



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI



COMUNE DI MESSINA
DIPARTIMENTO LL.PP.

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
E DI SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

- MESSINA PER IL 2000 -

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:

R1

PROGETTO
Relazione generale

Revisione: Agosto 2017



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.***

RELAZIONE GENERALE

1) Premesse

Il D.M. 8 Ottobre 1998 n.1169 ha avviato il procedimento di elaborazione dei programmi innovativi denominati “Programmi di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio” (PRUSST).

Con la Delibera di Giunta n°1169 del 26.08.1999 il Comune di Messina ha approvato il “Programma di Riqualficazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio” denominato “Messinaperilduemila”.

Successivamente il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha sottoscritto, con la Regione Siciliana, con i soggetti promotori (Comune di Messina) e con i soggetti proponenti, un Accordo Quadro in data 10 luglio 2003, ai sensi e per gli effetti dell’art. 11 del D.M. n 1169 del 8 ottobre 1998 e dell’art. 1 D.M. n. 236/DG del 19 marzo 2003.

Il Programma prevedeva la localizzazione di parte degli interventi dei soggetti privati in Larderia, in un’area destinata alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi dal nuovo P.R.G. del consorzio ASI della Provincia di Messina.

Il Comune ha acquisito il diritto di localizzare le iniziative previste dal PRUSST nel 50% circa della superficie rientrante nel perimetro ASI purché lo stesso provvedesse a redigere l’intero P.P. e ad eseguire tutta la progettazione delle opere di urbanizzazione da trasmettere all’ASI per le parti di competenza, unitamente alle zone destinate a parcheggi e verde attrezzato.

Il Piano particolareggiato, redatto dai tecnici dell’Ufficio Programmi Complessi, è stato adottato dal Consorzio ASI della Provincia di Messina con Deliberazione Commissariale n.13/07 del 19/03/2007 e approvato definitivamente con D.C. n. 59 del 23/07/2007.

Allo stato il programma PRUSST ha ottenuto una proroga al dic. 2017, pertanto, questa Amministrazione ha valutato la stesura di una Variante al P.I.P. approvato, concordata tra l’Ufficio PRUSST e i tecnici del consorzio ex ASI, ora IRSAP, che 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.

Tramite il procedimento di ricognizione e di rinnovo degli impegni avviato nei confronti dei soggetti promotori privati, condotto dall'Amministrazione Comunale, e le procedure di evidenza pubblica rivolte al sistema produttivo-artigianato locale con l'intento di mantenere gli obiettivi prefissati dal PRUSST, è stato possibile avviare quindi la variante in oggetto.

A tal fine tra l'Ufficio PRUSST e i tecnici dell'IRSAP è stato concordato, innanzitutto, l'elaborazione di una planimetria aggiornata del sito in cui evidenziare le aree libere da insediamenti già presenti e disponibili per l'assegnazione alle ditte aventi diritto nel programma PRUSST.

Viste le nuove istanze di insediamento che si sono sommate a quelle originarie, la mutata realtà dei luoghi e le raccomandazioni per la mitigazione ambientale, presenti del provvedimento di approvazione della Valutazione di incidenza ecologica, a seguito di un incontro, tra i rappresentanti dell'IRSAP e dell'Amministrazione Comunale, è scaturita la necessità di:

- 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, anche allo scopo di mantenere bassi i costi di esproprio;
- prevedere la sistemazione prioritaria dei lotti appartenenti ai proponenti PRUSST ;
- prevedere la sistemazione anche di quelle ditte proponenti PRUSST per il sito industriale di Faro Sup., che hanno richiesto l'assegnazione urgente di un lotto presso Larderìa in considerazione delle revoche delle concessioni demaniali presso le attuali sedi in Via Don Blasco.
- mitigare l'impatto ambientale con misure di salvaguardia del verde e degli agglomerati edilizi rurali preesistenti;
- consolidare, con una puntuale identificazione dei rispettivi lotti, le attività produttive presenti sui luoghi.

2) L'area d'intervento

L'area in oggetto si presenta, sotto il profilo delle caratteristiche morfologiche (vedesi relazioni geologica, sismica e idrologica), con una pendenza naturale media del 6,5% ed è delimitata dalla SS. Tremestieri - Larderìa a nord e a est, ad ovest dall'abitato di Larderìa e a sud dalla fiumara omonima. Dal punto di vista geologico, la suddetta zona sud è costituita da una pianura costiera alluvionale; le formazioni geologiche più



rappresentate sono le sabbie e ghiaie di Messina con alternanza argillitico-siltitica. I terreni liberi compresi all'interno del perimetro del Piano sono prevalentemente coltivati ad agrumeto e seminativo irriguo, inoltre vi sono fabbricati di civile abitazione, insediamenti rurali, stalle di allevamento, alcune vasche per irrigazione, alcune serre e qualche capannone industriale. La superficie complessiva dell'area d'intervento ammonta a circa mq 267.795 ed è normata dall'art. D4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ASI

Strumenti di attuazione: la concessione è subordinata all'approvazione di un Piano Esecutivo esteso alle aree minime d'intervento definite dalla tavola di zonizzazione del progetto di variante.

3) Indici di zona

- Rapporto di copertura del 50% (delibera del Consiglio Generale ASI n. 8 del 01.08.2003).
- Altezza massima: per lotti maggiori o uguali a mq 1.000 l'altezza massima consentita f.t. sarà compresa fra m 7,50 e m 12,00, con scarti di altezza possibili di 1,50 m (7,50 - 9,00 -10,50 -12,00), mentre per lotti inferiori a mq 1.000 l'altezza massima consentita f.t. sarà m 7,50 o m 9,00.
- 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.
- Distanza dai confini: 0 oppure minimo m 5,00.
- Distanza tra i fabbricati: in aderenza o minimo m 5,00 fra pareti cieche e m 10,00 tra pareti finestrate.

4) Tabella riassuntiva di progetto

- Sup. territoriale d'intervento: mq 267.795;
- Sup. occupata da strade: mq 23.002 (di cui 20.950 mq strade di progetto ed adattamento strada esistente, e mq 2.052 di strade esistenti non oggetto di intervento);
- Sup. dedicata fasce di rispetto mq 1.866;
- Area a servizi: mq 39.206 (circa il 15% Sup. terr.) di verde, attrezzature e impianti (fra cui cabina elettrica e depuratore);



- Area agglomerati edilizi esistenti: mq 7.446;
- Aree lotti di insediamento capannoni: mq 196.275;

Confrontando i dati della presente variante con il piano redatto in precedenza si può notare che:

- la superficie coperta da mq 105.985 mq è passata a 98.137 mq;
- lo schema viario che impegnava una superficie di mq 29.037 si è ridotto a mq 23.291 (considerando anche le strade esistenti non oggetto di intervento e l'adattamento di una strada esistente);
- le zone destinate a verde e servizi hanno goduto di un incremento passando da mq 26.786 a 39.206 mq (che con le fasce di rispetto diventano 41.072 mq);
- Inoltre, nell'ottica del rispetto del preesistente non sono stati sottoposti ad alcuna variazione i 7.446 mq degli agglomerati edilizi esistenti.

È evidente il consistente risparmio in termini di suolo e di risorse economiche.

Da sottolineare che la superficie coperta prevista è da intendersi "potenziale" (vedi esemplificazione tav. B3-1) in quanto non tutti gli assegnatari dei lotti oggetto del piano hanno l'interesse o la necessità di coprire il 50% dell'area assegnatagli, inoltre molte delle attività insistenti nell'area non prevedono consumo di suolo (vedi ad es. serre esistenti, tav. B3).

5) Il progetto

Le aree del Piano degli Insediamenti Produttivi potranno accogliere, preferibilmente, piccole industrie ed imprese dell'artigianato produttivo che si rivolgono ad un mercato differente rispetto alla propria ubicazione.

L'estrema varietà delle richieste pervenute dai soggetti promotori PRUSST, l'intento di ridurre al minimo i costi di esproprio, il maggior rispetto per le preesistenze edilizie e produttive, insieme a tutto ciò che è stato già specificato in premessa, non ha permesso di inquadrare i lotti in una maglia funzionale. Ciò ha comportato che l'impianto urbanistico ha comunque assunto un assetto omogeneo anche se per zone.

Lo schema viario è costituito da una strada di progetto, a doppio senso di marcia larga 11,00 m (1 corsia per senso di marcia, banchine e marciapiedi ambo i lati) che si snoda longitudinalmente lungo il perimetro dell'area da nord a sud dell'insediamento e che, in prosecuzione, si collega con la strada provinciale esistente formando così un anello,



all'interno del quale si sviluppa lo schema distributivo caratterizzato da due nuove strade parallele a senso unico di marcia larghe 9,00 m (1 corsia, possibilità di parcheggio in linea da un lato, marciapiedi ambo i lati) e l'adattamento e la regolarizzazione a m 5,50 di larghezza di una stradella esistente (1 corsia a senso unico, banchine e 1 marciapiede) all'interno delle quali si trovano i lotti.

I lotti edificabili individuati sono conformi alle regole edificatorie e alle esigenze delle singole ditte: l'area di concentrazione volumetrica, la volumetria massima e le distanze dai confini, lasciano la possibilità di definire i singoli specifici interventi alla libera progettazione successiva.

In particolare la concentrazione volumetrica all'interno del lotto assegnato rappresenta l'area nella quale deve essere contenuta la giacitura del nuovo fabbricato. Le sagome dei capannoni, così come riportate nella tavola di assegnazione dei lotti, sono solo indicative e possono essere suscettibili di variazioni.

L'intera area, così suddivisa in lotti edificabili, ha un indice di copertura fondiario del 50%, complessivamente pari a mq 98.137 (PRUSST più lotti restanti) .

Sono previste inoltre zone destinate a servizi pubblici pari al circa 15% della superficie complessiva (superiore al 10% previsto dal D.M. 1444/68) di mq 267.795. Tali aree sono destinate ad accogliere verde attrezzato e di rispetto, parcheggi, impianti, attrezzature.

Le aree destinate a verde pubblico saranno attrezzate per la sosta, il riposo ed il ristoro; dotate di idonei componenti di arredo urbano progettati in modo coordinato (panchine, cestini per rifiuti, corpi illuminanti); corredate con piantumazioni di essenze autoctone facenti parte della tradizione locale, anche in funzione della fruibilità da parte degli abitanti del villaggio Larderia. Le stesse saranno debitamente recintate e si dovrà garantire l'accessibilità anche ai portatori di handicap.

Nelle aree previste a parcheggio le pavimentazioni saranno realizzate con materiali permeabili ed una superficie non inferiore al 5% dell'intera area sarà destinata a verde.

Per quanto non specificato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici ed alle Norme tecniche di attuazione.

All'interno delle aree a servizi la pavimentazione dei percorsi e slarghi pedonali sarà possibilmente eseguita con materiali permeabili che consentano il naturale assorbimento nel terreno sottostante delle acque bianche.

Nella realizzazione complessiva, in ogni caso, si dovrà tener conto delle prescrizioni, ove ricorrenti, imposte dalla corrente normativa per le ZPS – SIC ITA 03001 – SIC ITA 03008 e della Determina Dir. n.03 del 17.01.2012 del Comune di Messina.



Per quanto riguarda nel dettaglio le reti stradali, i parcheggi, reti e impianti idrici, fognari, elettrica e telefonica, si rimanda alla relazione esplicativa legata al progetto di variante delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6) Piano parcellare d'esproprio

Successivamente all'adozione della presente Variante si procederà per sottoporlo alla successiva approvazione, alla revisione (ed aggiornamento) del Piano parcellare d'esproprio ed elenco ditte per l'espropriazione dei terreni e dei fabbricati necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che delle aree da acquisire per la cessione agli aventi diritto, per la realizzazione degli stabilimenti produttivi così come previsto dal Piano.

I Progettisti

Arch. Arena Santa

Arch. Leotta Amelia

Arch. Scipilliti Giovanni