



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI



**COMUNE DI MESSINA**  
**DIPARTIMENTO LL.PP.**

**P**ROGRAMMA DI **R**IQUALIFICAZIONE **U**RBANA  
E DI **S**VILUPPO **S**OSTENIBILE DEL **T**ERRITORIO

*- MESSINAPERIL2000 -*

**STAFF TECNICO DI PROGETTAZIONE**

Arch. S. Arena, Arch. A. Leotta, Arch. G. Scipilliti

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

Ing. V. Leotta

**Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi  
in località Larderìa**

**PROGETTO DI VARIANTE**

Elaborato:

**R2**

**PROGETTO**  
Norme tecniche di attuazione

Revisione: Agosto 2017  
Revisione: Dicembre 2022



COMUNE DI MESSINA  
e  
ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DELLA  
PROVINCIA DI MESSINA

PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN  
LOCALITA' LARDERIA.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1

La Variante proposta, concordata tra l'Ufficio PRUSST e i tecnici del Consorzio ex ASI, scaturisce dall'esigenza di rielaborare ed adeguare l'intero insediamento ai mutamenti subiti dai luoghi nel notevole lasso di tempo trascorso dalla prima stesura del Piano ad oggi. Pertanto la Variante così redatta vuole perseguire i seguenti obiettivi:

- Adeguare la viabilità e la sistemazione dei nuovi lotti alla realtà dei luoghi, minimizzando l'impatto con l'edificato e le attività produttive ivi presenti;
- Prevedere la sistemazione prioritaria dei lotti assegnati ai proponenti PRUSST
- Mitigare l'impatto ambientale con misure di salvaguardia del verde e degli agglomerati edilizi esistenti;
- Consolidare, per quanto possibile, compatibilmente con una puntuale identificazione dei rispettivi lotti, le attività produttive presenti sui luoghi e quelle già concesse dal Consorzio; Ulteriori adattamenti sono scaturiti dalle prescrizioni della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, nel D.A n. 131 del 08.06.2022 (codice procedura 496 – art. 15 del D.Lgs. 152/2006, ex art. 5 del DPR 357/97. Variante del Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi dell'Agglomerato di Messina Sud-Larderia). Il D.A. è allegato alle presenti norme di attuazione e le prescrizioni in esso riportate sono da intendere vincolanti come integrazioni delle norme stesse.

Alla luce di quanto sopra si sono redatte le presenti Norme di Attuazione, che hanno lo scopo di fornire indicazioni di immediata comprensibilità per una migliore gestione ed attuazione del Piano stesso. Esse sono parte integrante degli elaborati grafici del Piano, redatto ai sensi della Legge Regionale n.71 DEL 27/12/1978 e successive modifiche ed integrazioni, e disciplinano altresì l'attività di edificazione, destinazione d'uso, di urbanizzazione primaria e secondaria delle aree identificate come zone omogenee D4.1 dal P.R.G. ex ASI, in località Larderia (Me).



Le presenti norme integrano e modificano, solo per gli aspetti inerenti la variante proposta, le norme tecniche consortili del PRG ex ASI del Provincia di Messina, oggi vigente, per l'insediamento di cui all'art. 22 cap. IV, e le Norme Tecniche di Attuazione Integrative per l'esecuzione dei Piani Particolareggiati Esecutivi previsti dal PR Consortile approvato con Deliberazioni Dir. N. 557 del 26/07/2002 e n. 910 del 31/10/2002 dell'A.R.T.A., dip. Reg. Urbanistica.

Tale necessità, contemplata anche nella parte seconda delle norme art. 18.4 – deroghe – e 18.3 delle stesse, è richiesta e motivata dal modificato rapporto di copertura che prevede il piano e dalla peculiarità dei luoghi.

Sono state indicate per ogni singolo lotto, le distanze dai confini dei fronti edificabili, tenendo conto delle differenti situazioni (morfologia del territorio, rapporto con la strada, natura della destinazione) e di quanto precedentemente espresso per effetto del vigente maggiore (50%) rapporto di copertura previsto per tale sito.

Oltre a ciò, si sono dimensionati e normati gli spazi da destinare a servizi, ai sensi del D.M. 1444/68 ed in ottemperanza alle prescrizioni della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali.

È ammessa la **suddivisione** di lotti con l'obiettivo di favorire l'eventuale insediamento di attività produttive che necessitino di superfici minori di quelle previste nei lotti individuati negli elaborati di piano, ma comunque nel rispetto del rapporto di copertura di ogni singolo lotto nascente dalla suddivisione stessa.

È ammessa la **condivisione** dello stesso lotto fra più ditte che necessitano di spazi inferiori alla superficie di lotto minimo di 1.000,00 mq, nel rispetto del rapporto di copertura del lotto complessivo.

È ammesso l'**accorpamento** di più lotti, al fine di favorire l'eventuale insediamento di attività produttive che necessitino di superfici maggiori di quelle previste nei lotti individuati negli elaborati di piano, ma comunque nel rispetto del rapporto di copertura del lotto nascente dall'accorpamento stesso.



Tutti i casi di suddivisione, accorpamento, condivisione di lotti, sono consentiti solo ove vi sia la disponibilità degli stessi e previa valutazione positiva dell'iniziativa imprenditoriale da parte dell'IRSAP.

## Art.2

### Generalità

Il Piano, oggetto di variante, è redatto in conformità alle previsioni del P.R.G. consortile provinciale (art. 22 N.A.) e alle Norme Tecniche di Attuazione Integrative per l'esecuzione dei Piani Particolareggiati Esecutivi previsti dal PR Consortile approvato con Deliberazioni Dir. N. 557 del 26/07/2002 e n. 910 del 31/10/2002 dell'A.R.T.A., dip. Reg. Urbanistica, fatta eccezione per il rapporto di copertura (modificato con Decreto del 20/12/2006) con le connesse derivanti modifiche. Trattandosi inoltre di programma costruttivo derivante da specifico Accordo Quadro di Programma PRUSST, si è dovuto tenere conto delle specifiche esigenze dei soggetti privati che hanno aderito al PRUSST e degli accordi intercorsi tra Comune e IRSAP sanciti dall'Accordo di Programma approvato nel maggio 2017.

Nelle more del finanziamento pubblico e comunque nel rispetto del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, predisposto a cura del Comune di Messina, può essere consentito al privato, di attuare le porzioni di opere comuni necessarie per l'inizio della propria attività. Tale eventualità sarà finalizzata, previa apposita convenzione con il Consorzio da stipularsi prima del rilascio dell'autorizzazione, alla realizzazione delle opere interne al lotto.

Per favorire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'IRSAP, dopo la redazione del progetto definitivo delle stesse opere, può affidare agli assegnatari dei lotti la progettazione esecutiva e la successiva esecuzione di tutte quelle porzioni di opere ritenute indispensabili per l'accesso e/o il funzionamento del/ dei lotto/i assegnato/i, comunque previa opportuna convenzione tra le parti.

## Art.3

### Attuazione degli interventi previsti nel piano particolareggiato e utilizzazione delle aree

- Progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale e/o dall'IRSAP per tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste o per stralci delle stesse;



- Intervento diretto subordinato al rilascio di concessione edilizia per l'edificazione dei singoli lotti, salvo quanto previsto nel comma 6 del precedente art.1, e previa convenzione tra assegnatario o acquirente e IRSAP secondo lo schema di convenzione predisposto dallo stesso in conformità con le presenti norme e con eventuale ricorso alle procedure dello Sportello Unico;
- Attraverso singole concessioni rilasciate all'IRSAP per le realizzazioni dirette da parte dello stesso.

Prima del rilascio di qualsiasi titolo edificatorio va rispettata la condizione n.1 dettata dal Decreto VAS D.A n. 131 del 08.06.2022 per cui è previsto che l'entrata in esercizio delle attività previste dal Piano deve essere posticipata a dopo la realizzazione dell'intervento "FP MEE91 MESSINA - Interventi di Mitigazione del rischio "alluvioni" per lo stralcio relativo alle opere di sistemazione in alveo e dei sistemi arginali del Torrente Larderìa o di qualsiasi altra opera di mitigazione che abbia il medesimo obiettivo di messa in sicurezza da rischio alluvioni avente il benessere dell'Autorità di Bacino.

#### Art. 4

##### Norme per le edificazioni esistenti

Come edificazioni esistenti sono da considerarsi sia quegli "agglomerati edilizi rurali", per i quali si ritiene necessario salvaguardare l'identità complessiva, sia le "singole abitazioni", che risultino edificate con regolare concessione edilizia. Per le edificazioni sparse, cosiddette fatiscenti o degradate, per i depositi o magazzini realizzati con strutture precarie, è previsto, in caso di asservimento dell'area a pubblica utilità, l'esproprio. Le suddette edificazioni esistenti, a meno di quelle presenti negli agglomerati storici, possono rimanere incluse nelle aree destinate ad insediamenti industriali scomputandone il volume rispetto alla nuova edificazione.

Per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione, risanamento, restauro conservativo, adeguamento sismico e impiantistico per come previsto dalle vigenti leggi e regolamenti comunali ed anche l'adeguamento igienico e sanitario entro il limite del 10% del volume preesistente.

È fatto obbligo che la realizzazione delle opere di cui sopra, debba essere rivolta esclusivamente a conservare l'organismo edilizio con le sue peculiarità tipologiche originarie (assetto architettonico, coloriture, materiali, dimensioni), assicurandone la funzionalità e la sicurezza, pertanto è consentita la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario.



Sono, inoltre, individuate come edifici esistenti quelli destinati ad insediamenti industriali già insediati e per i quali sono consentiti, oltre che lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento igienico e sanitario e l'efficientamento energetico, mantenendo comunque il limite dell'indice di copertura standard dei lotti (50%).

Nel caso di demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime si applica l'obbligo dell'adeguamento al Piano ed alle presenti norme tecniche, ad eccezione delle distanze dai confini che valgono solo per le nuove costruzioni.

#### Art. 5

##### Prescrizioni generali di mitigazione dell'impatto ambientale

**È fatto obbligo, oltre a quello che non è esplicitamente scritto nelle presenti norme, che le opere in progetto dovranno essere realizzate in ottemperanza alle prescrizioni previste dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, nel D.A n. 131 del 08.06.2022 (codice procedura 496 – art. 15 del D.Lgs. 152/2006, ex art. 5 del DPR 357/97).**

Ed in particolare:

- Protezione del suolo contro la dispersione di oli e altri residui
- Durante la fase di costruzione, in caso di spargimento di combustibili o lubrificanti, sarà asportata la porzione di terreno contaminata, e trasportata alla discarica autorizzata; le porzioni di terreno contaminate saranno definite, trattate e monitorate con i criteri prescritti dal D.M 471/99 (criteri per la bonifica di siti contaminati).
- Durante la fase di realizzazione si effettuerà un'adeguata gestione degli oli e altri residui dei mezzi d'opera utilizzati in cantiere. Questi residui sono stati classificati come rifiuti pericolosi e pertanto, una volta terminati il loro utilizzo, saranno consegnati ad un ente autorizzato affinché vengano trattati adeguatamente.
- Conservazione del suolo vegetale
- Nel momento in cui sarà realizzato lo sbancamento, si procederà ad asportare e mettere da parte lo strato di suolo fertile (ove presente). Il terreno ottenuto verrà stoccato in cumuli che non superino i 2 metri, al fine di evitare la perdita delle sue proprietà organiche e biotiche. I cumuli verranno protetti con teli impermeabili per evitare la dispersione del suolo in caso di intense precipitazioni. Tale terreno sarà successivamente utilizzato come ultimo strato di



- riempimento dello scavo di fondazione, dello scavo per le condutture, così come nel recupero delle aree occupate temporaneamente durante i lavori, e degli accumuli di inerti.
- Realizzazione di zone a verde
  - Negli spazi liberi sarà opportuno realizzare aiuole con specie arbustive, arboree e rampicanti, alcune di queste già presenti all'interno del lotto di terreno. Per le siepi si potrà utilizzare: *Nerium, oleander, Vitex agnus-castus, Teucrium fruticans, Rosmarinus officinalis, Spartium junceum Crataegus sp., Jasminum sp., Thymus capitatus, Lavandula dentata, Cytisus villosus, Phillyrea angustifolia, Phillyrea latifolia. Tra i rampicanti: Plumbago capensis, Lonicera implexa, Clematis vitalba, Bouganvillea spectabilis, Passiflora coerulea. Per le alberature: Quercus suber, Celtis australis, Cercis siliquastrum, Cupressus sempervirens (var. striata), Ulmus minar, Olea europea, Citrus limon, Eriobotryajaponica.*
  - Alcune specie arboree già esistenti nell'area in oggetto non saranno abbattute, e in qualche caso, le piantine più giovani, saranno espantate e trapiantate nel periodo di riposo vegetativo, con tutti i dovuti accorgimenti per evitare eventuali danneggiamenti all'apparato radicale ed alla chioma e limitare le fallanze, nelle aree destinate a verde.
  - Inoltre verrà pienamente rispettata l'art. 68 delle N.T.A. del vigente P.R.G. della città di Messina relativo alla salvaguardia e protezione del verde e delle alberature in cui si legge testualmente: “...negli appezzamenti e nei lotti edificabili dovranno essere poste a dimora, al lato della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n. 5 piante per ogni 100mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100mq di superficie non coperta...” .
  - Trattamento degli inerti
  - I materiali inerti prodotti, che in nessun caso potrebbero divenire suolo vegetale, saranno riutilizzati per il riempimento di terrapieni, scavi, ecc. Non saranno create quantità di detriti incontrollate, né saranno abbandonati materiali da costruzione o resti di escavazione in prossimità delle opere. Nel caso rimanessero resti inutilizzati, questi verranno trasportati al di fuori della zona e conferiti nella discarica autorizzata per inerti più vicina o nel cantiere più vicino che ne faccia richiesta.
  - Limitazioni al rumore
  - Le fonti sonore rispetteranno i limiti imposti dalla normativa vigente e saranno tollerabili dalle specie e dagli abitanti delle zone limitrofe al cantiere
  - Integrazione paesaggistica delle strutture



- Al fine di rendere minimo l'impatto visivo delle varie strutture del progetto e contribuire, per quanto possibile, alla loro integrazione paesaggistica si provvederà a scegliere per le superficie esterne dei capannoni una tinteggiatura e finiture che ben si mimetizzano con l'ambiente circostante; in più saranno arricchiti con piante sempreverdi e rampicanti.

#### Calendarizzazione delle attività di costruzione

- Per non interferire con i flussi migratori, nella fase di costruzione, è necessario limitare al minimo gli interventi nei seguenti periodi: stagione primaverile (dalla seconda decade di marzo ad aprile maggio); stagione autunnale (1 agosto -30 settembre).
- Occorre limitare al minimo gli interventi anche per il periodo riproduttivo (aprile-luglio) Aumento della visibilità dei lampioni e di altre emergenze.
- L'aumento della visibilità delle emergenze risulta particolarmente importante per ridurre il rischio di collisione e potrà essere eseguito tramite sagome di uccelli predatori, sfere di poliuretano colorate o da spirali colorate.
- Utilizzo di adeguati apparati di illuminazione
  - Si provvederà a ridurre all'essenziale il sistema di illuminazione nelle aree di cantiere, evitando in ogni caso la realizzazione di impianti a palo alto ed a forte diffusione della luce. Si provvederà a installare appositi "piatti" direttamente sui corpi illuminati in modo da convogliare verso il basso il flusso luminoso e munire gli stessi di appropriati sottofondi per ridurre il riverbero luminoso e non si utilizzeranno lampade a incandescenza ed alogene che, per le elevate temperature, risultano estremamente nocive per l'entomofauna.
- Addestramento delle maestranze
  - Le maestranze saranno formate sulle specie protette presenti nell'area e sulla loro ecologia e svolgeranno insieme alla direzione lavori un'azione di monitoraggio sulla presenza di specie e nidi durante il periodo di nidificazione evitando in qualsiasi circostanza il loro danneggiamento.

In generale tutte le costruzioni da realizzare dovranno essere attrezzate e dotate di impianti tali da ridurre al minimo la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, dei materiali solidi o liquidi di rifiuto e l'esalazione di sostanze nocive o pericolose.

#### Art. 6

##### Regimentazione delle acque

Si dovranno in via prioritaria considerare gli indirizzi progettuali contenuti nella nota dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, Servizio 1 (nota prot. n. 6834 del 11.10.19) in particolare:



- A) attivare tutti gli accorgimenti tecnici affinché nelle aree di pertinenza degli edifici sia perseguita e incentivata l'intercettazione ed il riuso delle acque meteoriche mediante adeguate superficie drenanti (l'intercettazione delle acque meteoriche dovrà essere per lo più assorbita da sistemazioni arboree o arbustive, dall'utilizzo per l'irrigazione e dall'alimentazione di eventuali sistemi antincendio);
- B) favorire ed incrementare l'infiltrazione locale delle acque meteoriche promuovendo tutte le soluzioni che incrementano il drenaggio sostenibile (SUDS);
- C) incrementare le aree permeabili al fine di mitigare il più possibile gli effetti di impermeabilizzazione del suolo in relazione agli obiettivi indicati dalla Strategia tematica per la protezione del suolo della Commissione Europea (2006);

Ogni ditta dovrà dotarsi di una rete fognaria bianca interna indipendente collegata alla fognatura bianca consortile in base ai dettagli forniti da IRSAP o COMUNE.

Le acque reflue e le acque nere industriali dovranno essere depurate, se possibile direttamente dalle singole imprese o viceversa trattate nell'impianto di depurazione situato nell'apposita area per i servizi tecnologici consortili, prima di essere immesse nei collettori consortili secondo le modalità che saranno fornite.

Sono ammessi, previa autorizzazione, gli scarichi di acque di raffreddamento, purché gli impianti siano conformi ed abbiano le caratteristiche previste della normativa vigente.

Dovranno essere rispettate le disposizioni delle leggi vigenti in materia di salvaguardia delle acque superficiali e profonde, di smaltimento di rifiuti solidi e di emissioni gassose ed acustiche.

## Art. 7

### Norme generali di progettazione

Nel procedere alla progettazione, ed alla successiva esecuzione delle opere, gli assegnatari hanno l'obbligo di attenersi ai dati che sono definiti all'interno delle tavole di piano, anche relativamente alle quote di imposta dei fabbricati e di quelle relative alle sistemazioni esterne (strade e attrezzature) di pertinenza del singolo lotto. Lo schema planivolumetrico è da ritenersi solo a titolo indicativo e non ha valore vincolante.

I lotti da assegnare sono individuati, assieme ai relativi spazi di pertinenza, negli elaborati grafici del piano. Ad ogni lotto corrisponde una unità edilizia del tipo, consistenza e caratteristiche di cui ai successivi articoli delle presenti norme.



I corpi di fabbrica potranno essere progettati con forme diverse da quelle indicate negli schemi grafici esemplificativi. Le realizzazioni edilizie dovranno osservare le disposizioni fissate dalle Norme Tecniche di attuazione armonizzate con le norme consortili IRSAP nonché le norme contenute sia nel Regolamento Edilizio dello strumento urbanistico vigente sul territorio, che in quello di igiene; oltre alle disposizioni emanate dai competenti enti e/o amministrazioni periferiche o centrali dello Stato e della Regione Siciliana.

#### Coperture:

Sono consentite coperture di tipo industriale realizzate con pannelli autoportanti o similari. La superficie della copertura dovrà essere realizzata con caratteristiche cromatiche possibilmente dei toni del marrone o del verde scuro, al fine di mitigare la veduta dall'alto rispetto al paesaggio naturale circostante. La stessa potrà essere utilizzata per la sistemazione di impianti di produzione da fonti rinnovabili, in tal caso non esiste vincolo cromatico.

#### Aggetti:

Sono permessi aggetti di forma tale da legarsi in maniera armoniosa alle caratteristiche architettoniche del manufatto cui sono afferenti, nei limiti concessi dalle leggi.

#### Pareti esterne:

Non sono ammesse le superfici a specchio. Eventuali pareti esterne realizzate con lastre di vetro o riflettenti devono essere in materiale traslucido non riflettente ed avere un basso grado di riflessione esterna (max 15%).

#### Intonaci e finiture:

Fermo restando la possibilità di utilizzare materiale diversi, nel caso in cui sono previsti intonaci cementizi o colorati in pasta e/o pannelli di chiusura in calcestruzzo vibrato, del tipo prefabbricato per capannoni industriali, la coloritura degli intonaci esterni, le opere di finitura (ringhiere, fasce marcapiano, ecc.), la definizione volumetrica degli aggetti, le cornici, i gocciolatoi, le grondaie, ecc., devono avere caratteristiche di omogeneità e continuità anche in rapporto agli edifici contigui e/o circostanti.

Eventuali pannelli fonoisolanti dovranno essere realizzati in materiale opaco o traslucido. Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate e controllate in sede di presentazione dei progetti e quindi di rilascio della concessione edilizia.

#### Pavimentazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici:

Le pavimentazioni devono avere caratteristiche di continuità e robustezza, tanto nei marciapiedi quanto nelle aree libere. Dovrà essere garantita ad ogni modo, nei percorsi orizzontali, nei parcheggi



e negli spazi pedonali e carrabili, la messa in opera di materiali permeabili che consentano il naturale assorbimento nel terreno sottostante delle acque bianche, ad esclusione di quelle attività che, per peculiarità proprie, possono produrre reflui nocivi alle falde acquifere sottostanti. Esclusivamente per queste situazioni anche le aree esterne di pertinenza dovranno essere impermeabili (tranne le aiuole) e le acque reflue miste alle meteoriche dovranno essere convogliate negli appositi impianti di depurazione.

## Art 8

### Impianti a rete

Per ogni singolo corpo di fabbrica si dovrà provvedere, in maniera autonoma e a spese degli assegnatari, alla realizzazione degli allacci alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, idrica, fognante e telefonica.

Gli impianti elettrici a servizio delle aziende, fermo restando il requisito di distanza dai cigli stradali, potranno essere ubicati eccezionalmente anche a distanza inferiore a m 5,00 dagli altri confini, fatte salve le norme del vigente codice civile e di ogni altra norma di legge speciale vigente in materia.

Tali impianti, per i quali sia necessario l'intervento degli incaricati dell'ENEL per la sorveglianza, manutenzione o quant'altro occorra per il loro funzionamento, dovranno essere dotati di accesso indipendente, tale cioè da consentire di raggiungere gli impianti stessi autonomamente.

Al fine di mitigare l'emissione del rumore causato dalle macchine si dovranno piantumare lungo i confini degli stessi (affinché si determini una barriera), piante di specie botaniche facenti parte della tradizione locale.

E' fatto obbligo, al fine di incentivare il risparmio energetico adottare misure di incentivazione per interventi destinati all'utilizzo di energie rinnovabili al fine di ridurre il fabbisogno energetico complessivo (stimato nello studio ambientale VAS del P.I.P. per circa 2 MW);

## Art. 9

### Indici e parametri edificatori (secondo le definizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione Integrative per l'esecuzione dei P.P.E. previsti dal PR Consortile)

- Rapporto di copertura massimo: 50% del lotto.
- Altezza massima : per lotti maggiori o uguali a mq 1.000 l'altezza massima consentita, oltre m. 1,00 dal piano di campagna, sarà compresa fra m 6,50 e m 11,00, con scarti di



altezza possibili di 1,50 m ( 6,50 - 8,00 -9,50 -11,00), mentre per lotti inferiori a mq 1.000

l'altezza massima consentita, oltre m. 1,00 dal piano di campagna, sarà m 6,50 o m 8,00.

**La quota del piano terra degli opifici, per i locali ad uso abitativo e commerciale sarà di metri 1,00 rispetto al piano di campagna al fine di mitigare il potenziale rischio da esondazione; gli opifici non dovranno prevedere locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale.**

Non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza massima, i volumi tecnici, fatto salvo il rispetto delle norme sismiche.

Gli impianti tecnologici possono essere costruiti senza limitazione di altezza purché ne sia dimostrata la necessità in funzione delle esigenze produttive.

- Distacchi fra fabbricati: in aderenza su confine, minimo m 10,00 tra pareti finestrate o 5,00 m fra pareti cieche;
- Distacco da confini: 0,00 oppure minimo m 5,00;
- Parcheggi: ogni edificio deve essere provvisto di una zona di parcheggio tale da garantire la sosta dei mezzi di tutto il personale addetto e, comunque, almeno il 10% della superficie esterna di pertinenza ad ogni singolo lotto si dovrà destinare a parcheggio, ai sensi della normativa vigente. Inoltre tutte le superfici destinate a parcheggi devono essere realizzate con materiali idonei che consentono la permeabilità delle acque sub superficiali.

#### Art.10

##### Prescrizioni particolari per le aree esterne dei lotti

Gli accessi ai singoli lotti potranno essere sia pedonali, larghi minimo m 1,20, che carrabili, larghi minimo m 3,50 fino ad un massimo di m 8,00 con cancelli di ingresso posti a distanza minima di 2,00 m dal confine stradale.

Dovrà essere garantita nei percorsi orizzontali, nei parcheggi e negli spazi pedonali e carrabili, la messa in opera di materiali solidi, antiscivolo e ad alta resistenza termica e permeabili che consentano il naturale assorbimento nel terreno sottostante delle acque bianche, se consentito dalla destinazione del lotto produttivo (vedi Art. 7).

All'interno di ogni lotto dovrà essere riservata a verde privato almeno il 10% dell'area libera, da sistemare con piantumazioni secondo apposito progetto da far approvare al Consorzio.

Tali aree dovranno essere piantumate con piante di essenze tipiche del luogo e facenti parte della tradizione locale (vedi art. 7).



Le recinzioni dei lotti dovranno essere curate e pertanto lungo le stesse saranno realizzate barriere verdi con aiuole larghe almeno 1,00 m su confine e 2,00 m lungo strade e aree a verde o servizi. Le stesse non devono superare l'altezza di m 3,00, e saranno così costituite: il primo metro dovrà essere realizzato con muro pieno continuo, con paramento tipo pietra locale a vista, la restante parte con cancellata in ferro, finita con vernici a dispersione micacea e pigmentata nei colori propri dei materiali ferrosi. Alla base della recinzione si dovrà realizzare l'aiuola (da computare nel 10% del verde complessivo), nella quale saranno messi a dimora essenze arbustive e rampicanti autoctone, atte a creare barriere verdi per il decoro e la mitigazione della linea di confine.

Non sono ammesse comunque alberazioni in triangoli di visibilità (min. 10,00 m) all'incrocio delle strade di percorrenza.

Tutte le costruzioni e gli impianti da costruire dovranno essere attrezzati idoneamente contro la produzione di inquinanti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, nel rispetto delle disposizioni di leggi vigenti in materia. Inoltre, per assicurare alle strutture un armonico inserimento nell'ambiente, senza produrre impatti negativi, si dovrà prevedere, in fase progettuale, il tipo di materiale o di rivestimento che si intende impiegare per ridurre al minimo gli impatti.

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.

#### Art. 11

##### Norme particolari per le aree destinate a verde e servizi pubblici ove previsti

Le zone riservate a servizi sono destinate a formare la dotazione di spazi pubblici riservati all'attività collettiva, a verde pubblico, ad attrezzature ricreative o sportive, orti urbani, isole ecologiche, parcheggi e aree per terminal di mezzi pubblici.

In queste aree saranno ammessi fabbricati con funzioni miste direzionali e di carattere sociale (tipo sportelli bancari, ufficio postale, asili nido, etc.) per un indice complessivo di 0,75 mc/mq, per una massima altezza di m.7,50 e due elevazioni f.t..

Gli edifici esistenti che ricadono all'interno di queste aree possono essere suscettibili di esproprio e cambio di destinazione d'uso adeguato alla funzione che dovranno assolvere, qualora si presentasse la necessità.

Inoltre, sarà consentito l'impianto per attrezzature strettamente necessarie per la manutenzione ed il rifornimento dei mezzi meccanici al servizio delle funzioni produttive.



Per le zone a verde pubblico vedi art. 7 delle presenti norme. All'interno delle stesse dovranno essere realizzate anche zone di sosta attrezzate con pensiline, panchine e cestini per rifiuti e si dovrà garantire l'accessibilità, vale a dire l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle zone a servizi pubblici, è consentita la realizzazione e/o l'installazione di cabine elettriche e/o di impianti tecnologici di uso pubblico (collettivo).

Nelle aree destinate a parcheggi pubblici una superficie minima del 5% delle stesse dovrà essere sistemata e verde in ottemperanza all'art. 7 delle presenti norme.

La modalità di impianto delle nuove specie arboree è documentata nella Carta del verde di seguito allegata alla Valutazione d'Incidenza. Si è previsto di impiantare una pianta di alto fusto ogni 2 m ed una essenza arbustiva ogni 1,5 m per tutta la fascia di rispetto che contorna i lotti di progetto mentre la restante parte di piantumazioni è da prevedere nelle aree destinate a verde per le quali non si è provveduto alla precisa localizzazione in quanto questa potrebbe essere disattesa delle indicazioni della progettazione esecutiva di qua da venire.

- Inoltre si provvederà in corrispondenza dei muri in c.a. e muri di recinzione l'impiego di pianterampicanti per la loro mimetizzazione.

#### Art. 12

##### Fasce di rispetto

- **Fasce di arretramento dalle strade esistenti** in previsione di futuri ampliamenti delle stesse. Al momento sono da considerare alla stregua di aree a verde pubblico o servizi senza capacità edificatoria.

- **Fascia di rispetto dal torrente Larderia:**

Oltre al rispetto delle prescrizioni del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, in merito alle distanze dagli argini dei corsi d'acqua demaniali, nel principio di precauzione, la fascia di inedificabilità dal torrente Larderia sarà ampliata a 20 m in conformità e coerenza con il "raggio di azione" dei nodi idraulici ad elevata e molto elevata criticità idraulica presenti sia in sponda sinistra sia in sponda destra nel tratto del corso d'acqua adiacente al PIP di Larderia.

#### Art. 13

##### Distanze dai cigli stradali

I fabbricati industriali di nuova edificazione dovranno arretrarsi 10,00 m dai cigli stradali (la strada comprende sede stradale banchine e marciapiedi).

Dalle strade degli agglomerati edilizi esistenti non è previsto arretramento.



Le distanze dalle strade provinciali esistenti sono regolamentate dalla normativa vigente.

#### Art. 14

##### Spazi di pertinenza

Gli spazi di pertinenza dei lotti saranno organizzati secondo le esigenze dell'attività produttive da insediarsi e comunque nel rispetto delle indicazioni costituenti il presente piano.

#### Art. 15

##### Muri d'argine

I muri di argine del torrente Larderìa dovranno essere sottoposti a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto riconosciuti come elementi prioritari per la mitigazione del rischio idraulico delle aree interessate dal Piano.

#### Art. 16

##### Prescrizioni generali contro l'inquinamento ambientale

Facendo riferimento al parere preventivo favorevole sullo studio VI.nc.A. (nota n. 367 del 13.03.2018 della Città Metropolitana di Messina) si richiamano le seguenti prescrizioni:

- 1) Tutte le superfici destinate a parcheggi vengano realizzate con materiali idonei che consentano la permeabilità delle acque sub superficiali;
- 2) Tutte le lavorazioni suscettibili di maggior impatto ambientale, ovvero demolizioni, scavi, conglomerati, etc. dovranno essere opportunamente mitigate;
- 3) Considerata la sommatoria degli effetti molteplici che potranno derivarne, in termini di rischio di inquinamento ambientale, in un'area così estesa ed in particolare sui residenti a valle e a monte tra i due insediamenti industriali, si dovrà valutare la predisposizione di un costante monitoraggio e di piani d'intervento atti a scongiurare o porre immediato rimedio a crisi puntuali e/o diffuse, con possibili danni ambientali agli habitat circostanti.

#### Art. 17

##### Invarianza idraulica dei deflussi

In fase di attuazione del Piano, ogni intervento dovrà dimostrare il rispetto dell'invarianza idraulica dei deflussi, tramite uno specifico studio idraulico-idrologico redatto da un tecnico esperto in materia, iscritto in un albo professionale il cui ordinamento legislativo preveda tale attività.

#### Art. 18



### Norme particolari per le infrastrutture

Le strade carrabili di accesso agli stabilimenti interne ai lotti dovranno avere una larghezza min. di 3,00 e non dovranno avere pendenze del piano viabile superiori al 2%. All'interno dell'agglomerato industriale sono previsti i seguenti tipi di viabilità

- Asse vario principale con sezione totale di m 11,00, a doppio senso di marcia, con corsie da m 3,50, banchine da m 0,50 e marciapiedi adiacenti di larghezza m 1,50.
- Strade di penetrazione con sezione totale di m 9,00, a senso unico di marcia, con possibilità di parcheggio in linea su un lato e banchina da m 0,50 e marciapiedi di m 1,50 su ambo i lati.
- Viabilità esistente. Trattasi di una angusta e irregolare stradella comunale preesistente che è stata adeguata alle nuove funzioni ed esigenze dell'area e regolarizzata portandola ad una larghezza complessiva di m 7,00 con una corsia a senso unico di m 3,75 con banchine laterali da m 0,50 e 1,25 ed un marciapiede da 1,50 m.

Sui marciapiedi posti lungo gli assi viari si prevede una piantumazione con alberature autoctone disposte ogni 15,00 m (preferibilmente agrumi o ulivi), salvo che in vicinanza degli accessi ai lotti e dalle aree in prossimità degli incroci per una distanza di 25,00 m dagli stessi.

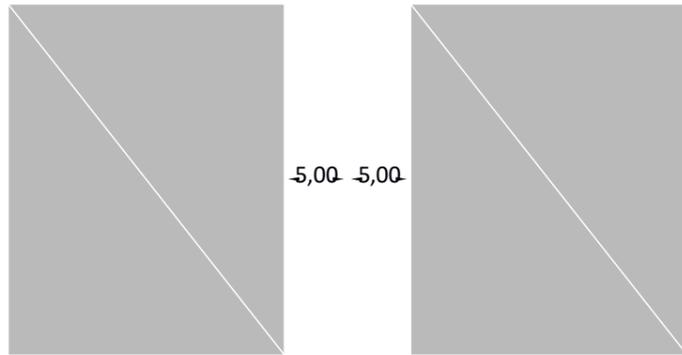
Per quanto non dettagliatamente specificato nelle presenti norme, si rimanda le norme tecniche consortili del PRG ex ASI del Provincia di Messina, alle Norme Tecniche di Attuazione Integrative per l'esecuzione dei Piani Particolareggiati Esecutivi previsti dal PR Consortile e agli elaborati grafici di Piano.

I Progettisti  
Arch. Arena Santa

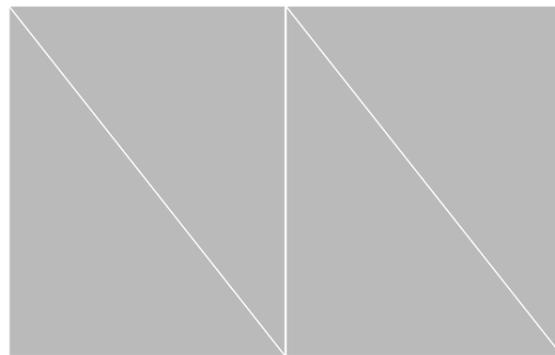
Arch. Leotta Amelia

Arch. Scipilliti Giovanni

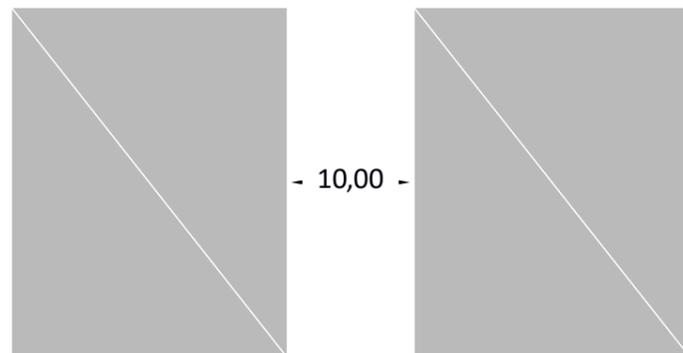
TAB. A - Casistica delle distanze fra gli edifici e dai confini



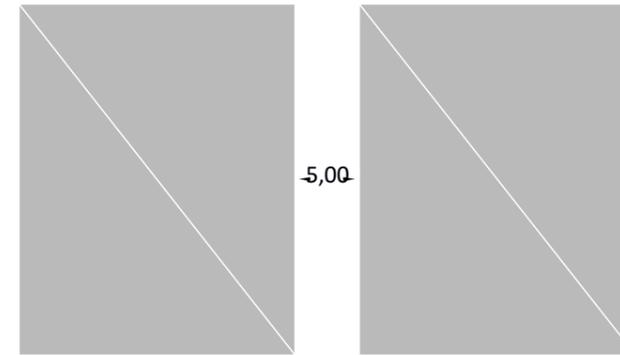
1. Distanza minima dai confini.



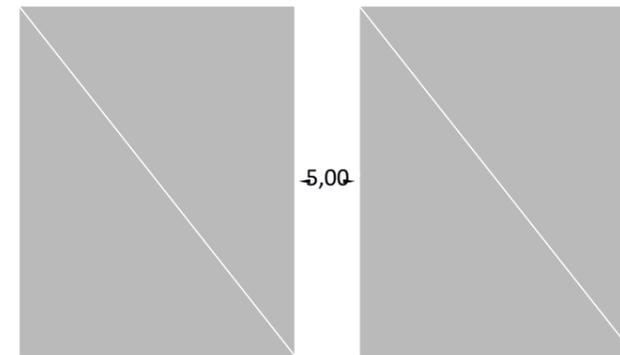
2. Edifici in aderenza su confine.



3. Edificio con parete cieca su confine e conseguente distacco dell'edificio limitrofo con parete finestrata.

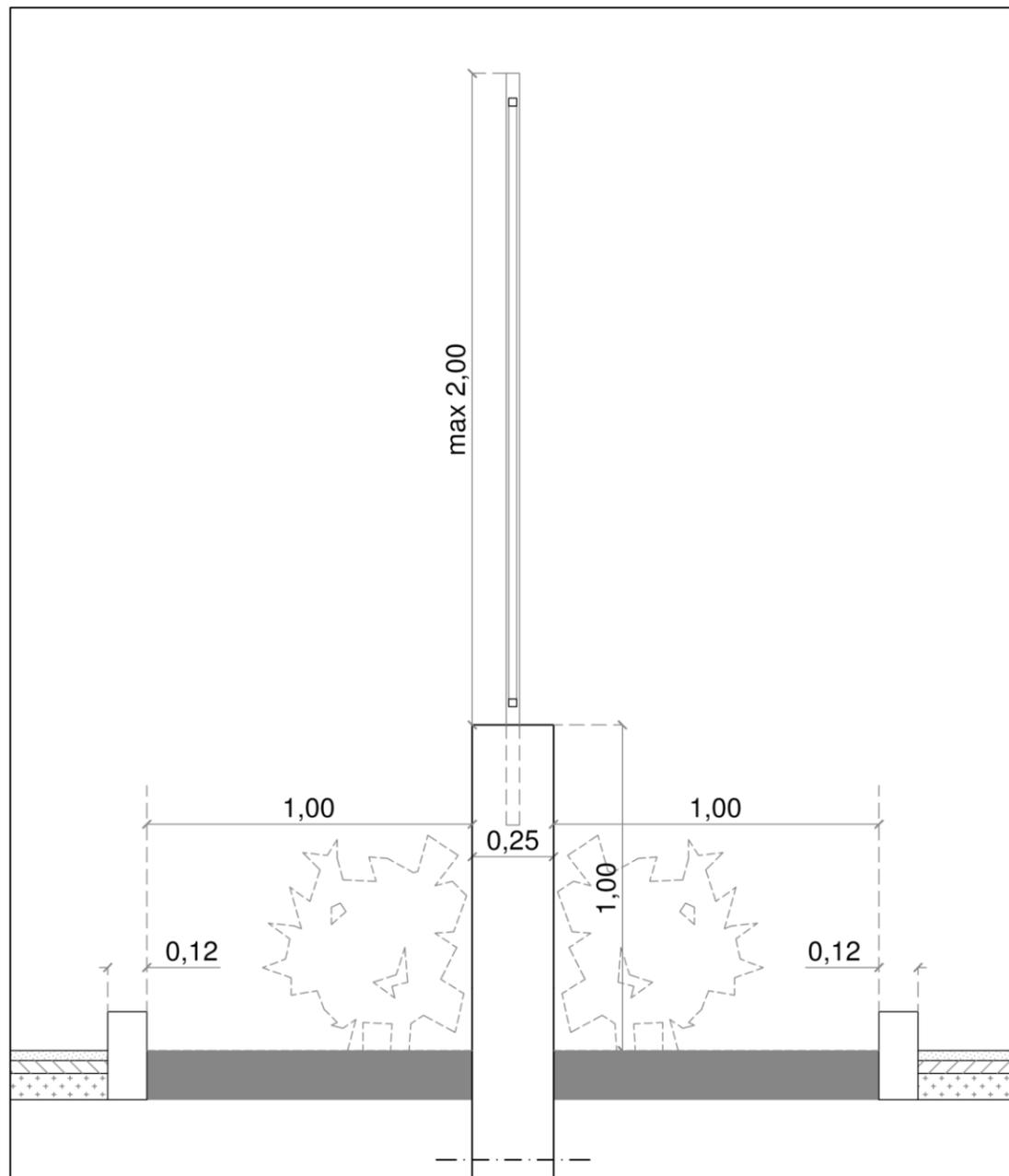


4. Edificio con parete cieca su confine e conseguente distacco dell'edificio limitrofo con parete cieca.

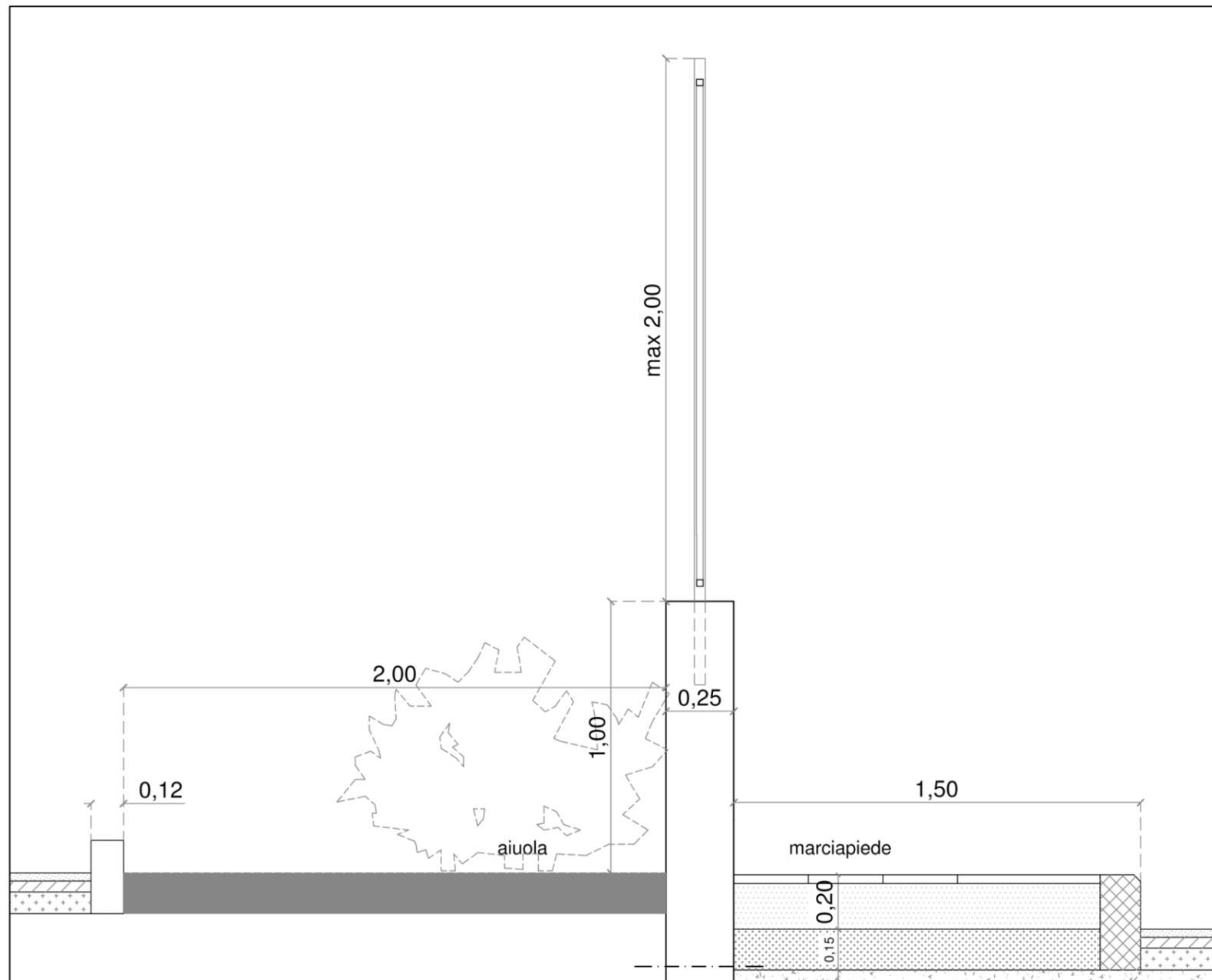


5. Distanza minima fra edifici con pareti cieche

TAB. B - SISTEMAZIONE DEI CONFINI



1. Fra lotti contigui



2. Fra lotti e sede stradale