

VINCI

Regolamento Urbanistico

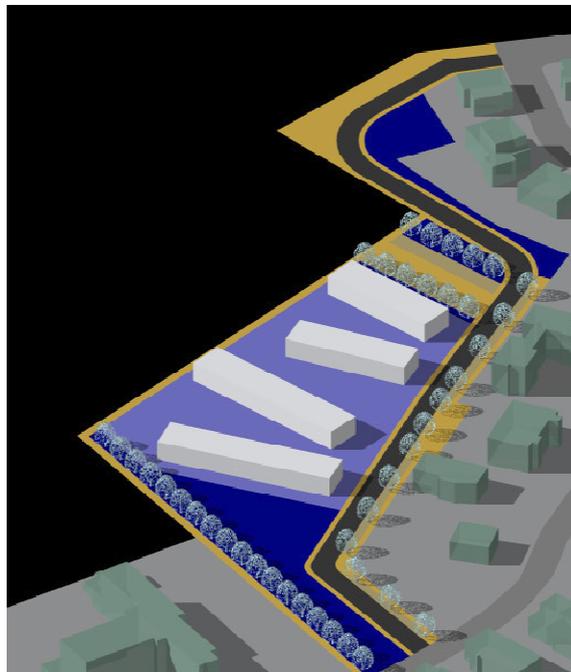
NTA

Norme Tecniche di Attuazione

5° variante di tipo semplificato

Stato vigente (estratto)

Dicembre 2017



COMUNE DI VINCI

Sindaco
Giuseppe Torchia

Responsabile del procedimento
Rosanna Spinelli

Progettista
Arch.P.C. Zavatti

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
Sezione B - Ristrutturazione edilizia (Ri1, Ri2)	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	Errore. Il segnalibro non è definito.
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 terza Sistemi

-
-
-

Titolo V – Sistema della residenza (R)

-
-
-

Art.124 – Regole per gli usi

1. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun Sottosistema viene stabilito o come segue:

- R1 “Città storica”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza” compresi gli esercizi commerciali di vicinato in misura \geq al 55% del totale della superficie utile lorda (Sul). Sono altresì esclusi: campeggi, stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; tutte le “Attività industriali e artigianali”.

- R2 “Città in aggiunta”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza” compresi gli esercizi commerciali di vicinato in misura \geq al 75 % del totale della superficie utile lorda (Sul). Sono altresì esclusi: campeggi, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento.

- R3 “Città degli interventi unitari”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza” compresi gli esercizi commerciali di vicinato in misura \geq al 80 % del totale della superficie utile lorda (Sul).

Sono altresì esclusi: campeggi, impianti tecnici per il trattamento, la produzione e trasformazione di acqua, energia elettrica e gas, fatto salvo quanto strettamente necessario a garantire il servizio di distribuzione previsto dalle normative di riferimento; tutte le “Attività industriali e artigianali”.

- R4 “Nuclei rurali”: la caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell’uso principale “Residenza”, “Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico”, Pubblici esercizi e Attrezzature ricettive extra alberghiere comprese le attività agrituristiche, in misura \geq al 60% della superficie utile lorda (Sul). Seppure escluse le “Attività agricole”, sono ammessi depositi per prodotti agricoli e ricoveri per animali da cortile.

Sono altresì esclusi: stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, medie strutture di vendita, complessi direzionali, attrezzature ricettive (con l’esclusione di quelle extra alberghiere).

2. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, ad esclusione di quelli nel sottosistema R1, dovranno garantire una superficie permeabile \geq al 25% della superficie fondiaria.

3. Nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento” possono essere individuati come principali anche altri usi, comunque tra quelli ammessi nel sottosistema di

appartenenza, da attribuire a specifiche aree o edifici: Tc, Tr, Tu; in questi casi, la caratterizzazione funzionale individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della superficie utile lorda (Sul).

sono assimilabili alle "Strade e spazi tutelati" dell'ambito M6 e dunque soggette alle prescrizioni di cui all'art.139 delle presenti norme.

4. E' consentito mantenere percentuali differenti degli usi previsti e ammessi nel sottosistema, qualora risultino già presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Il rapporto percentuale tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi per ciascun sottosistema dovrà essere comunque garantito in caso di interventi di Ampliamento (Am) e Sostituzione edilizia (Se).

5. Le percentuali stabilite al precedente comma 1 possono essere raggiunte sia con un unico intervento che con più interventi successivi.

6 . L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi é costituita dall'area investita dall'intervento proposto. Nelle zone ricadenti nelle "Aree a pericolosità idraulica molto elevata P.I.4." e nelle "Aree a pericolosità idraulica elevata P.I.3." la superficie del piano terra è esclusa dal calcolo della Sul al fine della determinazione delle percentuali stabiliti tra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi.

7 . Le attività commerciali, i servizi e le attrezzature d'uso pubblico dovranno essere ubicati preferibilmente al piano terra degli edifici.

8 . Uffici e studi professionali, dovranno essere localizzati preferibilmente ai piani superiori degli edifici.

9 . Le strade comprese all'interno del Sistema della residenza, ad esclusione di quelle appartenenti al Sistema della Mobilità, sono individuate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla (Ms). Fanno eccezione quelle individuate con la sigla (R1) del sottosistema "Città storica" e (R4) del sottosistema "Nuclei rurali", le cui caratteristiche

