



# Comune di Vinci

Provincia di Firenze

**Sindaco**  
Dario Parrini

**Progettista**  
Arch. R. Spinelli

**Collaboratori**  
geom. D. Fabbrizzi, arch. M. Leo, dott.sa F. Peruzzi

**Responsabile del Procedimento**  
Ing. Claudia Peruzzi

**Garante della Comunicazione**  
Geom. Alessandro Bochicchio



**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**  
**(estratto) - STATO VARIATO**  
**(Aprile 2012)**

**VARIANTE AL P.R.G.**  
**in conformità al P.S. approvato**

- 
- 
- 

## **Capo II Zone per attività industriali ed artigianali (I)**

### Art. 87 – Zone per attività industriali ed artigianali: disposizioni generali

1. Per le destinazioni d'uso e i tipi di intervento si vedano le singole aree. In generale, in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, dovranno osservarsi le prescrizioni relative alla Classe tipologica prevista contenute nell'Abaco dei tipi industriali e artigianali, oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni morfologiche contenute sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento". In presenza di locali interrati o seminterrati, si prescrive che essi non subiscano ingressioni di acqua in presenza di una condizione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991- 1993, con un ulteriore franco di 0,5 m).

E' comunque vietato ogni tipo di edificazione all'interno delle aree individuate nella "Carta della fattibilità" come casse di espansione o laminazione.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

Il Comune ha facoltà di sospendere l'esame di domande di concessione quando a suo giudizio non esistano ancora le condizioni generali relative alla viabilità, ai parcheggi ed alla sistemazione degli spazi pubblici, secondo quanto previsto sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento".

3. Per le Classi I3, I4, I5 (e sue articolazioni), I6, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, è consentita la costruzione di un piano interrato (il cui perimetro massimo dovrà coincidere con quello dell'edificio); questo potrà avere accessi solamente all'interno del fabbricato. Solo nel caso di interrato con H non superiore a ml 2,55 potrà essere consentito un accesso all'esterno, secondo le prescrizioni dell'U.T. e della Commissione Edilizia.

4. Per le Classi I2, I4, I5 (e sue articolazioni), I6, è consentito un solo alloggio per unità produttiva, purché di pertinenza del proprietario, del titolare o del custode della stessa unità.

5. Per le Classi I3, I4, I6, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnicoproductive, previo speciale benestare dell'Amministrazione comunale, è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali, indispensabili per la specifica produzione aziendale, fermo restando il Rc fissato, con H max di norma non superiore a ml 15 e con Sc di norma non superiore al 20% della Sc complessiva. In questi casi la distanza minima dovrà essere uguale all'altezza dell'impianto calcolata all'estradosso della copertura.

6. Per le Classi I2, I3, I4, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnicoproductive, previo speciale benestare dell'Amministrazione comunale, è consentito nel rispetto delle norme dell'Abaco corrispondente il passaggio da una classe tipologica all'altra.

- 
- 
-

## Art. 92 – Aree I5: attività miste

1. Edifici non vincolati ad un determinato tipo edilizio ma riferiti a particolari esigenze funzionali. Nelle aree I5 è consentito il mantenimento delle attività industriali e artigianali e/o la sostituzione di queste con altre funzioni, allo scopo di favorire una certa commistione nonché una graduale "riconversione" degli edifici. Gli interventi dovranno prevedere l'integrazione tra le diverse attività e favorire la diversificazione funzionale delle stesse; dovranno inoltre migliorare l'accessibilità e i parcheggi, qualificare diversamente l'immagine del manufatto, il luogo di lavoro, gli spazi di accoglienza e di manovra per le persone e per le merci. Le caratteristiche degli edifici sono indicate nella seguente classe I5 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Lotto minimo: mq. 1000

Rc max: 50%

H max: ml 9

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi:

10% Sf per attività industriali e artigianali

1 mq per 1 mq di Su per attività economiche e di servizio, ad eccezione delle attrezzature commerciali per le quali è valida la specifica Programmazione Commerciale.

**Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente o di porzione di esso tale quantità potrà essere reperita anche in altre aree private o edifici privati a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico (con apposita convenzione) nelle ore di apertura delle relative attività, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'attività stessa.**

40% Sf per servizi d'uso pubblico

Distanze minime: cfr art.26

2. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali (uffici e spazi espositivi connessi all'attività), pubblici esercizi, centri artigianato di servizio, ingrossi, attrezzature commerciali (con esclusione di supermercati per generi alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 400), banche, uffici, cinema, discoteche, centri sociali e ricreativi, palestre, servizi amministrativi. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi : Rc max, H max, distanze min; verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi d'intervento. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi, adeguandosi invece alle norme dell'Abaco nel caso le attività industriali ed artigianali vengano sostituite da altre destinazioni d'uso ammesse; ampliamenti e demolizioni con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo); sistemazione del suolo : interventi di tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.
- Impianti fotovoltaici: è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici sulla copertura degli edifici con la sola limitazione di 6 KW per ciascuna unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale se esistente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.

### Art. 92.1 – Aree I5.1: attività miste

1. Edifici non vincolati ad un determinato tipo edilizio ma riferiti a particolari esigenze funzionali. Nelle aree I5.1 è consentito il mantenimento delle attività industriali e artigianali e/o

la sostituzione di queste con altre funzioni, allo scopo di favorire una certa commistione nonché una graduale "riconversione" degli edifici. Gli interventi dovranno prevedere l'integrazione tra le diverse attività e favorire la diversificazione funzionale delle stesse; dovranno inoltre migliorare l'accessibilità e i parcheggi, qualificare diversamente l'immagine del manufatto, il luogo di lavoro, gli spazi di accoglienza e di manovra per le persone e per le merci. Le caratteristiche degli edifici sono indicate nella seguente classe I5.1 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Lotto minimo: mq. 1000

Rc max: 50%

H max: come previsto nell'abaco dell'Area I2: Case laboratorio

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi:

10% Sf per attività industriali e artigianali

1 mq per 1 mq di Su per attività economiche e di servizio, ad eccezione delle attrezzature commerciali per le quali è valida la specifica Programmazione Commerciale.

**Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente o di porzione di esso tale quantità potrà essere reperita anche in altre aree private o edifici privati a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico (con apposita convenzione) nelle ore di apertura delle relative attività, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'attività stessa.**

40% Sf per servizi d'uso pubblico

Distanze minime: cfr art.26

2. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali (uffici e spazi espositivi connessi all'attività), pubblici esercizi, centri artigianato di servizio, ingrossi, attrezzature commerciali (con esclusione di supermercati per generi alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 400), banche, uffici, cinema, discoteche, centri sociali e ricreativi, palestre, servizi amministrativi. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi : Rc max, H max, distanze min; verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi d'intervento. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi, adeguandosi invece alle norme dell'Abaco nel caso le attività industriali ed artigianali vengano sostituite da altre destinazioni d'uso ammesse; ampliamenti e demolizioni con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo); sistemazione del suolo : interventi di tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.
- Impianti fotovoltaici: è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici sulla copertura degli edifici con la sola limitazione di 6 KW per ciascuna unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale se esistente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.

#### Art. 92.2 – Aree I5.2: attività miste

1. Edifici non vincolati ad un determinato tipo edilizio ma riferiti a particolari esigenze funzionali. Nelle aree I5.2 è consentita l'integrazione delle attività artigianali ed industriali con altre funzioni, allo scopo di favorire una certa commistione. Gli interventi dovranno prevedere l'integrazione tra le diverse attività e favorire la diversificazione funzionale delle stesse; dovranno inoltre migliorare l'accessibilità e i parcheggi, qualificare diversamente l'immagine del

manufatto, il luogo di lavoro, gli spazi di accoglienza e di manovra per le persone e per le merci. Le caratteristiche degli edifici sono indicate nella seguente classe I5.2 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Lotto minimo: mq. 1000

Rc max: 50%

H max: ml 7,50

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi:

10% Sf per attività industriali e artigianali

1 mq per 1 mq di Su per attività economiche e di servizio, ad eccezione delle attrezzature commerciali per le quali è valida la specifica Programmazione Commerciale.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente o di porzione di esso tale quantità potrà essere reperita anche in altre aree private o edifici privati a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico (con apposita convenzione) nelle ore di apertura delle relative attività, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'attività stessa.

40% Sf per servizi d'uso pubblico

Distanze minime: cfr art.26

2. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali in misura non inferiore al 60% della SIp complessiva (uffici e spazi espositivi connessi all'attività), pubblici esercizi, centri artigianato di servizio, ingrossi, attrezzature commerciali (con esclusione di supermercati per generi alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 400), banche, uffici, cinema, discoteche, centri sociali e ricreativi, palestre, servizi amministrativi. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi : Rc max, H max, distanze min; verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi d'intervento. In caso di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso non potranno essere realizzati nuovi accessi carrabili lungo le strade provinciali. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi, adeguandosi invece alle norme dell'Abaco nel caso le attività industriali ed artigianali vengano sostituite da altre destinazioni d'uso ammesse;
- ampliamenti e demolizioni con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);
- sistemazione del suolo : interventi di tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.
- Impianti fotovoltaici: è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici sulla copertura degli edifici con la sola limitazione di 6 KW per ciascuna unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale se esistente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.

#### Art. 92.3 – Aree I5.3: attività miste

1. Edifici non vincolati ad un determinato tipo edilizio ma riferiti a particolari esigenze funzionali. Nelle aree I5.3 è consentita l'integrazione delle attività artigianali ed industriali con altre funzioni, allo scopo di favorire una certa commistione. Gli interventi dovranno prevedere l'integrazione tra le diverse attività e favorire la diversificazione funzionale delle stesse; dovranno inoltre migliorare l'accessibilità e i parcheggi, qualificare diversamente l'immagine del manufatto, il luogo di lavoro, gli spazi di accoglienza e di manovra per le persone e per le

merci. Le caratteristiche degli edifici sono indicate nella seguente classe I5.3 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Lotto minimo: mq. 1000

Rc max: 50%

H max: come previsto nell'abaco dell'Area I2: Case laboratorio

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi:

10% Sf per attività industriali e artigianali

1 mq per 1 mq di Su per attività economiche e di servizio, ad eccezione delle attrezzature commerciali per le quali è valida la specifica Programmazione Commerciale.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente o di porzione di esso tale quantità potrà essere reperita anche in altre aree private o edifici privati a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico (con apposita convenzione) nelle ore di apertura delle relative attività, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'attività stessa.

40% Sf per servizi d'uso pubblico

Distanze minime: cfr art.26

2. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali in misura non inferiore al 60% della Slp complessiva (uffici e spazi espositivi connessi all'attività), pubblici esercizi, centri artigianato di servizio, ingrossi, attrezzature commerciali (con esclusione di supermercati per generi alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 400), banche, uffici, cinema, discoteche, centri sociali e ricreativi, palestre, servizi amministrativi. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi : Rc max, H max, distanze min; verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi d'intervento. In caso di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso non potranno essere realizzati nuovi accessi carrabili lungo le strade provinciali. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi, adeguandosi invece alle norme dell'Abaco nel caso le attività industriali ed artigianali vengano sostituite da altre destinazioni d'uso ammesse;
- ampliamenti e demolizioni con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);
- sistemazione del suolo : interventi di tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.
- Impianti fotovoltaici: è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici sulla copertura degli edifici con la sola limitazione di 6 KW per ciascuna unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale se esistente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.

Art. 92.4 – Aree I5.4: attività miste

1. Edifici non vincolati ad un determinato tipo edilizio ma riferiti a particolari esigenze funzionali. Nelle aree I5.4 è consentita l'integrazione delle attività artigianali ed industriali con altre funzioni, allo scopo di favorire una certa commistione. Gli interventi dovranno prevedere l'integrazione tra le diverse attività e favorire la diversificazione funzionale delle stesse; dovranno inoltre migliorare l'accessibilità e i parcheggi, qualificare diversamente l'immagine del manufatto, il luogo di lavoro, gli spazi di accoglienza e di manovra per le persone e per le merci. Le caratteristiche degli edifici sono indicate nella seguente classe I5.4 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Lotto minimo: mq. 1000

Rc max: 50%

H max: ml 9

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi:

10% Sf per attività industriali e artigianali

1 mq per 1 mq di Su per attività economiche e di servizio, ad eccezione delle attrezzature commerciali per le quali è valida la specifica Programmazione Commerciale.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente o di porzione di esso tale quantità potrà essere reperita anche in altre aree private o edifici privati a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico (con apposita convenzione) nelle ore di apertura delle relative attività, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'attività stessa.

40% Sf per servizi d'uso pubblico

Distanze minime: cfr art.26

2. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali in misura non inferiore al 60% della Slp complessiva (uffici e spazi espositivi connessi all'attività), pubblici esercizi, centri artigianato di servizio, ingrossi, attrezzature commerciali (con esclusione di supermercati per generi alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 400), banche, uffici, cinema, discoteche, centri sociali e ricreativi, palestre, servizi amministrativi. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi : Rc max, H max, distanze min; verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi d'intervento. In caso di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso non potranno essere realizzati nuovi accessi carrabili lungo le strade provinciali. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi, adeguandosi invece alle norme dell'Abaco nel caso le attività industriali ed artigianali vengano sostituite da altre destinazioni d'uso ammesse;
- ampliamenti e demolizioni con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);
- sistemazione del suolo : interventi di tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.
- Impianti fotovoltaici: è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici sulla copertura degli edifici con la sola limitazione di 6 KW per ciascuna unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale se esistente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.

- 
- 
- 

Art.97 - Aree Tc: attrezzature commerciali

1. Destinazioni d'uso: centri commerciali, mercati, supermercati, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio. Dotazione minima di parcheggi: secondo quanto previsto dalla specifica Programmazione Commerciale.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti e la nuova edificazione sono consentiti entro i limiti planimetrici e altimetrici specificatamente indicati sulle tavv. IV "Usi e modalità d'intervento". In caso di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione: rapporto di copertura massimo=50%; altezza massima= ml 9.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

---

*Nota:*

*le parti di testo **in rosso** sono quelle modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.*