

VINCI

Regolamento Urbanistico

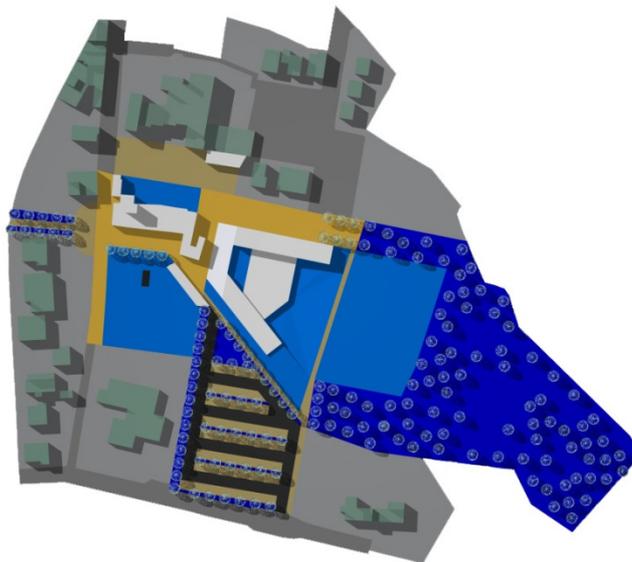
NTA

Norme Tecniche di Attuazione

13[^] e 14[^] variante al Regolamento Urbanistico

Stato sovrapposto - estratto

Dicembre 2022



NOTA: Le modifiche nel testo sono evidenziate in giallo e barrate (~~testo giallo~~) quando vengono cancellate e/o sostituite, mentre sono scritte in rosso (testo rosso) quando sono aggiunte.

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

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

Titolo II - Linguaggio.....

Art.5 - Definizioni
Sezione A - Termini specifici
Art.6 - Destinazioni d'uso
Art.7 - Progetto di suolo
Art.8 - Materiali e trattamenti
Art.9 - Elementi costitutivi degli edifici
Art.10 - Principio insediativo
Art.11 - Progetto norma.....
Art.12 - Allineamento.....
Art.13 - Elementi strutturali.....
Art.14 - Elementi di finitura
Sezione B - Parametri urbanistici ed edilizi
Art.15 - Superficie territoriale (St)
Art.16 - Superficie fondiaria (Sf).....
Art.17 - Dotazioni territoriali.....
Art.18 -Indice di edificabilità fondiaria (IF)
Art.19 - Superficie edificabile (o edificata) (SE).....
Art.20 - Superficie utile (Su)
Art.21 -Superficie calpestabile (SCal)
Art.22 - Superficie Accessoria (SA).....
Art.23 - Superficie coperta (Sc).....
Art.24 - Indice di copertura (IC).....
Art.25 - Altezza del fronte (HF)
Art.26 - Altezza utile (HU)
Art.27 - Volume edificabile (o edificato) (VE)
Art.28 - Distanza (D).....

Titolo III - Attuazione.....

Capo I - Modi di intervento.....

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

Capo II - Categorie di intervento.....

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

Capo III - Tipi di intervento.....

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

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

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

Art.53 - Generalità.....
Sezione A - Restauro e risanamento conservativo (Rc1, Rc2) (Ri.1.1), Ricostruzione di ruderi (Ri3)
Art.54 - Eliminato.....
Art.55- Elementi di finitura (Rc1) (Rc2) (Ri.1.1) (Ri3) .
Sezione B - Ristrutturazione edilizia (Ri.1.2, Ri2)
Art.56 - Eliminato.....
Art.57 - Elementi di finitura (R1.2) (Ri2).....

Parte seconda Progetto di suolo.....

Capo V - Disposizioni generali.....

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

Capo VI - Materiali.....

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

Capo VII - Trattamenti.....

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

Parte terza Sistemi.....

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

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

Art.88 - Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate.....

Art.89 - Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite

Art.90 - Ambito V2.4: Aree di crinale.....

Art.91 - Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia ..

Art.92 - Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle...

Art.93 - Ambito V2.7: Aree agricole speciali.....

Art.94 - Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi

Art.95 - Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione

Art.96 - Sottosistema V4: Connessioni fluviali.....

Art.97 - Ambito V4.1: Corridoio torrente Vinci.....

Art.98 - Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda

Art.99 - Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano

Art.100 - Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini.....

Art.101 - Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno

Art.102 - Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale.....

Art.103 - Ambito V5.1: Area attrezzata Le Croci

Art.104 - Ambito V5.2: Parco del Barco Mediceo

Art.105 - Ambito V5.3: I luoghi dell'acqua: il sistema dei mulini di Vinci e Vitolini.....

Art.106 - Ambito V5.4: Il percorso di Anchiano.....

Art.107 - Ambito V5.5: L'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo

Art.108 - Ambito V5.6: Il parco faunistico - naturalistico di S. Donato

Art.109 - Ambito V5.7: Il parco di villa Martelli

Art.110 - Ambito V5.8: Centro di equitazione del Vinci

Art.111 - Ambito V5.9: Giardino di Leonardo.....

Art.112 - Sottosistema V6: Capisaldi del verde urbano ..

Art.113 - Ambito V6.1: Le valli verdi di Vinci capoluogo

Art.114 - Ambito V6.2: La cittadella dello sport di Petroio

Art.115 - Ambito V6.3: Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana.....

Art.116 - Ambito V6.4: Il parco del castello di Vitolini.

Art.117 - Ambito V6.5: Parchi urbani, liberi e attrezzati

Art.118 - Disciplina per i nuovi edifici rurali

Art.119 - Caratteristiche e tipi di intervento nel Sistema ambientale (V)

Art.120- Terrazzamenti.....

Art. 121 - Piscine e campi da tennis

Titolo V – Sistema della residenza (R).....

Art.122 - Generalità.....

Art.123 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....

Art.124 – Regole per gli usi

Titolo VI – Sistema dei luoghi centrali (L).....

Art.125 - Generalità.....

Art.126 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....

Art.127– Regole per gli usi

Titolo VII – Sistema della produzione (P).....

Art.128 - Generalità.....

Art.129 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....

Art.130– Regole per gli usi

Titolo VIII – Sistema della mobilità (M).....

Art.134 - Sottosistema M1: “Strade di attraversamento”

Art.131 - Generalità.....

Art.132 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....

Art.133 – Regole per gli usi

Art.135 - Sottosistema M2: “Strade di connessione e penetrazione”

Art.136 - Sottosistema M3: “Strade attrezzate”

Art.137 - Sottosistema M4: “Strade della rete dei collegamenti locali”.....

Art.138 - Sottosistema M5: “Strade di organizzazione e accesso”.....

Art.139 - Sottosistema M6: “Strade, sentieri e spazi tutelati”

Titolo IX – Impianti alimentati da fonti rinnovabili.....

Art.140- Disposizioni generali

Parte quarta Progetti norma.....

Art.141 – Generalità.....

Art.142 – Progetto norma 1: Villa Martelli

Art.143 – Progetto norma 2: Giardino di Leonardo

Art.144 – Progetto norma 3: Area ex-Consortio.....

Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo.....

Art.146 – Progetto norma 5: Renaio.....

Art.147 – Progetto norma 6: “Quartiere ecologico” Via Grocco – Via Alfieri

Art.148 – Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana ... 11

- Art.149 – Progetto norma 8: Via Galilei – Via Marconi
- Art.150 – Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1
- Art.151 – Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2.....
- Art.152 – Progetto norma 11: Villa-Fattoria Baronti
Pezzatini
- Art.152 bis – Progetto norma 12: Podere Volpaio

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

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

Parte sesta Attuazione del Regolamento Urbanistico

- Art.160 – Dimensionamento e monitoraggio del
Regolamento Urbanistico..... 12
- Art.161 – Censimento e Programma di intervento per
l’abbattimento delle barriere architettoniche e
urbanistiche

Parte settima Norme transitorie e finali

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

Abaco degli interventi sulle strade

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

Parte quarta Progetti norma

Art.141 – Generalità

1. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento al Piano Strutturale, Parte quarta “Disciplina degli interventi”, Titolo XI “Azioni progettuali strategiche”, individua elementi, prescrizioni e parametri necessari alla elaborazione dei progetti e/o alla redazione dei Piani Attuativi per gli interventi nelle aree interessate dalle azioni e dagli obiettivi generali stabiliti dagli Schemi Direttori (SD).

2. Le aree investite da Progetti Norma, individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" dalla sigla PN (sulla cartografia sono riportati anche i parametri urbanistici ed edilizi), sono state studiate in relazione agli obiettivi e agli indirizzi contenuti negli Schemi Direttori del Piano Strutturale.

Per ogni progetto norma, oltre al dimensionamento, al numero e al perimetro delle unità minime di intervento (riportati nei singoli articoli), vengono fornite precisazioni attraverso testi descrittivi e “schemi plano-volumetrici” che ne illustrano le principali caratteristiche: obiettivi, assetto morfologico-funzionale, principio insediativo, tracciati delle strade, progetto di suolo, destinazioni d’uso compatibili. Per il valore prescrittivo di queste indicazioni si veda l'art.3, comma 4 e 5, delle presenti NTA.

3. Le “tabelle” riportate nei singoli articoli dei progetti norma forniscono le principali quantità previste per le diverse destinazioni d’uso ammesse.

4. La realizzazione dei progetti norma è subordinata all’approvazione di piani attuativi (di iniziativa pubblica o privata): questi dovranno sviluppare i temi e gli indirizzi

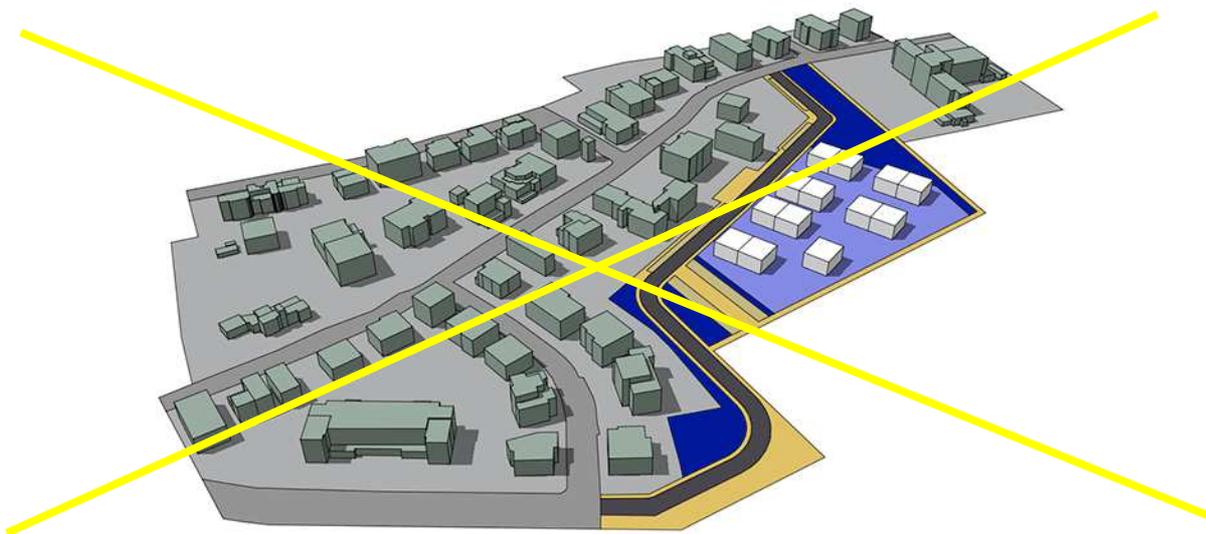
progettuali che caratterizzano l’identità e il disegno delle diverse aree.

5. Le prescrizioni specifiche relative a ciascun Progetto norma prevalgono sulle prescrizioni generali

6. In sede di elaborazione del Piano Attuativo, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne al PN non coincidessero con importanti elementi di suddivisione rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio (fossi, filari, salti di quota), sono ammessi modesti aggiustamenti e variazioni in presenza di più dettagliati rilievi e in relazione ad una migliore definizione dei confini catastali, al fine di facilitare la formazione e le ripartizioni interne al “comparto”. In tali casi, dovranno essere evidenziate le modifiche proposte (rettifiche) negli elaborati del Piano Attuativo, senza che ciò richieda una variante al Regolamento Urbanistico.

7. Per ogni progetto norma vengono definite le condizioni della fattibilità geologica, idraulica e sismica nelle corrispondenti “Schede di fattibilità, che sono parte integrante dello studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico.

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

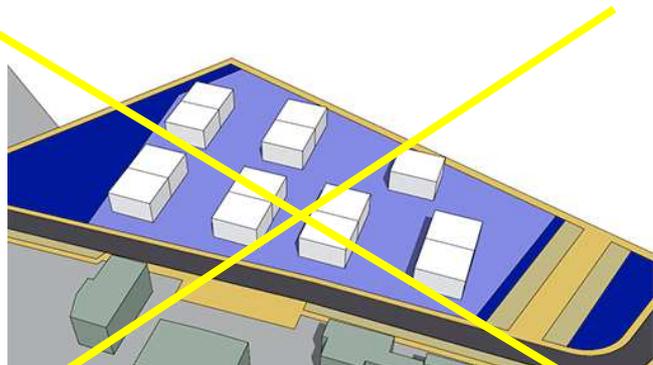


**Art.147—Progetto norma 6: “Quartiere ecologico”
Via Grocco—Via Alfieri**

1. Il progetto interessa un'area compresa tra Via Alfieri e il bordo interno dell'edificazioni esistente lungo Via Grocco nella parte alta di Sovigliana e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con edifici a tipologia mono e/o bifamiliare simile al contesto in cui sono inseriti, nel rispetto del sistema di relazioni fisiche e visuali con il contesto.

L'intervento dovrà garantire la cessione di una quota \geq al 5% del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza, da ricavarsi anche da altri edifici esistenti in altre aree del medesimo proprietario dell'area di intervento: il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.



PN6 Superficie Territoriale: 15.083 mq.

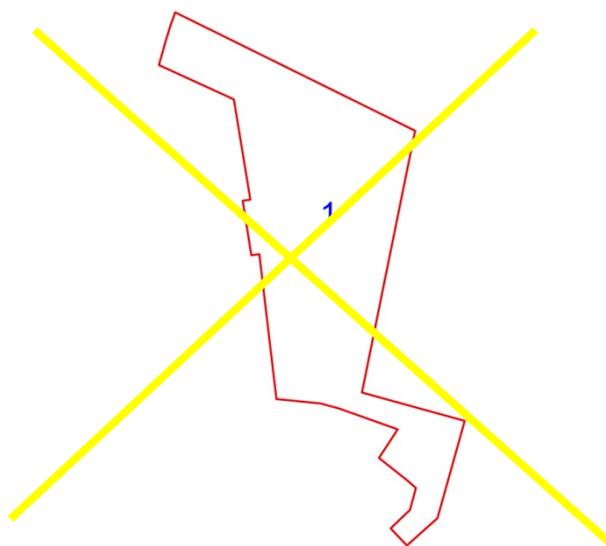
Servizi e spazi pubblici

o d'uso pubblico	Area (min)	Sul (min)
spazi scoperti	6.014 mq.	
servizi e attrezzature		

Residenza

e attività economiche	Area (min)	Sul (max)
residenza		3.500 mq.
terziario		

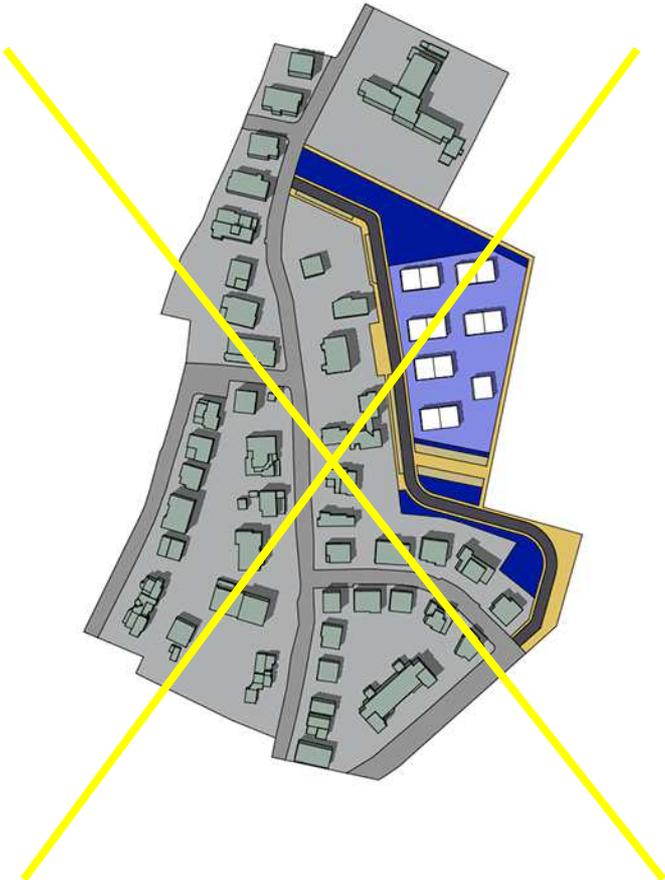
3. Il progetto prevede 1 unità minima di intervento.



Intervento 1

- realizzazione della nuova viabilità di accesso all'area (dall'incrocio tra Via Murri / Via Alfieri a Via Grocco) e degli spazi connessi (marciapiedi e parcheggi);
- realizzazione del parcheggio pubblico alberato con accesso dalla nuova viabilità;
- realizzazione e sistemazione dei percorsi pedonali (di possibile connessione e accesso anche al “campus” scolastico

previsto e al futuro parco agricolo) e degli spazi scoperti d'uso pubblico. (giardini, bande verdi);
— realizzazione di un nuovo nucleo di edifici destinati a residenza, costituito da edifici mono e/o bifamiliari dislocati nel lotto, in coerenza con la tipologia edilizia del contesto attorno. E' ammessa la presenza di pubblici esercizi, attività commerciali e di servizio;
— sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza (pavimentati e non), che potranno contenere percorsi di distribuzione, piazze verdi e giardini nonché parcheggi per la residenza.



.....omissis.....

Parte sesta

Attuazione del Regolamento Urbanistico

Art.160 – Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale.

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

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.

.....*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	mq	4,5 mq/ab	mq	2,0 mq/ab	2,5 mq/ab	mq	9 mq/ab	17 mq/ab	mq	18 mq/ab	30 mq/ab	mq
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	27'615	7'691	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	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	122'110	37'634	16'728	20'908	17'398	75'267	142'171	119'462	150'534	250'890	311'095	
4 Frazioni	883	2'208	5'298	22'203	3'974	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	796	995	1'916	3'582	6'766	4'420	7'164	11'940	11'845	
6 Territorio rurale	0	0	0	6'263	0	0	0	9'065	0	0	27'070	0	0	42'398	
Tot. ab. previsti	12'186														
Tot. DM1444/68		30'465			54'837		24'372		109'674			219'348			
Tot. Obiettivo PS			73'116					30'465		207'162			365'580		
Tot (esistente/progetto) RU			190'567		73'317			45'663		249'212			558'759		

- 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.

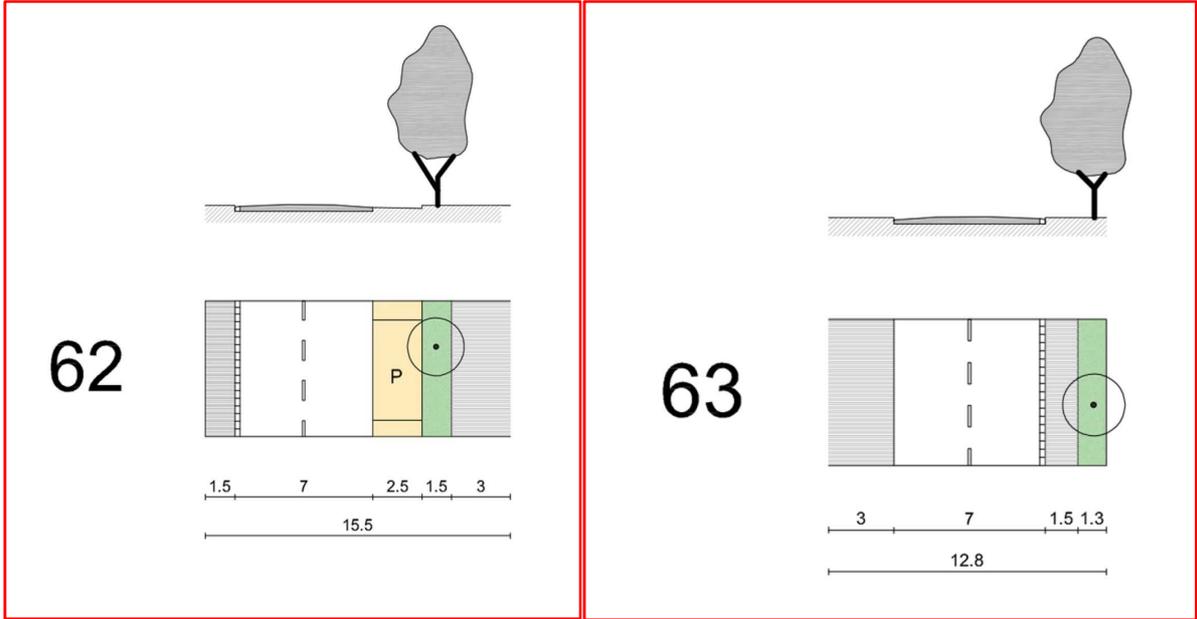
DIMENSIONAMENTO RU: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68															
UTOE	abitanti	Parcheggi (Pp)			Istruzione base (Sb)		Attrezzature d'interesse comune (Sa, Sd, Sr, Ss)			Spazi pubblici attrezzati (Pz, Ps, Vg, Vp, Vs)			Verifica standards urbani		
		Richiesti DM1444/68	Obiettivo PS	RU	Richiesti DM1444/68	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	mq	4,5 mq/ab	mq	2,0 mq/ab	2,5 mq/ab	mq	9 mq/ab	17 mq/ab	mq	18 mq/ab	30 mq/ab	mq
1 Vinci	1'709	4'273	10'254	27'615	7'691	3'418	4'273	4'377	15'381	29'053	46'007	30'762	51'270	90.780	
2 Vitolini	833	2'083	4'998	6'867	3'749	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	122.889	37'634	16'728	20'908	17'398	75'267	142'171	119'462	150'534	250'890	341.357	
4 Frazioni	883	2'208	5'298	22'203	3'974	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	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	
Tot. ab. previsti	14.953														
Tot. DM1444/68		37.383			67.289		29.906		134.577			269.154			
Tot. Obiettivo PS			85.718				37.383		254.201			448.590			
Tot (esistente/progetto) RU			190'567		73'317		45'663		249'212			558'759		583.701	

- 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.

.....omissis.....

Abaco degli interventi sulle strade

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



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