

Per le porzioni territoriali perimetrate ed individuate in cartografia, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammessi interventi edilizi con rapporto di copertura fino al 60%.

■22.1.23 *Il Prato (N 22D)*

Per le porzioni territoriali perimetrate ed individuate con Fig. 30, part. 258, sub 7, è ammesso, in deroga ai parametri ed agli indici di fabbricabilità, disciplinati dal presente articolo e dal piano di recupero del Prato di Soci, un ampliamento secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima 40 mq
- n. piani massimo 2
- possibilità di costruire a meno di 5 m di distanza dalla strada pubblica
- destinazione terziario

■22.1.24 *Il Palazzetto (N23D)*

Per la porzione territoriale perimetrata in cartografia ed individuata al catasto dei terreni al Fig. 64, part. 79, è ammesso, in deroga alle norme generali di zona, l'insediamento di medie strutture di vendita. La porzione territoriale perimetrata in cartografia ed individuata al catasto dei terreni al Fig. 64, part. 89, è destinata alla realizzazione di un parcheggio, ivi non è ammessa la costruzione di edifici e la superficie territoriale non concorre alla volumetria assegnata alla zona.

■22.1.25 *La Ferrantina (N 25D)*

Nell'area individuata in cartografia con la presente norma speciale, nel rispetto di quanto altro disposto al presente articolo, sono ammessi interventi edilizi con rapporto di copertura fino al 60%.

**22.1.26 *Bibbiena – Via Industriale, area Sami (N 28D)***

Per l'area compresa tra Via Industriale e Via Carlo Marx occupata dallo stabilimento Sami srl sono previste le seguenti norme speciali:

- H max = 9.00 m.
- Rapporto di copertura = 60%
- Distanza dai confini = 5 m. o in aderenza

Gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi e rispettare le seguenti disposizioni:

- Contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste;
- Concorrere al mantenimento e all'incremento della permeabilità ecologica delle reti degli agroecosistemi, prevedendo adeguate dotazioni ecologiche (siepi, alberature).
- Il progetto dovrà specificatamente verificare che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati;
- Verificare con il Gestore del servizio Idrico (Nuove Acque srl) dell'effettiva "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi in progetto;

- I nuovi incrementi edificatori dovranno accertare in fase di rilascio del permesso di costruire il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione, prevedendo nel caso il potenziamento o la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- L'area ricade all'interno della "zona di rispetto" del pozzo denominato 13 Orti n.10 (Codice database infrastrutture 04AC4013PO). Il progetto, pertanto, dovrà puntualmente verificare l'assenza di centri di pericolo e delle attività indicate dal comma 4 dell'art. 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- Il progetto dovrà verificare la tutela quantitativa della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto come disposto dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008;
- Gli interventi dovranno garantire il miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, a una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti e in fase di rilascio del permessi di costruire dovrà essere verificato il rispetto delle Norme tecniche di Attuazione del "Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA)" approvato con deliberazione di Consiglio regionale del 18 Luglio 2018, n. 72.

Si richiamano inoltre,

- Gli obblighi dettati dalla normativa vigente in materia di efficienza energetica per nuovi edifici, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie ed in particolare il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015;
- Gli obblighi di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici in caso di nuovi edifici e ristrutturazioni art. 4 Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
- Le Prescrizioni minime di fonti rinnovabili, definite dal Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n. 199 art.26 e dal corrispondente Allegato 3, nel caso di edifici di nuova costruzione e di "ristrutturazioni rilevanti".

## **Articolo. 23 D2 - Aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali**

### **23.1.1 *Oggetto***

Tali aree sono le porzioni di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a prevalenza artigianale-industriale.

### **23.1.2 *Destinazioni***

In tali porzioni territoriali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività del settore produttivo;
- attività direzionali a servizio degli impianti produttivi;
- attività direzionali diverse da quelli di cui al punto precedente in misura non superiore al 20% delle superfici abilitate, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico;
- attività di servizio e svago che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria, fatte salve le verifiche di compatibilità igienico sanitaria e di carattere acustico con le attività del settore produttivo;