

VINCI

Regolamento Urbanistico

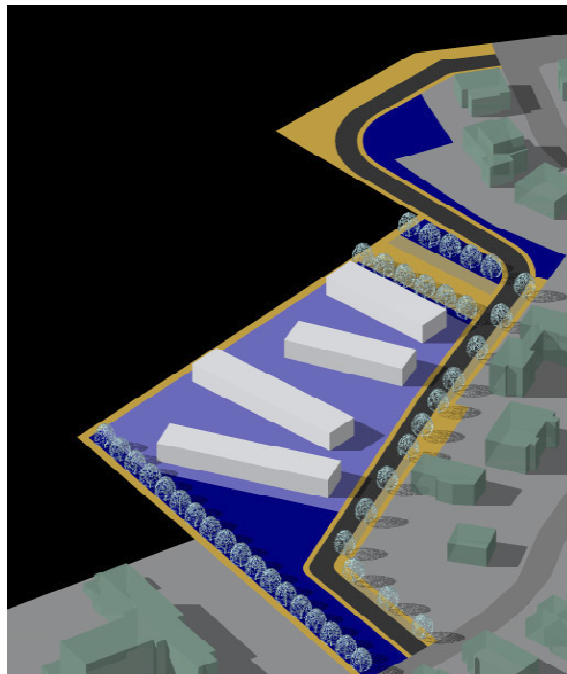
NTA

Norme Tecniche di Attuazione

5° variante di tipo semplificato

Stato variato (estratto)

Ottobre 2018



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
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, Sa, Sh; 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).

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

