

SCHEDA NORMATIVA 40

U.T.O.E. D2 – Lunata

Oggetto: Complesso industriale denominato “Smurfit Kappa” in via Pesciatina – via dei Banchieri

Intervento: Riqualificazione urbanistica dell’area già destinata alla produzione, mediante la riorganizzazione interna del lotto produttivo, la modifica degli accessi in sicurezza allo stabilimento dalla viabilità pubblica, e la realizzazione e cessione gratuita di un parcheggio pubblico.

L’ambito normativo ricade in area a pericolosità idraulica I2: le trasformazioni ammesse si intendono attuabili nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge regionale n°41/2018.

Destinazioni d’uso:

ai sensi dell’art. 5 della presente normativa, sono consentite le destinazioni d’uso riferite alle seguenti categorie funzionali:

- produttivo e direzionale con esclusione della sottocategoria funzionale 1, nei limiti della superficie edificata (SE) preesistente per ciascuna destinazione

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica ed edilizia. L’intervento è soggetto a Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

Parametri urbanistici:

- riduzione o mantenimento della superficie edificata (SE) preesistente

- riduzione o mantenimento della superficie coperta (SC) preesistente

- altezza dell’edificio HMax: HMax 10 ml (con esclusione dei volumi tecnici, in questo caso l’altezza dell’edificio sarà di ml 13). Per particolari esigenze di lavorazione e di immagazzinamento del prodotto, da motivare attraverso adeguata documentazione del ciclo produttivo, potranno essere consentite altezze superiori, fino ad un massimo di 15,00 ml

Opere di urbanizzazione: Per la realizzazione delle quantità edilizie ammesse sono poste a carico dei proprietari:

- la realizzazione, secondo le caratteristiche e le modalità esecutive indicate dall’ufficio tecnico comunale, del parcheggio pubblico compreso nell’ambito di intervento individuato nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

Tipologia edilizia e caratteristiche costruttive degli edifici: saranno stabilite in sede di formazione del Progetto Unitario Convenzionato

Dotazione di verde e arredi vegetali: E’ ammesso l’impiego di vegetazione arbustiva e arborea riconducibile esclusivamente a specie di tipo autoctono.

Prescrizioni particolari:

- L’intervento è realizzabile a condizione che siano contestualmente realizzate – in relazione alla natura e vulnerabilità dell’intervento ed al contesto territoriale - le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
- l’attuale siepe su via dei Banchieri deve essere integrata con barriere fonoassorbenti e con vegetazione che consenta una integrazione paesaggistica del lotto, utilizzando essenze con carattere allergenico basso o nullo e con otere di assorbimento di inquinanti atmosferici elevato, in base alle linee guida del Piano Regionale Qualità dell’Aria.

- le aree scoperte di nuova realizzazione devono utilizzare sistemi di drenaggio urbano sostenibile salvo motivati impedimenti tecnici, facendo riferimento alle Linee guida della Regione Toscana per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. In particolare dovranno essere dimostrate:
 - la presenza di adeguati pozzetti desoleatori per filtrare le acque di scarico di piazzali delle aree produttive prima dell'emissione delle acque meteoriche
 - l'utilizzo di una percentuale di pavimentazioni permeabili o semipermeabili. Nella scelta dei materiali di pavimentazione, dei parcheggi pubblici e privati dovrà essere evitato l'asfalto laddove non richiesto per motivi tecnici e privilegiati i materiali drenanti in grado di garantire un'efficace tenuta del terreno, rinforzandolo e assicurando un passaggio ottimale dell'acqua senza che si verifichino azioni di dilavamento dei vari strati.
 - il trattamento delle acque di prima e seconda pioggia ed il recupero delle acque piovane per soddisfare il fabbisogno idrico per irrigazione, lavaggio piazzali, sistemi antincendio
- l'allaccio alla rete idropotabile e alla fognatura dovrà essere verificato con gli enti gestori dei servizi, prevedendo in alternativa sistemi di scarico fuori fognatura o integrazioni della rete pubblica attraverso accordi e convenzioni.
- dovranno essere approfondite le condizioni di fattibilità idraulica e adottate le eventuali misure preventive e compensative rispetto ai movimenti di terra e le impermeabilizzazioni introdotte dal progetto
- dovranno essere verificate con gli enti gestori le capacità dei sistemi pubblici di energia e di raccolta rifiuti, e le eventuali misure necessarie a sopperire alle eventuali limitazioni e carenze di detti sistemi.
- prevedere nel parcheggio pubblico e nei parcheggi pertinenziali colonne di ricarica per veicoli elettrici nel parcheggio pubblico e aree per la sosta coperta di biciclette con ricarica per e-bike
- prevedere nel parcheggio pubblico alberature orientate secondo principi di ombreggiamento massimo, scegliendo le essenze in base alle qualità di bassa allergenicità e alta captazione di inquinanti atmosferici come da Linee guida del Piano Regionale Qualità dell'Aria
- dovranno essere recepite le indicazioni sulla circolazione viaria e sulla segnaletica stabilite dal Comune in particolare approfondendo l'opportunità di:
 - impedire l'accesso di mezzi pesanti sopra i 35 quintali da via della Chiesa di Lunata,
 - dotare gli attraversamenti pedonali e ciclabili con sistemi di protezione e illuminazione,
 - gestire la svolta dei mezzi pesanti su via dei Banchieri in modo tale che i mezzi nei due sensi abbiano garantita la visibilità e si vedano limitata la velocità con sistemi di moderazione fisica.
- separare la viabilità di accesso al parcheggio pubblico da quella di accesso allo stabilimento produttivo
- le aree pubbliche dovranno essere dotate di impianti di illuminazione a led
- dotazione delle aree pubbliche e private di sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti
- utilizzare materiali riciclati per l'arredo urbano delle aree pubbliche
- documentare il rispetto della normativa per la distanza da fonti di campi elettromagnetici