciò spiega perché queste quantità risultino nella presente tabella superiori ai minimi richiesti.
- Per i parcheggi, come previsto ed ammesso dal PS, la quantità dell'UTOE 6 sono in parte distribuite nelle altre UTOE.
- L'istruzione di base (Sb) è stata verificata a livello comunale.

UTOE 4: FRAZIONI				
Superficie territoriale	ha	72	1.32%	
Abitanti 2006	n°		801	
Abitanti 2021 (PS)	n°		889	
Abitanti previsti (RU)	n°		883	
Abitanti incremento (RU)	n°		82	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sip	3'344	2'739	6'083
Industriale e artigianale	Sip	0	13'847	13'847
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Sip	2'500	401	2'901
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	95	0	95
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	15	0	15
Agriturismo	p.l.	20	0	0
Standards urbani			Totale	mq/ab
Parcheggi	mq		22'203	25,1
Servizi istruzione di base	mq		0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq		8'306	9,4
Spazi pubblici attrezzati	mq		21'194	24,0

(Apparita, Stella, Toiano, S. Ansano)

16. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 5: Nuclei rurali.

UTOE 5: NUCLEI RURALI				
Superficie territoriale	ha	32	0.59%	
Abitanti 2006	n°		350	
Abitanti 2021 (PS)	n°		400	
Abitanti previsti (RU)	n°		398	
Abitanti incremento (RU)	n°		48	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sip	0	3'540	3'540
Industriale e artigianale	Sip	0	0	0
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Sip	0	0	0
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	0	0	0
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	0	0	0
Agriturismo	p.l.	0	0	0
Standards urbani			Totale	mq/ab
Parcheggi	mq		5'509	13,8
Servizi istruzione di base	mq		0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq		1'916	4,8
Spazi pubblici attrezzati	mq		4'420	11,1

(Barano, Tigliano, Mezzana, Valinardi, Collegonzi, Lugnano, Piccaratico, Villa, Virle, S.Lucia, Mignana)

17. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili degli abitanti, degli standard e degli interventi previsti nella UTOE 6: Territorio rurale.

UTOE 6: TERRITORIO RURALE				
Superficie territoriale	ha	4'743	87.20%	
Abitanti 2006	n°		2'767	
Abitanti 2021 (PS)	n°		2'861	
Abitanti previsti (RU)	n°		0	
Abitanti incremento (RU)	n°		0	
Funzioni	recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sip	0	0	0
Industriale e artigianale	Sip	0	0	0
Commerciale e Direzionale (L)				
Media struttura di vendita	Sip	0	0	0
Direz. e attività private e di servizio				
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	0	20	20
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	0	0	0
Agriturismo	p.l.	0	0	0
Standards urbani			Totale	mq/ab
Parcheggi	mq		5'509	13,8
Servizi istruzione di base	mq		0	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq		1'916	4,8
Spazi pubblici attrezzati	mq		4'420	11,1

18. Le tabelle seguenti (in alto nella pagina e nella successiva) verificano le quantità minime di standard urbani e territoriali previsti dal Regolamento Urbanistico per l'intero territorio comunale e per ogni singola UTOE.

Art.161 – Censimento e Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche

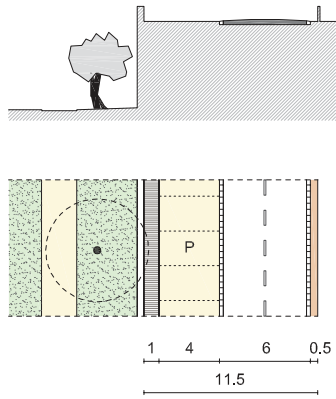
1. Con riferimento all'art.55, comma 4, lettera f) della LR n.1 del 03/01/2005, il Regolamento Urbanistico è corredato:

- dal Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, con le indagini svolte attraverso specifici sopralluoghi e rilievi di edifici, servizi, attrezzature e spazi aperti pubblici o di uso pubblico (di proprietà del Comune di Vinci e/o privati di interesse collettivo), collocati all'interno dei principali centri abitati, in particolare nelle aree e lungo gli assi dei "luoghi centrali";

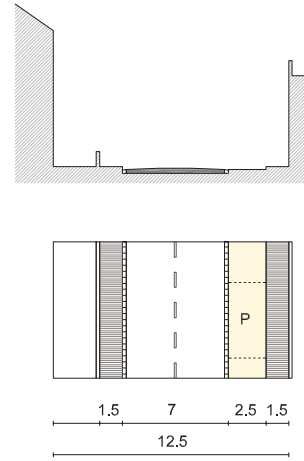
.....*omissis*.....

Abaco degli interventi sulle strade

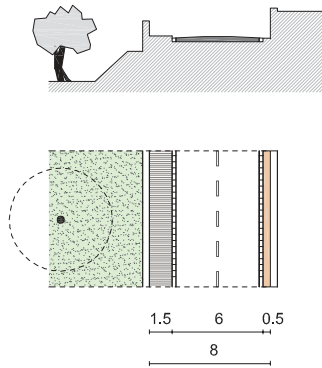
1



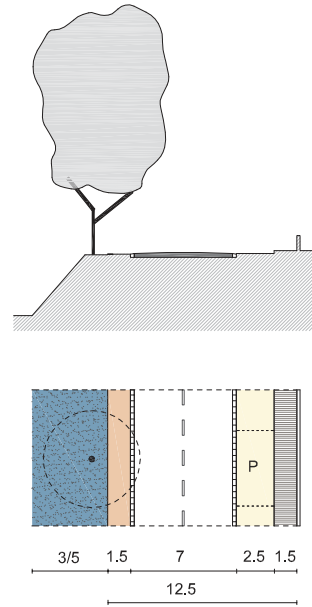
4



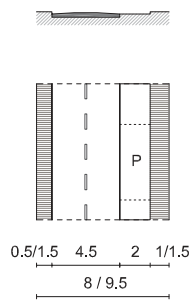
2



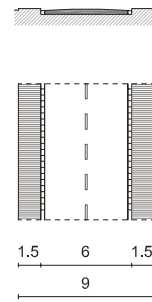
5

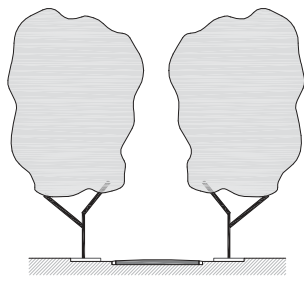


3

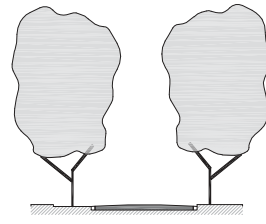
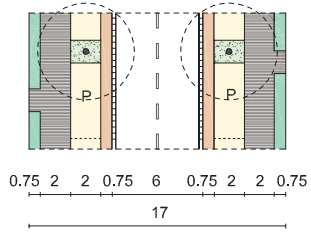


6

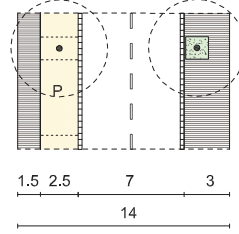




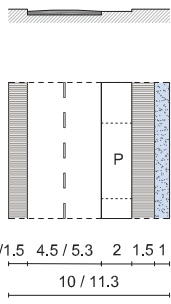
7



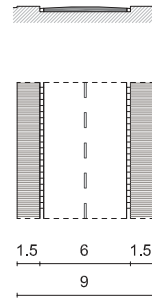
10



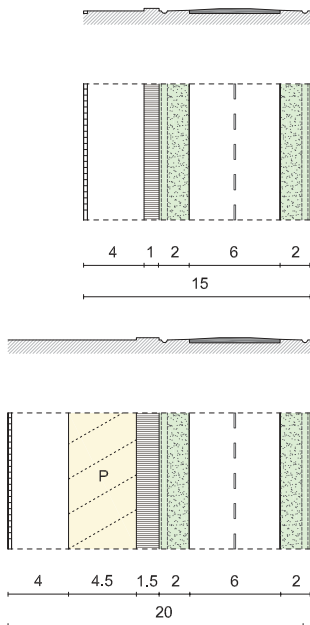
8



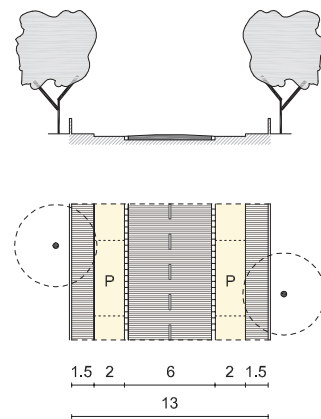
11



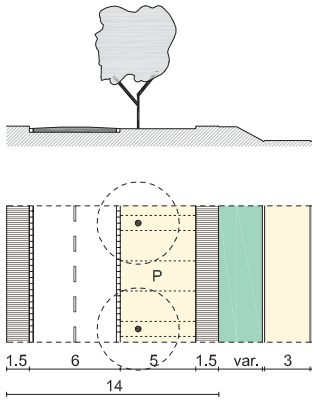
9



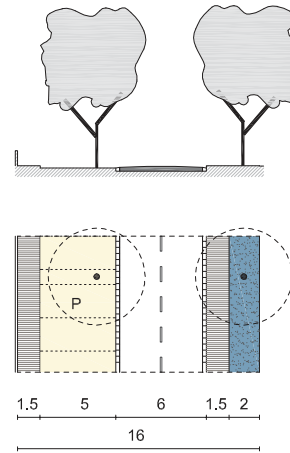
12



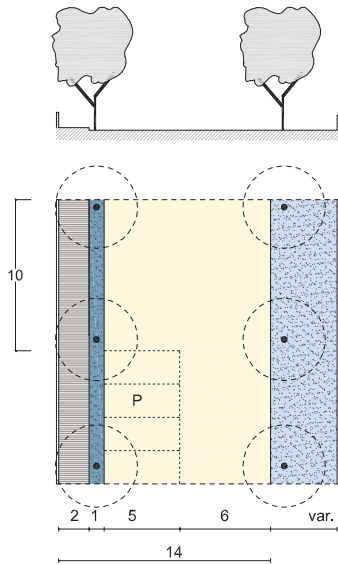
13



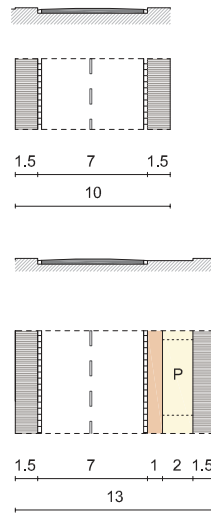
16



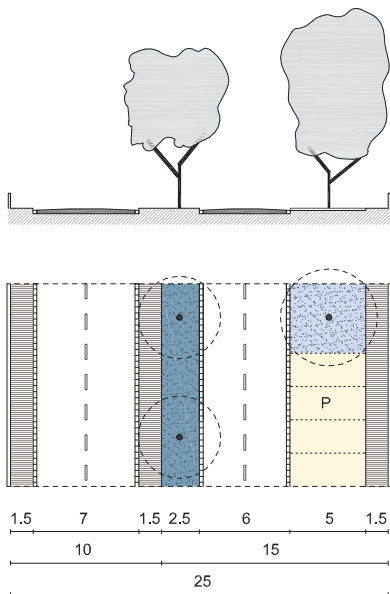
14



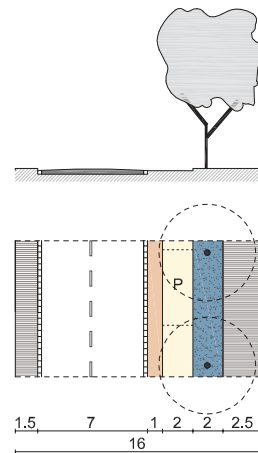
17

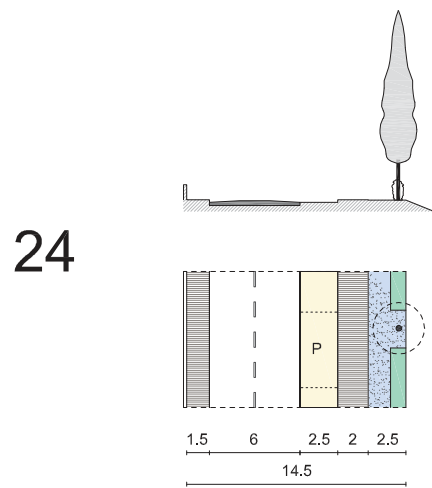
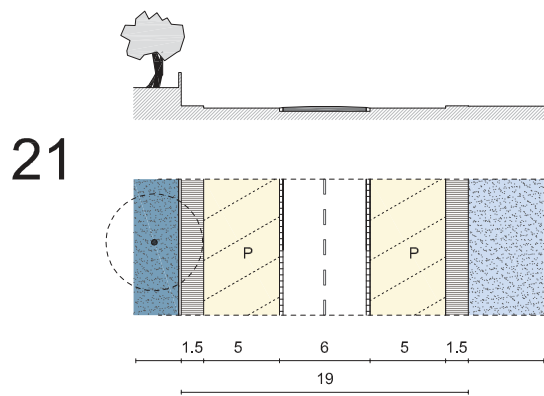
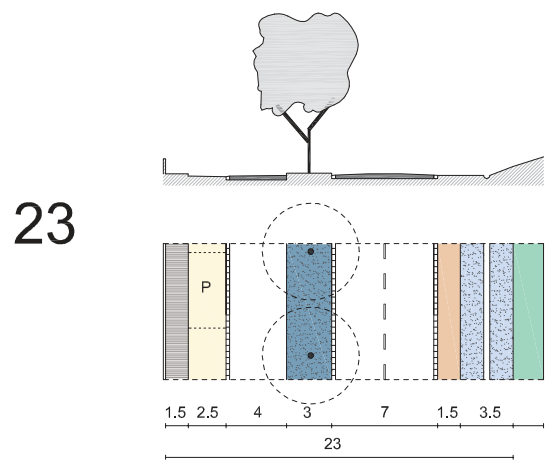
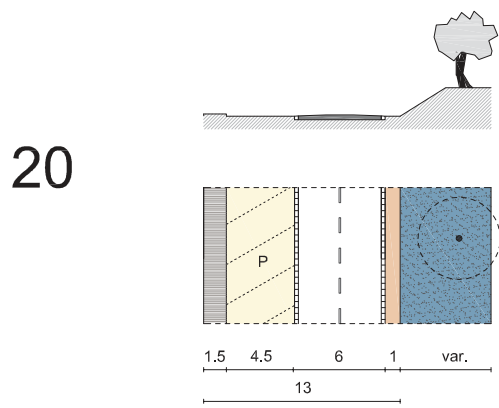
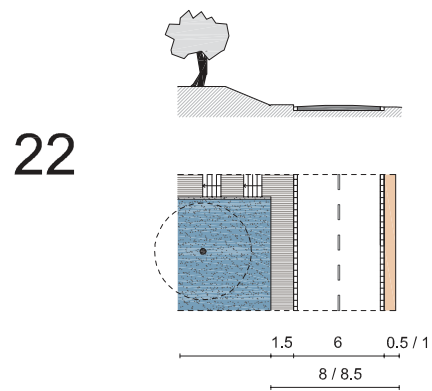
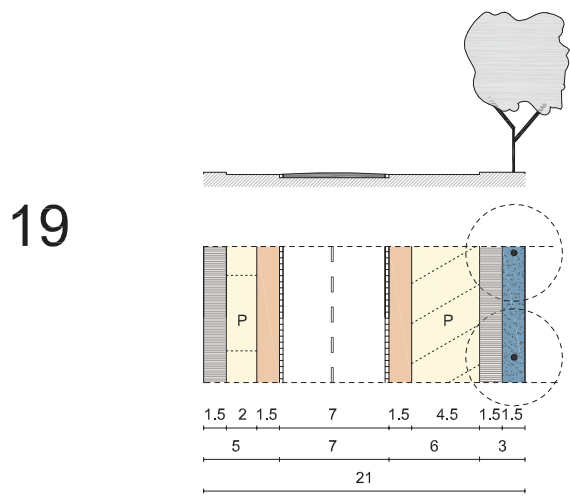


15

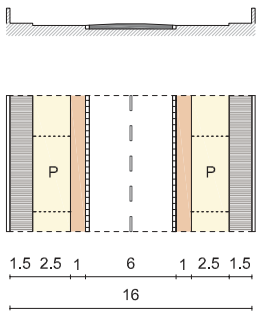


18

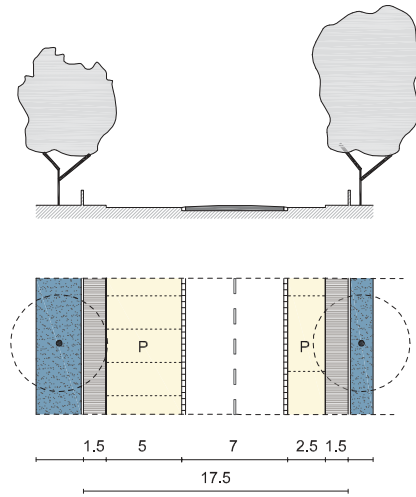




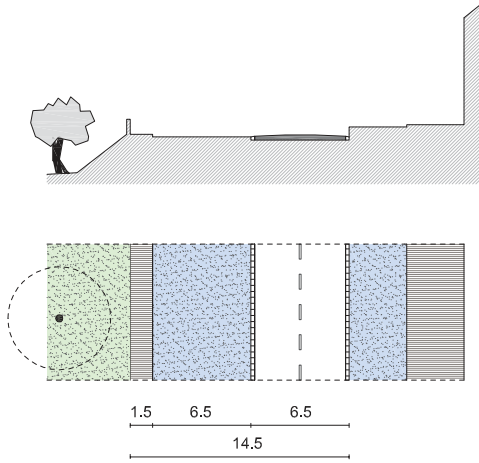
25



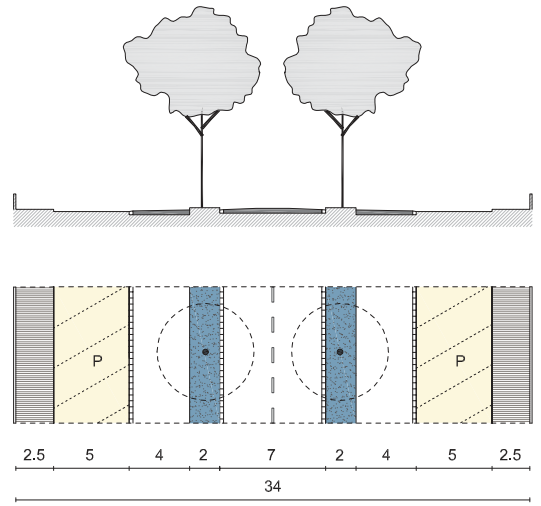
28



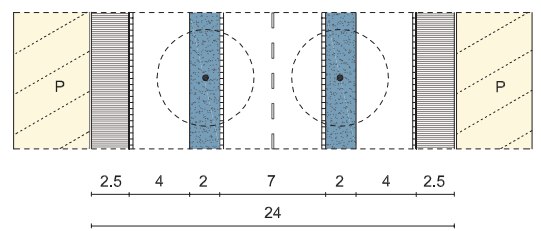
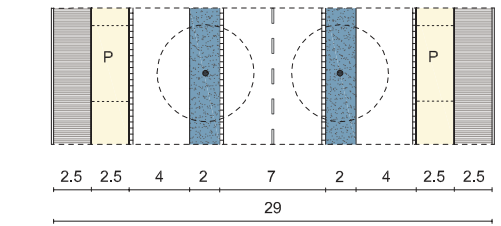
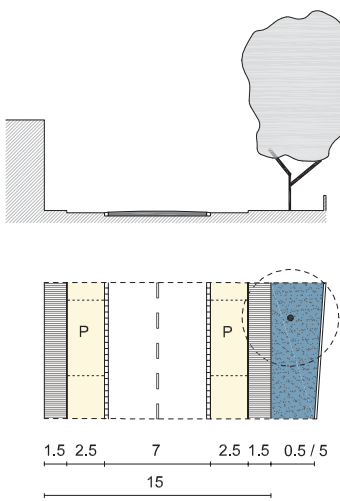
26

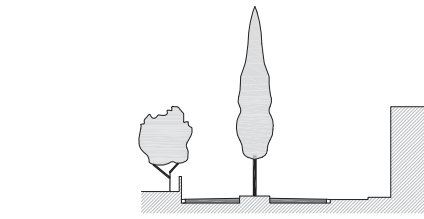


29

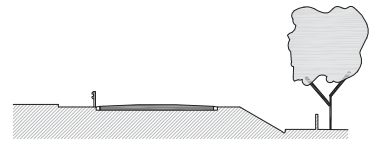
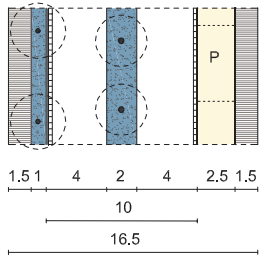


27

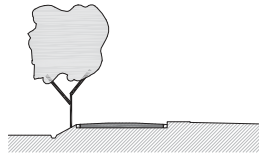
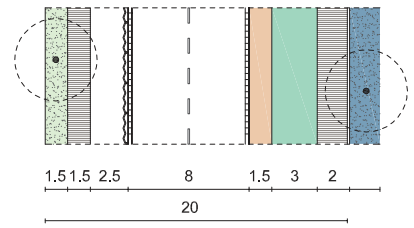




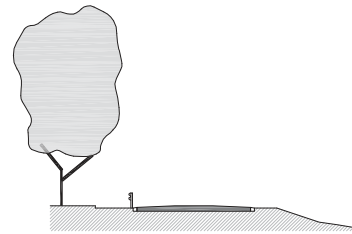
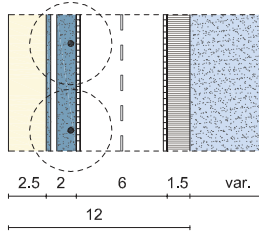
30



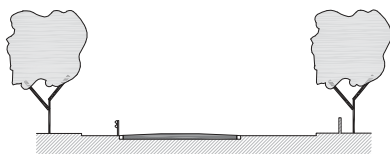
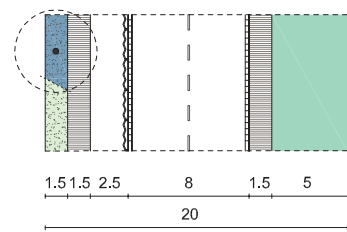
33



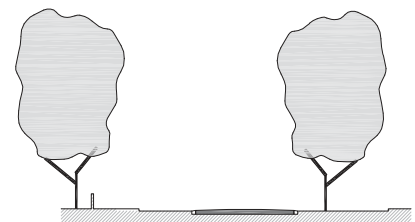
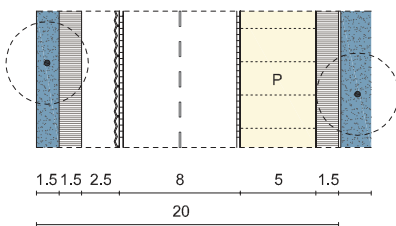
31



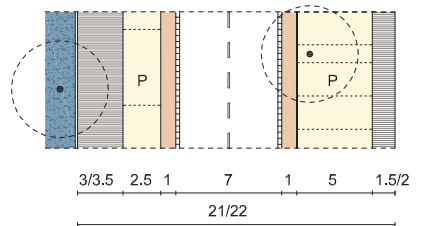
34



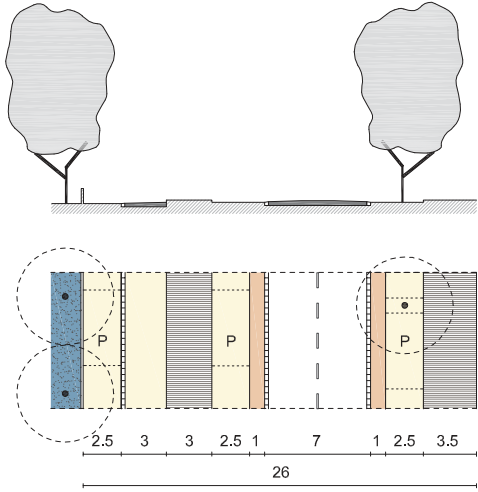
32



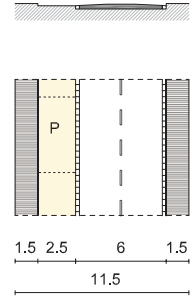
35



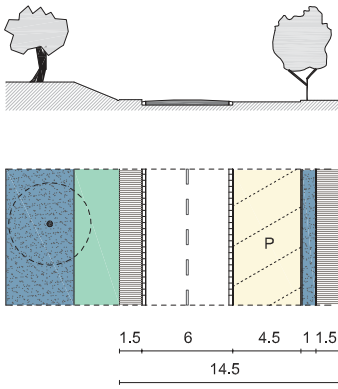
36



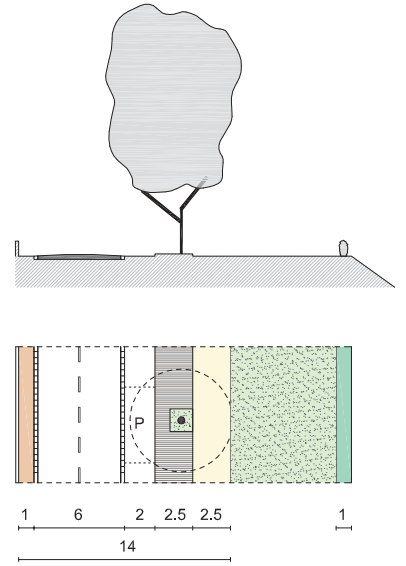
39



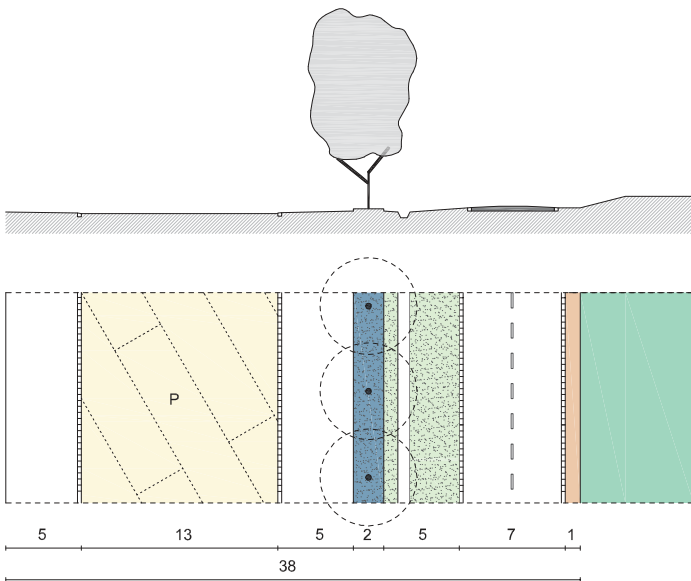
37



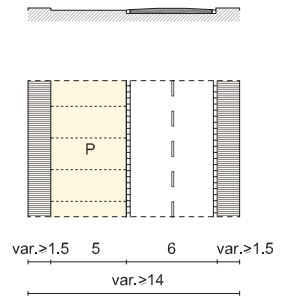
40



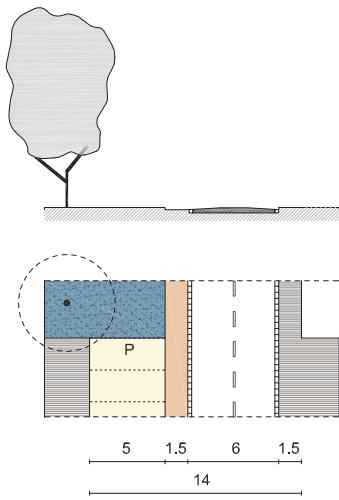
38



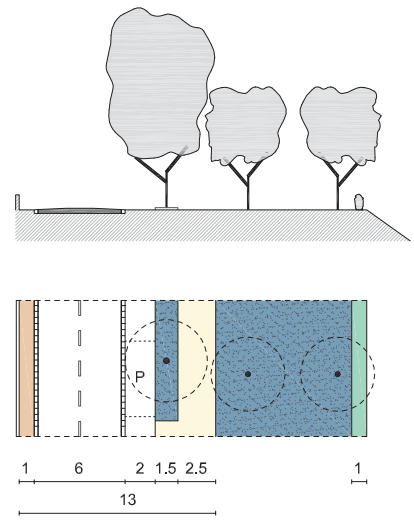
41



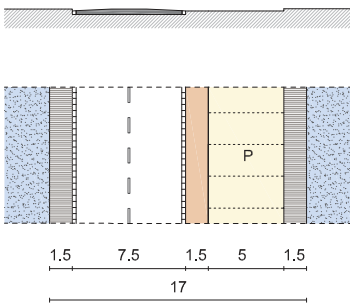
42



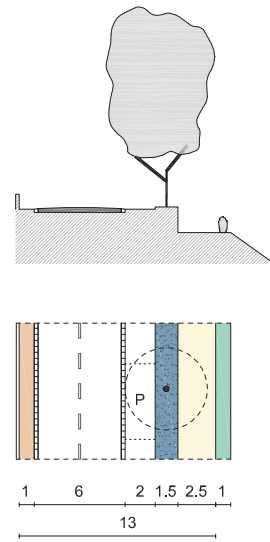
45



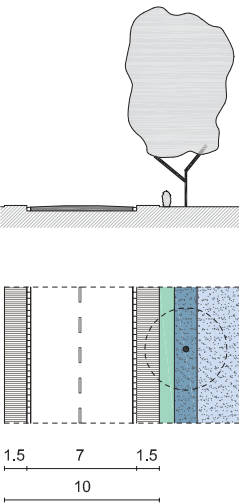
43



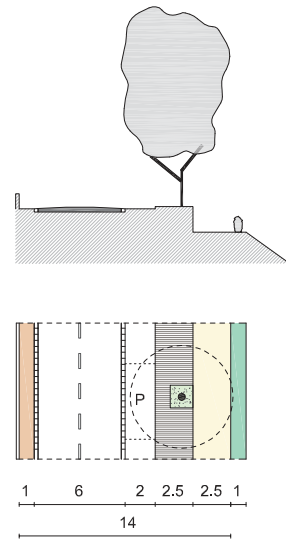
46



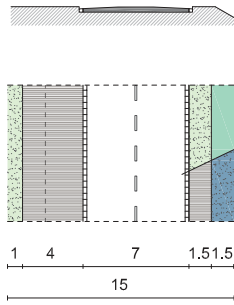
44



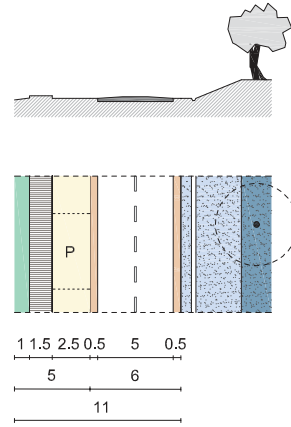
47



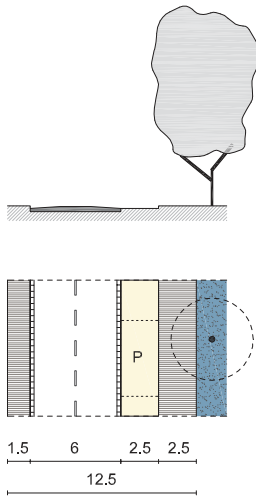
48



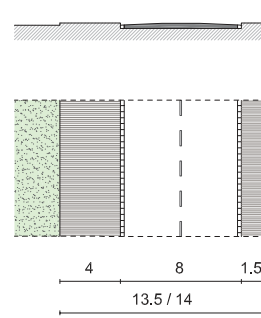
51



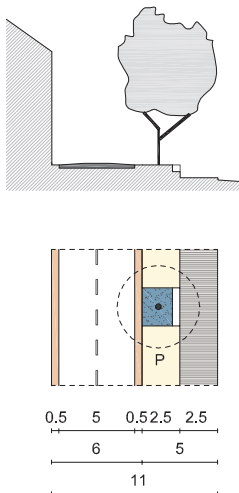
49



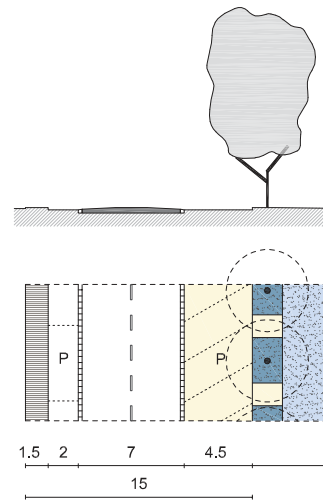
52



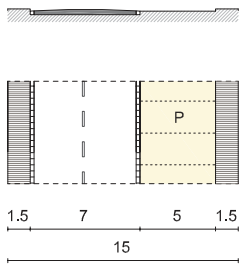
50



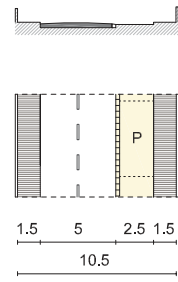
53



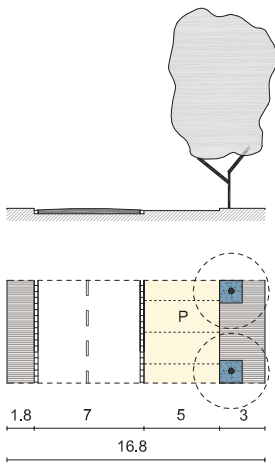
54



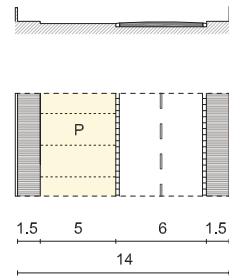
57



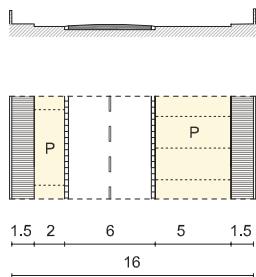
55



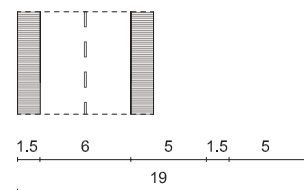
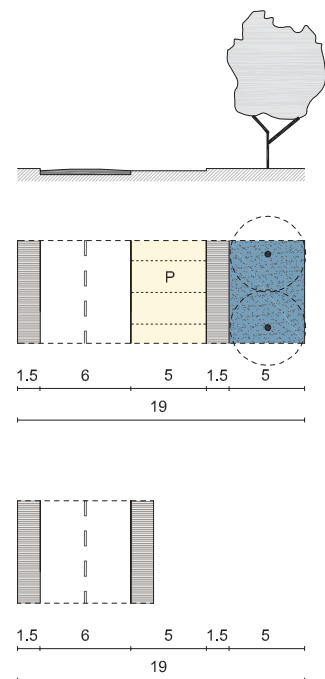
58



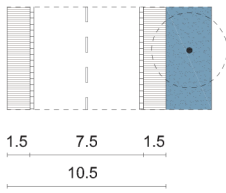
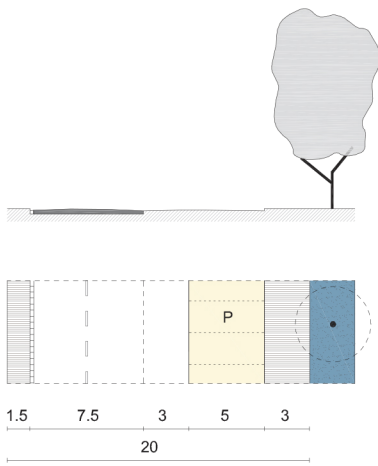
56



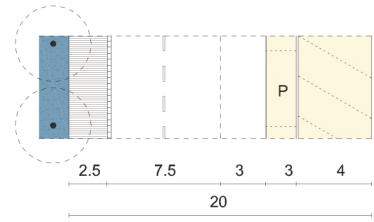
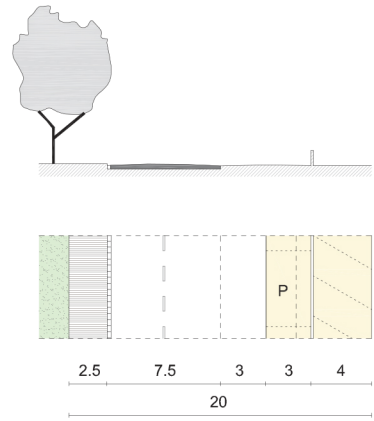
59



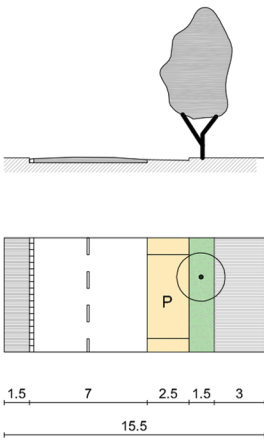
60



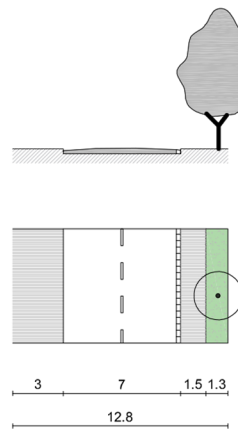
61



62



63



.....*omissis*.....