Allegato alla delibera c.d.a. n. 5 del 29/11/2013

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA

L.R. 8/2012 ★ irsap ★ REGIONE SICILIANA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI MILAZZO - COMUNE DI MILAZZO - SISTEMA INTERMODALE - AREA FI INTERPORTUALE, AI SENSI DELLA L.R. 27/12/1978 N° 71

TAV.2: Norme Tecniche di Attuazione

eligia catanesi
architetto

monica loteta
ingegnere

irsap
ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Ente Pubblico non Economico
L.R. 8/2012

Visti gli atti d'ufficio;

SI ATTESTA

che il presente Piano Particolareggiato è conforme al vigente P.R.G. consortile, approvato con DD.AA. A.R.T.A. nn. 557/2002 e 910/2002 e non comporta variante al medesimo strumento urbanistico.

Messina, 22 Marzo 2013

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO AREA TECNICA
Dr. Ing. Arturo Alonci

Dott. Ing. MONICA LOTETA - Iscritto all'Albo di Messina Matric. 2617 - MESSINA

arch. E. Catanesi - compl. Top Residence c/da Petraro vill. Ganzirri Messina

ing. M. Loteta - via Romagnosi n° 42 Messina

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI MILAZZO - COMUNE DI MILAZZO - SISTEMA INTERMODALE - AREA FI INTERMODALE, AI SENSI DELLA L.R. 27 DICEMBRE 1978 N° 71

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si riferiscono al Piano Particolareggiato sito nel comune di Milazzo in contrada Parco Vecchio, redatto ai sensi della Legge Regionale n° 71 del 27/12/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area è individuata nel vigente Piano A.S.I. con destinazione FI, aree intermodali, il Piano Particolareggiato fa parte di un più ampio ambito territoriale caratterizzato da attività artigianali/commerciali/industriali; l'area è servita dall'asse viario di collegamento fra l'autostrada ed il centro di Milazzo, che la contorna per tutto il confine ovest, e da strada interna al comprensori A.S.I. della quale si prevede il completamento ed il conseguente collegamento al citato asse viario.

Art. 1

Le presenti norme regolano l'attuazione del piano particolareggiato nell'area perimetrata nelle allegate tavole, sita in contrada Parco Vecchio nel comune di Milazzo

Per quanto non esplicitamente espresso valgono le norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio dello strumento urbanistico vigente sul territorio.

La distribuzione planioaltimetrica e la destinazione delle aree previste nel presente piano particolareggiato sono strettamente vincolanti.

Eventuali modifiche della destinazione delle aree o della impostazione planoaltimetrica ed infrastrutturale delle stesse comporterà l'adozione di una variante specifica al piano, a meno di quelle piccole modifiche che servano esclusivamente per tenere conto di situazioni locali dei terreni che possano nascere in fase esecutiva, e che comunque sono tali da non incidere nel disegno complessivo del piano, né sulla destinazione delle diverse aree.

E' ammesso l'accorpamento di lotti contigui al fine di favorire l'eventuale insediamento di attività produttive che necessitino di superfici maggiori di quelle previste nei lotti individuati, senza però che questo alteri il contorno dei lotti accorpati.

Tale possibilità sarà consentita solo nel caso in cui vi sia la disponibilità dei lotti previa valutazione positiva dell'iniziativa imprenditoriale da parte dell'amministrazione, all'atto dell'assegnazione degli stessi.

Art. 2

Sulla base degli elaborati del presente piano particolareggiato il Consorzio A.S.I. potrà procedere all'esproprio dei terreni inclusi nell'ambito ed indicati nel relativo elenco catastale e piano particellare.

Il Consorzio, indicherà con apposita delibera le aree da assegnare agli aventi titolo ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in vigore

Art. 3

L'attuazione del piano particolareggiato presente avviene mediante:

- Progetti esecutivi predisposti dal Consorzio A.S.I. per tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.
- Singole concessioni edilizie riferite al lotto dato in assegnazione e riguardanti la realizzazione delle opere edilizie e di quelle infrastrutturali e di attrezzatura così come definite dall'art. 8 delle presenti norme.

Il Consorzio si riserva la facoltà di rilasciare le autorizzazioni in conformità al programma attuativo delle opere di urbanizzazione primaria predisposto dalla stessa amministrazione.

Le opere di urbanizzazione e di attrezzatura relative al lotto sono poste a carico degli assegnatari, quelle comuni saranno realizzate dal Consorzio previo finanziamento pubblico (Regionale, Nazionale, Europeo od altro); nelle more, il privato interessato ad una celere realizzazione del lotto assegnato, potrà realizzare le porzioni di opere comuni indispensabili per l'inizio dell'attività, previa apposita convenzioni da stipularsi prima del rilascio dell'autorizzazione del Consorzio alla realizzazione delle opere interne al lotto. Per agevolare la realizzazione delle opere, il Consorzio, dopo la redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, può demandare al concessionario stesso la progettazione esecutiva per la porzione di esse ritenuta necessaria, in sede di convenzione, per il funzionamento del lotto assegnato.

Il Consorzio provvederà alla redazione di uno specifico regolamento per definire le quote percentuali di compartecipazione alle spese di urbanizzazione da destinare ad ogni lotto.

Per quanto qui non esplicitamente espresso si fa riferimento alle norme contenute nella legge 865/71 art. 27; nella legge regionale n°71/78 e successive modifiche ed integrazioni e nelle disposizioni legislative in vigore nella regione siciliana.

Art. 4

Il progetto di cui alla concessione edilizia dovrà risolvere in maniera unitaria il lotto, che viene inteso come unità minima di intervento.

Art. 5

Il progetto di cui alla concessione edilizia dovrà prevedere anche la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza dei lotti, provvedendo alla realizzazione degli elementi di arredo (punti luce, pavimentazione, panchine ecc. (delle alberature e del verde sia esso inteso a cespugliazione o a parterre per il quale in sede di progetto dovranno essere indicate le essenza adottate)

Art. 6

Relativamente agli spazi di pertinenza dei lotti occorrerà riferirsi agli elaborati costituenti il presente piano.

Essi normano la sistemazione degli spazi antistanti e retrostanti l'unità edilizia.

Le realizzazioni edilizie dovranno osservare anche le disposizioni più generali fissate dalle norme tecniche di attuazione nonché delle norme contenute nel regolamento edilizio dello strumento urbanistico vigente sul territorio, in quello di igiene e quelle emanate dai competenti enti e/o amministrazioni periferiche o centrali dello Stato e della Regione Siciliana.

Le realizzazioni edilizie dovranno in particolare osservare le disposizione della legislazione antisismica vigente.

Art. 7

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.

Art. 8

Il tipo edilizio adottato è definito dalla singola unità edilizia come rappresentata nelle tavole di progetto, nelle quale sono individuate le tipologie edilizie minime tipo sulla base della quale dovranno essere elaborati gli interventi edilizi all'interno dei lotti, e pertanto risulta vincolante per la elaborazione degli stessi.

Sono ammesse variazioni della distribuzione interna del tipo edilizio e lievi modifiche alla sagoma, previa approvazione della commissione edilizia comunale, e sempre che le modifiche apportate siano tali da non alterare la omogeneità degli interventi all0'interno del piano.

Art. 9

Gli assegnatari, nel procedere alla progettazione ed alla esecuzione, hanno l'obbligo di attenersi ai dati che saranno forniti dal comune relativamente alle quote di imposta dei fabbricati e di quelle relative alle sistemazioni esterne (strade e attrezzatura) di pertinenza del singolo lotto.

Art. 10

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 e consistenza di cui all'art.8; le caratteristiche delle unità dovranno essere quelle di cui all'art 14 delle presenti norme.

Art. 11

Oltre alla funzione esclusivamente commerciale ed artigianale, sono consentite destinazioni d'uso normalmente connesse con le stesse. Conseguentemente potranno aversi anche uffici.

Per le caratteristiche tecniche e normative oltre a quanto specificato nelle presenti, si rimanda agli strumenti di pianificazione vigenti interessanti l'area di progetto.

Art. 12

Prescrizioni per le opere di finitura degli edifici:

Coperture:

è prevista copertura piana praticabile e a tetto asfaltata, coibentata e pavimentata, oltre alle coperture di tipo industriale realizzate con pannelli autoportanti o similari:

Aggetti:

sono permessi aggetti di forme rettangolari o quadrate o comunque di forma tale da legarsi in maniera armoniosa alle caratteristiche architettoniche de manufatto cui sono afferenti, nei limiti concessi dalle leggi e con le caratteristiche contenute nel regolamento edilizio;

Intonaci:

sono esclusivamente ammessi intonaci cementizi o colorati in pasta, sono altresì ammessi i pannelli di chiusura in calcestruzzo vibrato, del tipo prefabbricato per capannoni industriali, nei manufatti con tale destinazione d'uso.

Zoccolature:

è vietato l'uso di pietre levigate e di materiale artificiali.

La coloritura degli intonaci esterni, le opere di finitura e di decoro (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.

Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate e controllate in sede di presentazione dei progetti e quindi di rilascio della concessione edilizia

Art. 13

Opere di completamento delle pertinenze e delle aree esterne agli edifici:

le pavimentazioni devono avere caratteristiche di continuità, tanto nei marciapiedi quanto nelle aree libere (piazzole).

Art. 14

Parametri edificatori sui lotti:

- Rapporto di copertura massimo: 40% del lotto;
- Altezza massima: 9,00mt salvo che la tipologia dell'impianto non richieda, con documentata necessità, altezza superiori che comunque non potranno superare i 12,00mt, con numero massimo di piani fuori terra non superiore a 3; inoltre possibile realizzare un piano interrato destinato a parcheggio.
- Riserva di aree di almeno il 15% per verde di sistemazione esterna che minimizzi l'impatto dell'intervento nel contesto del territorio, oltre alle aree per parcheggio nella misura specificato nei punti successivi;
- Distacchi fra fabbricati: minimo 12mt;
- Distacco da strade e confini: minimo 6mt;
- Parcheggi: mq 10,00 per ogni 100mq di superficie utile; se il fabbricato ha destinazione prettamente commerciale dovranno essere assicurati mq20,00 per ogni 100mq di superficie utile; dal conteggio della superficie utile ai fini del calcolo delle aree parcheggio, sono escluse le superfici destinate a deposito, locali tecnici (caldaie, cabine di trasformazione, etc.)
- Nel posizionamento dei fabbricati sui lotti dovrà tenersi conto, laddove presente, della fascia di rispetto dell'asse viario esistente dell'A.S.I., che costituisce pertanto limite invalicabile.

Art. 15

Prescrizioni particolari:

I cancelli di ingresso carrabili dovranno essere posti a distanza minima di 3,50 mt dal confine stradale;

I posti auto ricavati nelle aree di parcheggio dovranno avere dimensioni minime di mt 2,20 x 4,60;

All'interno di ogni lotto dovranno essere piantumati una media di n°25 piante di alto fusto per ettaro, con essenze tipiche del luogo.

Dovranno inoltre essere curate le recinzioni dei lotti, soprattutto lungo i confini stradali, lungo i quali dovranno essere messi a dimora arbusti e rampicanti tipici della macchia mediterranea.

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 deve prevedere in fase progettuale il tipo di materiale o di rivestimento, che si intende impiegare per ridurre al minino gli impatti.

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

Art. 16

Il lotto "14", contrariamente agli altri lotti, per i quali dovrà essere rilasciata singola concessione edilizia per un manufatto interessante l'intera superficie del lotto, essendo destinato a servizi che si presta a molteplici attività con operatori ed interessi anche diversificati, potrà/dovrà essere realizzata in più fasi successive previa puntuale adeguata convenzione con il consorzio A.S.I. che autorizzerà i vari interventi di assoluta compatibilità con un progetto unitario riguardante l'intero lotto. Nella zona servizi possono essere allocate le più diversificate attività tipiche del terziario, potranno essere quindi realizzate attività alberghiere, direzionali, educative/formative, fieristiche, commerciali, artigianali (senza nessun impatto nocivo).

Art. 17

- *Tav. 1: relazione tecnica di piano*
- *Tav. 2: norme tecniche di attuazione*
- *Tav. 3: piano particellare di esproprio*
- *Tav. 4: planimetria catastale*
- *Tav. 5: stralcio P.R.G, Ortofoto*
- *Tav. 6: planimetria generale stato di fatto*
- *Tav. 7: planimetria di azzonamento*
- *Tav. 8: planimetria viabilità*
- *Tav. 9: planivolumetrico*
- *Tav. 10: illuminazione pubblica e cavidotto per rete elettrica e telefonica*
- *Tav. 11: impianto idrico ed antincendio*
- *Tav. 12: impianto acque nere*

- *Tav. 13: impianto acque meteoriche*
- *Tav. 14: tipologie edilizie*
- *Tav. 15: particolari stradali*
- *Tav. 16: particolari smaltimento acque meteoriche*
- *Tav. 17: particolari rete acque nere*
- *Tav. 18: particolari rete illuminazione*
- *Tav. 19: particolari rete idrica ed antincendio*
- *Tav. 19.1: particolari rete idrica ed antincendio*