

**VINCI**

Regolamento Urbanistico

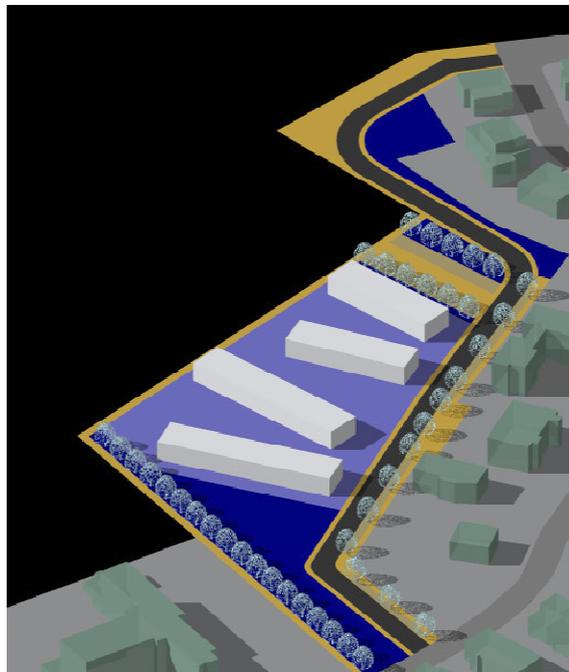
NTA

Norme Tecniche di Attuazione

4° variante di tipo semplificato

Stato vigente (estratto)

Marzo 2017



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



## COMUNE DI VINCI

*Sindaco  
Giuseppe Torchia*

*Responsabile del procedimento  
Rosanna Spinelli*

*Progettista del Settore 3 "Uso e Assetto del territorio"  
Ing. Claudia Peruzzi*

## **Regolamento Urbanistico** **Norme Tecniche di Attuazione**

*Il primo Regolamento Urbanistico  
è stato studiato e progettato 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 .....	18
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 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap).....	19
Art.18 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	19
Art.19 - Superficie utile lorda (Sul) .....	19
Art.20 - Superficie utile (Su) .....	22
Art.21 - Superficie utile abitabile o agibile (Sua) .....	22
Art.22 - Superficie non residenziale o accessoria (Snr) .....	23
Art.23 - Superficie coperta (Sc).....	23
Art.24 - Rapporto di copertura (Rc).....	24
Art.25 - Altezza massima (Hmax) .....	24
Art.26 - Altezza interna netta (Hin) .....	25
Art.27 - Volume (V) .....	25
Art.28 - Distanza (D) .....	26

#### *Titolo III – Attuazione* ..... 27 |

#### *Capo I – Modi di intervento*..... 27

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

#### *Capo II – Categorie di intervento* ..... 33 |

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

#### *Capo III – Tipi di intervento* ..... 38 |

Art.42 - Generalità .....	38
Art.43 - Glossario .....	39
Art.44 - Manutenzione ordinaria.....	39

Art.45 - Manutenzione straordinaria.....	40
Art.46 - Restauro e risanamento conservativo .....	41
Art.47 - Ristrutturazione edilizia .....	43
Art.48 - Ampliamento.....	45
Art.49 - Sostituzione edilizia .....	45
Art.50 - Demolizione senza ricostruzione .....	46
Art.51 - Nuova edificazione .....	46
Art.52 - Ristrutturazione urbanistica .....	46

#### *Capo IV – Guida agli interventi sugli edifici in muratura* 46

Art.53 - Generalità.....	46
--------------------------	----

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

Art.54 - Elementi strutturali (Rc1) (Rc2) (Ri3) .....	48
Art.55 - Elementi di finitura (Rc1) (Rc2) (Ri3).....	56
<b>Sezione B - Ristrutturazione edilizia (Ri1, Ri2)</b> .....	63
Art.56 - Elementi strutturali (Ri1) (Ri2).....	63
Art.57 - Elementi di finitura (Ri1) (Ri2).....	69

### Parte seconda Progetto di suolo..... 73

#### *Capo V – Disposizioni generali* ..... 73 |

Art.58 - Indirizzi per il progetto di suolo .....	73
---------------------------------------------------	----

#### *Capo VI – Materiali* ..... 73 |

Art.59 - Generalità.....	73
Art.60 - Giardini (Vg).....	73
Art.61 - Parchi (Vp).....	74
Art.62 - Bande verdi naturali (Vn).....	74
Art.63 - Sosta attrezzata (Vs).....	74
Art.64 - Verde privato (Vx) .....	75
Art.65 - Piazze e spazi pavimentati (Pz).....	75
Art.66 - Parcheggi (Pp).....	75
Art.67 - Impianti sportivi scoperti (Ps).....	75
Art.68 - Isole ecologiche (Pe).....	76

#### *Capo VII – Trattamenti* ..... 76 |

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

### Parte terza Sistemi..... 81

#### *Titolo IV – Sistema ambientale (V)* ..... 81 |

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

Art.88 - Ambito V2.2: Aree collinari terrazzate parcellizzate .....	88
Art.89 - Ambito V2.3: Aree pedecollinari composite .....	89
Art.90 - Ambito V2.4: Aree di crinale .....	90
Art.91 - Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia .....	91
Art.92 - Ambito V2.6: Aree di pendio e di fondovalle .....	92
Art.93 - Ambito V2.7: Aree agricole speciali .....	93
Art.94 - Ambito V2.8: Aree agricole con centri turistico-ricettivi .....	94
Art.95 - Sottosistema V3: Aree periurbane di transizione .....	95
Art.96 - Sottosistema V4: Connessioni fluviali.....	97
Art.97 - Ambito V4.1: Corridoio torrente Vincio .....	99
Art.98 - Ambito V4.2: Corridoio torrente Streda.....	99
Art.99 - Ambito V4.3: Corridoio rio di S. Ansano...	100
Art.100 - Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini	101
Art.101 - Ambito V4.5: Corridoio fiume Arno .....	101
Art.102 - Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale.....	102
Art.103 - Ambito V5.1: Area attrezzata Le Croci ....	104
Art.104 - Ambito V5.2: Parco del Barco Mediceo...	104
Art.105 - Ambito V5.3: I luoghi dell'acqua: il sistema dei mulini di Vinci e Vitolini .....	105
Art.106 - Ambito V5.4: Il percorso di Anchiano .....	106
Art.107 - Ambito V5.5: L'area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo.....	106
Art.108 - Ambito V5.6: Il parco faunistico - naturalistico di S. Donato .....	107
Art.109 - Ambito V5.7: Il parco di villa Martelli.....	107
Art.110 - Ambito V5.8: Centro di equitazione del Vincio.....	108
Art.111 - Ambito V5.9: Giardino di Leonardo.....	109
Art.112 - Sottosistema V6: Capisaldi del verde urbano .....	109
Art.113 - Ambito V6.1: Le valli verdi di Vinci capoluogo.....	111
Art.114 - Ambito V6.2: La cittadella dello sport di Petroio.....	111
Art.115 - Ambito V6.3: Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana.....	112
Art.116 - Ambito V6.4: Il parco del castello di Vitolini .....	112

Art.117 - Ambito V6.5: Parchi urbani, liberi e attrezzati .....	113
Art.118 - Edilizia rurale, abitazioni e annessi agricoli .....	113
Art. 119 – Terrazzamenti .....	116
Art. 120 – Serbatoi e contenitori .....	117
Art. 121 – Piscine e campi da tennis .....	117

<i>Titolo V – Sistema della residenza (R)</i> .....	118
Art.122 - Generalità .....	118
Art.123 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	118
Art.124 – Regole per gli usi .....	119

<i>Titolo VI – Sistema dei luoghi centrali (L)</i> .....	121
Art.125 - Generalità .....	120
Art.126 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	120
Art.127– Regole per gli usi .....	121

<i>Titolo VII – Sistema della produzione (P)</i> .....	122
Art.128 - Generalità .....	122
Art.129 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	122
Art.130– Regole per gli usi .....	122

<i>Titolo VIII – Sistema della mobilità (M)</i> .....	124
Art.131 - Generalità .....	124
Art.132 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	124
Art.133 – Regole per gli usi .....	124
Art.134 - Sottosistema M1: “Strade di attraversamento” .....	124
Art.135 - Sottosistema M2: “Strade di connessione e penetrazione” .....	125
Art.136 - Sottosistema M3: “Strade attrezzate” .....	125
Art.137 - Sottosistema M4: “Strade della rete dei collegamenti locali” .....	126
Art.138 - Sottosistema M5: “Strade di organizzazione e accesso” .....	126
Art.139 - Sottosistema M6: “Strade, sentieri e spazi tutelati” .....	127

<i>Titolo IX – Impianti alimentati da fonti rinnovabili</i> .....	127
Art.140- Disposizioni generali .....	127

#### **Parte quarta Progetti norma ..... 131**

Art.141 – Generalità.....	131
Art.142 – Progetto norma 1: Villa Martelli .....	131
Art.143 – Progetto norma 2: Giardino di Leonardo .	133

Art.144 – Progetto norma 3: Area ex-Consorzio.....	134
Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo.....	135
Art.146 – Progetto norma 5: Renaio.....	136
Art.147 – Progetto norma 6: “Quartiere ecologico” Via Grocco - Via Alfieri .....	138
Art.148 – Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana..	139
Art.149 – Progetto norma 8: Via Galilei – Via Marconi .....	141
Art.150 – Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1 .....	142
Art.151 – Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2 ...	144
Art.152 – Progetto norma 11: Villa Fattoria Baronti Pezzatini .....	145

Art.167 – Norme transitorie e finali .....	168
--------------------------------------------	-----

#### **Abaco degli interventi sulle strade ..... 171**

#### **Allegato Ambito V5.5 / Art.107, comma 5**

norme di riferimento per l’area sportiva - ricreativa del golf di Bellosguardo (variante al PRG adottata contestualmente al piano attuativo con deliberazione di C.C. n.64 del 20.12.2013, approvata con deliberazione di C.C. n.77 del 19.12.2014; pubblicata sul B.U.R.T. n.3 de 21.01.2015)

#### **Parte quinta Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di piano ..... 149**

Art.153 – Generalità .....	149
Art.154 – Interventi su suolo, sottosuolo e corsi d’acqua .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Art.155 – Condizioni di fattibilità .....	152
Art.156 – Fattibilità geologica.....	154
Art.157 – Fattibilità idraulica .....	155
Art.158 – Fattibilità sismica .....	158
Art.159 – Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) .....	159

#### **Parte sesta Attuazione del Regolamento Urbanistico ... 161**

Art.160 – Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico .....	161
Art.161 – Censimento e Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche .....	164

#### **Parte settima Norme transitorie e finali..... 167**

Art.162 – Misure di salvaguardie del Regolamento Urbanistico .....	167
Art.163 – Piano Strutturale.....	167
Art.164 – Regolamento edilizio.....	167
Art.165 – Situazione esistenti difformi da quelle previste .....	167
Art.166 – Tutela dall’inquinamento elettromagnetico .....	168



## 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.



### Art.152 – Progetto norma 11: Villa-Fattoria Baronti Pezzatini

1. Il progetto interessa l’area contraddistinta dalla proprietà della ex Villa padronale e fattoria denominata Villa-fattoria Baronti Pezzatini a Vinci, con esclusione di una porzione del piano 1° della fattoria posta in angolo con via Roma, e prevede: il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, del parco della villa e delle aree scoperte della fattoria attraverso attività di restauro, cambio d’uso e ampliamento

per attività museali, commerciali, turistiche e residenziali, la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature di uso privato e di uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura integrata per attività museale, commerciale, turistica e residenziale, con interposta piazza, in parte di uso privato ed in parte di uso pubblico, destinata ad arricchire l'offerta culturale museale e ad arricchire e diversificare l'offerta di attrezzature che caratterizzano l'identità turistica e culturale del capoluogo.

PN 11 Superficie territoriale 3250 mq.

*Servizi e spazi d'uso pubblico* Area (min.) Sc (min.)

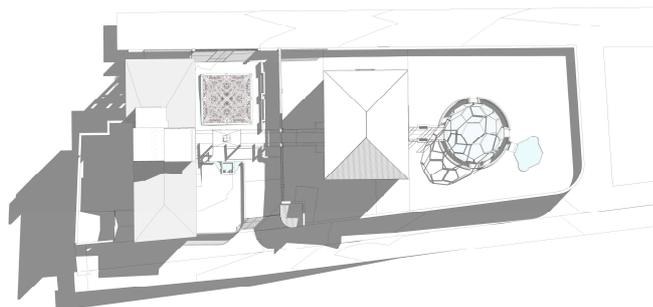
-spazi scoperti 430 mq.  
-servizi e attrezzature (percorso coperto) 100 mq.

*Attività museale e ricettiva-commerciale* Area (min.) Sc (max.)

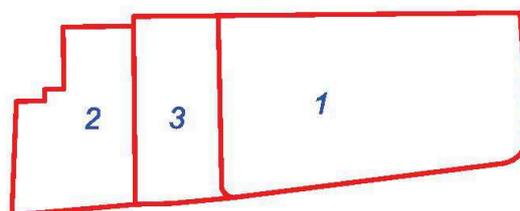
-attività museale e complementari, ampliamento 150 mq.\*

-attività commerciale e ricettiva, ampliamento 50 mq.\*

\*Sono escluse le superfici degli edifici esistenti siglati CO, CS, AD.



Il progetto prevede 3 unità minime d'intervento.



#### Intervento 1

-Restauro della Villa Baronti Pezzatini e di altri manufatti esistenti di valore storico testimoniale. L'edificio, compatibilmente con la salvaguardia, la conservazione delle sue qualità architettoniche e l'attualizzazione per le funzioni tecnologiche, potrà essere utilizzato per ospitare attrezzature museali (reception, spazi espositivi, spazi per convegni, uffici), commerciali e produttivi per prodotti di offerta diretta al piano seminterrato (spazi produttivi non molesti, negozi, spazi espositivi, d'intrattenimento e convegnistici, bar). E' ammessa la modifica delle aperture, eccetto che sul prospetto principale dell'edificio, per adeguamento all'inserimento di attività diverse, nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata e della riconoscibilità tipologica dell'edificio, da definire nel Piano Attuativo.

-Restauro del giardino-parco della villa con un progetto unitario caratterizzato dalla salvaguardia delle essenze di alto fusto esistenti con la realizzazione di ampliamenti previsti nel presente progetto norma, vasche e fontane ornamentali.

-Demolizione del corpo aggiunto della serra limonaia.  
-Realizzazione di un ampliamento funzionale all'attività museale e ad essa complementare, interrato e fuori terra costituito da un solo volume (per la parte fuori terra), la cui altezza fuori terra non potrà superare l'altezza da terra del primo piano della villa, mentre nella parte interrata dovrà essere complanare con le volumetrie interrate esistenti.

-Realizzazione di un collegamento funzionale fra la facciata della villa e il volume in ampliamento, nel rispetto, per la connessione con la villa, degli elementi decorativi esistenti, costituito da un piano fuori terra (contenuto nell'altezza del piano terreno della villa) e da un piano interrato che dovrà essere complanare con le volumetrie interrate esistenti, con pareti improntate alla massima trasparenza.

-Realizzazione di un volume interrato all'interno della sagoma esistente della villa.  
-Realizzazione di modesti volumi tecnici, completamente interrati, fuori sagoma dell'esistente e dell'ampliamento, in entità contenuta, esclusivamente per necessità di carattere tecnologico e impiantistico e di aeroilluminazione.

#### Intervento 2

-Restauro della Fattoria Baronti Pezzatini. Questo edificio, compatibilmente con la salvaguardia, la conservazione delle sue qualità architettoniche e l'attualizzazione per le funzioni tecnologiche, potrà essere utilizzato per ospitare attrezzature commerciali, turistiche e residenziali (reception, ristorante, servizi, negozi, residenza).  
-Restauro dell'aia antistante la fattoria, con inserimento parziale verso via Roma di fontana ornamentale.  
-Realizzazione di un ampliamento funzionale sul retro della fattoria lungo via IV Novembre.  
-Volumetria interrata sottostante l'ampliamento su via IV Novembre e volumetrie di servizio fuori e dentro la sagoma del fabbricato esistente esclusivamente per esigenze di carattere tecnologico, di aeroilluminazione e in ragione di quanto previsto per norma.  
-Sistemazione dello spazio giardino chiuso residuo all'ampliamento con aree a verde, piantumazioni tipiche, pavimentazioni in pietra naturale, sculture e giochi d'acqua di valenza scenografica.

#### Intervento 3

-Sistemazione dell'area posta fra la recinzione interna della villa e la facciata principale della ex fattoria (con la esclusione della porzione destinata ad aia) da destinare a luogo d'interesse e di uso pubblico e privato (regolamentato da apposita convenzione) con un progetto unitario caratterizzato dalla salvaguardia degli alberi di alto fusto esistenti, con la realizzazione di aree a verde, piantumazioni tipiche, pavimentazioni, sculture e giochi d'acqua di valenza scenografica con la possibilità di modesta modifica dei dislivelli esistenti.  
-Modifica dei muri di confine lungo i lati di via Roma e IV Novembre, con l'inserimento di cancellate del tipo giardino ottocentesco-orto botanico fiorentino.  
-Realizzazione di un collegamento coperto funzionale in ampliamento fra la facciata posteriore della villa e la facciata

principale della fattoria, contenuto nell'altezza del piano terreno della villa, che viene, in parte, escluso dal computo della Sc poiché, in parte, di uso pubblico.  
-Installazione di tendaggi oscuranti mobili stagionali.

#### Parcheggi

La dotazione di parcheggi, oltre quella reperita in loco, (sia per la sosta stanziale che di relazione) da garantire per le addizioni volumetriche, può essere realizzata anche in aree attigue non facenti parti del lotto, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione. Qualora i suddetti parcheggi non siano reperiti, dovrà essere corrisposta al Comune la somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio, determinato tramite deliberazione del competente organo comunale, e il cui uso a favore del titolare del Permesso a Costruire in ampliamento sarà regolato da apposita convenzione.

- 
- 
-

