art.69 - ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)

1. Definizione. L'ambito dell'insediamento recente individua tessuti consolidati specializzati a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciale, direzionale e turistico-ricettiva.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- le emergenze di valore storico architettonico;
- le emergenze di interesse documentale del moderno;
- gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale.

3. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate in tabella.

	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	EDIFICI SINGOLI O AGGREGATI DI INTERESSE DOCUMENTALE	EDIFICATO RECENTE
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada	■	■	■	
Mantenimento della geometria della copertura	■	■	■	
Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	■	■	■	
Divieto di realizzare terrazze a tasca	■	■	Ammissibilità solo su falde non prospicienti la pubblica via/ spazio pubblico	
Divieto di chiudere logge e porticati	■	■	■	
Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato	■	■	■	

Sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione senza obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di VL e SUL, anche con accorpamento all'interno del lotto.

È consentito l'ampliamento una tantum pari al 20% della SUL esistente, anche con contestuale cambio d'uso con le limitazioni di cui al successivo comma 4, a condizione che:

- il rapporto di copertura non superi il 60% del lotto. Nel caso siano già presenti rapporti di copertura superiori l'ampliamento potrà essere effettuato solo in soprelevazione.

Gli interventi possono essere realizzati a condizione che:

- sia garantito un miglioramento della prestazione energetica dell'edificio da valutare in termini di riduzione di almeno il 15% dell'indice di prestazione EPi (kWh/mq anno), oltre alla riduzione del fabbisogno idrico e della produzione dei rifiuti;
- siano migliorate le caratteristiche architettoniche dell'edificio anche attraverso la realizzazione di schermature/ brise-soleil/ facciate ventilate;
- sia garantito il superamento delle criticità, presenti o indotte dall'intervento, in termini di fruizione e qualificazione degli spazi pubblici.

L'ampliamento una tantum è ammesso anche all'interno di interventi di nuova costruzione previa demolizione nelle casistiche consentite nella Parte 4 delle presenti norme e può attuarsi anche attraverso interventi differiti nel tempo.
Gli interventi di trasformazione che modificano lo sky-line esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, le Core Zone e le Buffer Zone delle Ville e Giardini medicei in Toscana e del Centro Storico Patrimonio Mondiale UNESCO individuati nella tavola "Tutele" del Piano Strutturale.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio urbano. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs 42/2004, Parte Terza) e fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici;
- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio.

5. Norme comuni relative agli usi. Obiettivo del Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico persegue attraverso la presente disciplina è il mantenimento del tessuto specializzato migliorando le attuali condizioni di qualità degli insediamenti e del contesto circostante, attraverso la conferma del mix delle destinazioni industriale e artigianale, commerciale, direzionale e turistico-ricettiva. È consentito il mutamento di destinazione d'uso tra i diversi usi senza limitazioni.
5.1 Disciplina degli usi. È escluso l'insediamento della residenza. Gli edifici a destinazione residenziale legittimamente esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia a condizione che non si incrementi il numero di unità immobiliari.
5.2 Usi soggetti a verifica. Medie strutture di vendita, industrie insalubri di I classe. L'insediamento degli usi elencati è soggetto ad una preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20.

5.3 Prescrizioni specifiche medie strutture di vendita. È richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.
5.4 Parcheggi per il commercio. È dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per medie strutture di vendita e per esercizi di vicinato con eccezione degli esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 100 mq riferiti esclusivamente al patrimonio edilizio esistente.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15, con le limitazioni specifiche di cui al comma 3 del presente articolo.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. In generale deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali che migliorino le condizioni attuali con particolare attenzione a:
- garantire la corretta accessibilità anche intervenendo sulle sezioni stradali verificando la possibilità di introdurre piste ciclabili;
- migliorare le condizioni delle infrastrutture, dotando strade e aree per parcheggio di alberature;
- dotare la zona di servizi accessori.