

**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI
TRAPANI**

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI “MARSALA”**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - OGGETTO

Le presenti norme tecniche di attuazione, definite in seguito norme, dettate in esecuzione delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Consorzio - **Agglomerato di “Marsala”** sito interamente nel territorio del Comune di MARSALA.

Nel territorio amministrativo dei Comuni nei quali sono ubicati gli Agglomerati di competenza del Consorzio, il P.R.G. del Consorzio produce gli stessi effetti giuridici dei piani territoriali di coordinamento istituiti con legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Nella redazione degli strumenti urbanistici locali, i Comuni interessati sono tenuti ad adeguare le previsioni di tali strumenti alle indicazioni infrastrutturali ed alle destinazioni d'uso produttivo-industriale contenute nel P.R.G. del Consorzio.

Per la realizzazione di detti impianti ed insediamenti il Consorzio interviene con la progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali, opere di livellamento, impianti di interesse consortile, reti di approvvigionamento e di scarico, seguendo i criteri, le procedure e le modalità stabiliti dallo Statuto Consortile e dalla legislazione e normativa nazionale, regionale e locale, seguendo altresì il coordinamento e le priorità stabiliti nei programmi triennali di attività.

Le opere eseguite da parte del concessionario/proprietario all'esterno dei lotti a lui

concessi, appena attuate, entrano a far parte della proprietà Consortile.

Art. 2 Elaborati progettuali

Le presenti norme di attuazione sono parte integrante del PRG del Consorzio, il quale è altresì costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 Relazione Generale

Tav. 2 Norme di attuazione

Tav. 3 Cartografia Provinciale

Tav. 4 Planimetria Generale con infrastrutture e rete Stradale Comunale

Tav. 5 Cartografia area di Intervento con ubicazione dei servizi Comunali

Tav. 6 Aerofotogrammetria con inserimento virtuale dell'Agglomerato

Tav. 7 Carta Tecnica Numerica

Tav. 8 Zonizzazione

Tav. 9 Planimetria rete stradale, verde, parcheggi

Tav. 10 Sistemazione generale di progetto

Tav. 11 Previsione di massima area dei Servizi S1, S2, S3, S4, S5

Tav. 12 Planimetria Generale con estensione lotti

Tav. 13 Zonizzazione con estensione dei comparti

Tav. 14 Planimetria Generale con aree edificabili dei lotti

Tav. 15 Planimetria rete stradale di progetto con quote Rosse di livello

Tav. 16/A Profili longitudinali strade di progetto Tipo 1

Tav. 16/B Profili longitudinali strade di progetto Tipo 2

Tav. 16/C Profili longitudinali strade di progetto Tipo 3-4

Tav. 17 Profili longitudinali area

Tav. 18 Tipologie strade di progetto

Tav. 19 Planimetria rete fognaria acque nere

Tav. 20 Planimetria Reti idriche

Tav. 21 Planimetria rete fognaria acque meteoriche

Tav. 22 Planimetria rete elettrica e gas

Art. 3 - ATTUAZIONE

Alle presenti norme è sottoposto chiunque, privato o pubblica Amministrazione, voglia realizzare una qualsiasi attività che interessi il territorio facente parte dell'agglomerato industriale di "Marsala". La costruzione dei locali d'abitazione e di unità residenziali all'interno dei lotti destinati ad attività industriali, artigianali e ad uso commerciale e all'interno delle aree adibite ad impianti, dell'agglomerato industriale non è consentita se non eccezionalmente per quelle situazioni - custodia, sorveglianza continua agli impianti - per le quali si documenti in modo esplicito agli organi del Consorzio ed al Comune interessato la necessità di vicinanza tra luogo di residenza e luogo di lavoro ed in ogni caso solo quando tali insediamenti, per la loro localizzazione, potranno essere concepiti nel rispetto delle norme igieniche.

Art. 4 - Definizioni

L'indice di copertura (Ic) è determinato dal rapporto tra la superficie coperta (Sc) da fabbriche e quella totale del lotto interessato (St.)

Il volume massimo (Vm) è determinato dal prodotto della superficie totale dell'area considerata per l'indice di fabbricabilità prescritto.

L'indice di fabbricabilità (If) è determinato da rapporto tra il volume edificando su di un area e la superficie totale dello stesso. Esso si esprime in mc/mq.

Il distacco tra edifici è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza. Tale distanza minima si applica anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni.

La distanza dal confine è la distanza fra la proiezione di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.

La distanza dalla strada è la distanza minima fra il confine stradale (inteso come confine catastale della piattaforma stradale) e la proiezione verticale di un edificio,

misurata nel punto di massima sporgenza.

Sede stradale è la superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

Confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

Fascia di rispetto è la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, depositi e simili.

Carreggiata è la parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; è composta da una o più corsie di marcia.

Corsia è la parte longitudinale della strada di larghezza idonea a permettere il transito di una sola fila di veicoli.

Banchina è la parte di strada compresa tra il margine della carreggiata e il più vicino tra gli elementi costituenti il marciapiede, lo spartitraffico, l'arginello, il ciglio interno della cunetta o il ciglio superiore della scarpata nei rilevati.

Marciapiede è la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO

Sono state distinte le seguenti destinazioni specifiche:

- a) lotti per insediamenti industriali;**
- b) lotti industriali per insediamenti ad uso commerciale (art.30 L.R.29/95);**
- c) lotti per attività artigianali;**
- d) aree per servizi all'industria;**
- e) aree a parcheggio e verde;**
- f) aree per impianti tecnologici.**
- g) Viabilità**

Avendo fatto riferimento preventivamente a parametri di copertura le norme riguardano indistintamente sia lotti destinati ad insediamenti industriali che a lotti destinati ad insediamenti artigianali.

Art. 6 LOTTI INDUSTRIALI- ARTIGIANALI

1. Caratteristiche generali

Sono le parti del territorio destinate ad attività produttive industriali e artigianali, .

2. Destinazioni d'uso e interventi ammessi

- attività produttive industriali e artigianali nel rispetto della zonizzazione di piano;
- attività tecnico-amministrative e di servizio collegate alle precedenti;
depositi e magazzini a servizio delle attività produttive;
stoccaggio temporaneo dei rifiuti prodotti in sito;
stoccaggio temporaneo materie prime semilavorati e prodotti finiti
residenza per il proprietario o per il personale di custodia, una per ogni attività produttiva;
impianti tecnologici;
interventi di mitigazione ambientale.

3. Indici urbanistici ed edilizi

Il valore del rapporto tra la superficie coperta (S_c) e la superficie totale (S_t) è di 0,3, essendo S_c la superficie coperta del capannone ed S_t la superficie totale del lotto. Anche le tettoie, nonché gli oggetti a sbalzo con sporgenza superiori a m 1.50 costituiscono copertura e pertanto verranno computate per il calcolo di S_c .

Il numero dei piani consentiti è uno per i capannoni e le zone attinenti alla lavorazione; locali per uffici ed alloggi possono avere due elevazioni fuori terra contenute in un'altezza massima di m 8.00.

Per i capannoni destinati ad impianti produttivi non è limitata l'altezza della costruzione, che resta funzione degli impianti sempre che se ne dimostri in fase

progettuale la necessità effettiva con i procedimenti tecnologici produttivi.

L'altezza dei fabbricati sarà misurata dal piano di campagna fino alla linea di gronda dell'edificio o fino all'altezza dei parapetti se gli stessi eccedono l'altezza di mt. 1.30 riferita al piano di calpestio del solaio di copertura.

L'edificio per alloggio custode deve possedere le seguenti caratteristiche:

Superficie utile abitabile (S.U.A.) non superiore a 140 mq. misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, nonché al netto della superficie occupata da armadi a muro nel limite massimo del 2%.

Rialzamento della pavimentazione interna pari a 10 cm rispetto al piano di campagna. Dovrà rispettare tutte le norme igienico sanitarie vigenti e presenti nel R.E.C del Comune di Marsala.

La superficie per logge e balconi non può essere superiore il 15% della S.U.A.

La superficie per cantinole, soffitta, volumi tecnici, altri locali non può essere superiore al 15% della S.U.A.

Con riferimento alla classificazione di cui al successivo art. 11 la distanza minima dalle strade dei fabbricati prospicienti la viabilità di tipo 1) è di 20.00 mt; la distanza minima dalle strade dei fabbricati prospicienti la viabilità di tipo 2), 3) o 4) è di m 15,00, la distanza minima dei fabbricati dal perimetro esterno di delimitazione dell'agglomerato è di mt.15.00.

La distanza minima degli edifici dai confini dei lotti limitrofi, sarà pari al valore dell'altezza degli edifici medesimi con un minimo di 5.00 mt.

Camini, ciminiere, torri di raffreddamento, silos ed altri volumi tecnici a forte prevalenza verticale, avranno distanza di almeno 10 ml dai confini del lotto con quelli contigui.

Le fasce di rispetto e di inedificabilità dettate dalle distanze minime potranno essere destinate a verde, parcheggi e a viabilità interna.

Tutte le superfici che resteranno libere da costruzioni potranno essere utilizzate per la viabilità interna del lotto, per i piazzali di sosta, di carico e scarico merci e di

manovra degli automezzi, per parcheggi e verde. Restano escluse da tale obbligo le cabine di trasformazione Enel, telecom....etc. per le quali, per regolamenti propri dettati da motivi di sicurezza, è richiesto un ingresso autonomo da consentire indipendentemente della presenza del proprietario e per cui è concessa l'ubicazione al confine.

Lungo i confini tra un lotto e l'altro dovrà essere prevista una fascia di larghezza minima di mt. 1,50 da destinare a verde.

Le attività produttive da insediare devono essere compatibili con la legislazione e la normativa sull'inquinamento e sull'impatto ambientale.

Si fa, obbligo di prevedere all'interno dei lotti una superficie minima destinata a parcheggio calcolata dalla somma derivante da 1/10 della cubatura realizzata aumentata da un posto macchina, delle dimensioni di mq.3.00 x 5.00= 15 mq., per ogni addetto che trovi occupazione nell'impianto (operaio, impiegati, dirigenti ecc.).

La delimitazione dei lotti individuati sulla cartografia della zonizzazione è suscettibile di modificazione, mediante frazionamento o accorpamento di lotti, per cui potrà essere assegnata ad una Ditta lotti o porzione di lotto secondo le esigenze della ditta richiedente. Inoltre, si potrà incrementare la superficie di un lotto con quella, anche frazionale, del lotto contiguo sul fronte stradale, purché l'assetto insediativo prefigurato lungo l'asse stradale non venga alterato nella sua essenza tipologica e nella sua funzionalità dimensionale, e con la condizione finale che l'ultimo lotto residuo alla schiera stradale abbia una superficie non inferiore ad un quarto di quella indicata in cartografia. L'accesso ai lotti derivanti da frazionamenti dovrà essere mantenuto dalla viabilità pubblica prevista dal piano, non è consentita pertanto viabilità aggiuntiva per il raggiungimento dei lotti.

Dovranno essere previste, di volta in volta, per ogni progetto, le sistemazioni esterne a verde, a parcheggio e per i piazzali, opportunamente definite in appositi elaborati grafici e descrittivi.

Le aree a verde, non inferiori al 10% della superficie totale del lotto, dovranno prevedere il più possibile piantumazioni di essenze mediterranee e di palma per

incrementare la salubrità dell'area.

Le aree a parcheggio dovranno essere pavimentate e alberate con specie mediterranee idonee allo scopo di aumentare le zone d'ombra, compatibilmente con la transitabilità dei mezzi.

I piazzali di manovra, le aree di sosta ,parcheggi e di lavorazione interni al lotto dovranno essere pavimentati e decorosamente rifiniti.

I percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con elementi autobloccanti.

Art. 7 *LOTTE INDUSTRIALI AD USO COMMERCIALE (art.30 L.R.29/95)*

Si applicano tutte le prescrizioni e parametri previsti dall'art.6 con le variazioni sotto elencate:

1. Gli edifici da realizzare nei lotti ad uso commerciale dovranno mantenere una distanza fissa di mt. 30,00 da tutte le strade consortili.
2. I capannoni potranno essere realizzati a due elevazione per un'altezza massima di mt.10.00.
3. Le aree a parcheggio sono regolamentate dal DPRS 11/07/2000 in applicazione della L.R. n°28 del 22/12/1999.
4. Destinazioni d'uso:
 - Commerciale
 - attività tecnico-amministrative e di servizio collegate alle precedenti;
 - depositi e magazzini a servizio delle attività commerciali;
 - stoccaggio temporaneo delle merci movimentate in sito;
 - residenza per il proprietario o per il personale di custodia,
 - impianti tecnologici;
 - interventi di mitigazione ambientale.

Art.8 *RECINZIONI*

Le recinzioni prospicienti la viabilità dovranno essere realizzate in muratura piena alta cm.100.00 e larga cm.30, con sovrastante pannellatura metallica realizzata in

maniera unificata utilizzando reti tipo “Orsogrill”, con altezza costante pari a m 1,50. Le parti metalliche devono essere tinteggiate a smalto brillante colore verde .

La muratura esterna dovrà essere decorosamente rifinita con intonaco tipo Li Vigni colore arenaria.

La recinzione deve avere un'altezza costante complessiva di mt.2.50, misurati a partire dal piano del marciapiede. La parte in muratura deve avere altezza costante precedentemente fissata e gli eventuali dislivelli possono essere compensati dall'altezza variabile degli elementi metallici, purché non si scenda mai al di sotto dell'altezza minima di ml.1.50.

Circa la recinzione fra lotti, queste potranno essere realizzate con paletti e rete metallica o reticolato in preverniciato verde fino ad un altezza massima di mt. 2,50.

E' vietata qualsiasi altra realizzazione di recinzione nonché la collocazione di ulteriori protezioni con reti e/o teli.

Le recinzioni stesse, le insegne e le costruzioni pubblicitarie dovranno essere progettate insieme agli edifici ed essere specificatamente approvate dagli organi del Consorzio.

Art. 9 *DECORO DELLE COSTRUZIONI*

Tutte le parti delle costruzioni devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio, con particolare riguardo ai materiali da impiegare ed alla armonica composizione dei colori.

Le reti , telefoniche ed elettriche verticali non devono essere poste sulle pareti esterne se non in apposite canalette o incavi.

Sarà facoltà del Consorzio di stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere un equilibrato effetto architettonico-urbanistico.

Tutti i prospetti di fabbrica visibili dovranno essere mantenuti in buono stato e costantemente puliti per tutta la loro superficie.

Nella coloritura delle pareti di edifici e muri visibili sono vietate le tinte che possono offendere la vista e il gusto estetico, o in genere dare oscurità o deturpare l'aspetto

dell'abitato.

Qualora le tinte dei prospetti degli edifici e dei muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Consorzio può prescrivere una nuova coloritura, fissando un congruo termine per la sua esecuzione.

Sui prospetti degli edifici e sugli altri muri esposti in vista non si possono eseguire dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere senza aver prima presentato i relativi disegni a colori per l'autorizzazione consortile.

Le ditte sono obbligate a mantenere i muri esterni degli edifici puliti e privi di iscrizioni ed imbrattamenti. Il Consorzio potrà procedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai prospetti ove siano in contrasto con le precedenti disposizioni, addebitandone le spese alle ditte proprietarie qualora queste, sebbene diffidate, non vi abbiano provveduto nei termini fissati.

Cessioni e concessioni decadono obbligatoriamente dopo un tempo determinato, specificato in ciascun contratto, qualora i lotti concessi non vengano utilizzati o vengano utilizzati in modo difforme a quanto convenuto in precedenza, oltre che in modo difforme alle presenti norme.

Cessioni e concessioni non sono trasferibili, altro che previo assenso da parte Consorzio, ed – eventualmente – previa riformulazione dei contratti e relative condizioni e impegni in essi stabiliti.

Si applicano, in ogni caso, le norme di cui al Regolamento per l'assegnazione lotti industriali approvato con Delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio.

Art. 10 *NORME PARTICOLARI*

Durante la costruzione dell'opificio la ditta, senza riserva alcuna, dovrà accettare la vigilanza dei funzionari del Consorzio affinché l'esecuzione risulti conforme al progetto approvato.

La Ditta, ove necessario, dovrà eseguire idonei impianti di depurazione per il trattamento delle acque di processo e la loro immissione nella fognatura consortile, con parametri conformi ai valori tabellari previsti dal D.Leg.vo 152/99 e sue

modifiche ed integrazioni .

La Ditta dovrà inoltre curare la perfetta esecuzione ed il regolare funzionamento degli impianti.

Sono ammessi i portici che costituiranno cubatura se realizzati in edifici sociali e/o amministrativi e copertura se attinenti ai capannoni.

Qualsiasi intervento edilizio soggetto a concessione o autorizzazione è subordinato alla contestuale sistemazione delle aree scoperte, compresa la realizzazione, dove previsto, delle relative opere di mitigazione.

La sistemazione delle aree scoperte dovrà avvenire con le seguenti modalità:

Creazione di fasce perimetrali a verde con funzione schermante da realizzarsi almeno lungo i fronti laterali e retrostante del lotto mediante messa a dimora di specie arboree ed arbustive di tipo mediterraneo e/o palme, da reperirsi all'interno del 10% citato.

E' obbligatoria la previsione di impianti di lavorazione al chiuso. Solo dove tecnicamente non è possibile e previa approvazione del consorzio, è ammesso il ciclo all'aperto corredando tale necessità con uno studio approfondito circa la ricaduta sull'ambiente di tale giustificata scelta e sullo smaltimento del refluo, le acque di lavaggio dei piazzali di lavorazione all'aperto dovranno essere trattati nell'impianto di depurazione aziendale, prima di essere immessi nella pubblica fognatura,

Le acque meteoriche, provenienti dalla copertura dei fabbricati e dai parcheggi dovranno essere raccolte in pozzetto immesse nei canali di raccolta consortili o disperse direttamente nel terreno.

In generale, per le modalità di realizzazione di detti impianti (dimensioni dei manufatti, profondità di smaltimento, ecc.) si dovrà comunque fare riferimento al Regolamento consortile delle fognature.

Art.11 **VIABILITA'**

Le zone della viabilità sono destinate alla conservazione e potenziamento dei tracciati esistenti ed alla creazione di un nuovo sistema viario.

Le intersezioni a raso sono realizzate principalmente tramite rotatorie, le dimensioni riportate negli elaborati grafici sono soltanto indicative e potranno subire variazioni in relazione alle esigenze esecutive delle stesse.

I marciapiedi saranno realizzati con masselli autobloccanti in cls o con porfidi. La cordonata sarà in pietra naturale o artificiale. Nelle aree per verde pubblico attrezzato, la viabilità ciclabile sarà realizzata con apposito pietrischetto spaccato e rullato e opportunamente sagomato; nelle aree e servizi sarà realizzato con materiale anche bituminoso e/o autobloccante.

Il piano prevede la realizzazione di un tessuto viario utilizzando 4 tipologie di strade in conformità alle norme tecniche dettate dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 05/11/2001 avente per oggetto “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

| | |
|--|-----------|
| Tipo 1 – Viabilità primaria, Categoria C1 – Extraurbana secondaria | L = 15,50 |
| Tipo 2 – Viabilità secondaria, Categoria C2 – Extraurbana secondaria | L = 12,50 |
| Tipo 3 - Zona commerciale – Extraurbana secondaria Categoria C2 | L = 14,00 |
| Tipo 4 - Zona Servizi – Extraurbana secondaria Categoria C 2 | L = 16,80 |

Le dimensioni trasversali di tutti i tratti stradali sono riportati nella tav: 18.

Tutte le strade interne all’agglomerato saranno dotate dell’opportuna segnaletica verticale e orizzontale atta a disciplinare il traffico veicolare e ad evitare incidenti.

Alle Ditte è consentito di affiggere negli spazi pubblici una segnaletica funzionale di guida al raggiungimento degli impianti, la segnaletica pubblicitaria è consentita solo se autorizzata dal Consorzio.

Art.12 *PROGETTI E VARIANTI*

La domanda di concessione in uso o di cessione in proprietà dei terreni infrastrutturati appartenenti al patrimonio consortile deve essere presentata al Consorzio, a cura degli interessati, accompagnata da una relazione e da un progetto di massima degli impianti che si intendono realizzare, dal quale si evinca la tipologia dell’insediamento industriale, l’entità dell’area necessaria e la conformità del progetto alle normative

vigenti, sia urbanistiche che ambientali.

Nella relazione devono essere specificati: i tipi e le quantità di produzione previsti, le caratteristiche della mano d'opera impiegata, il fabbisogno idrico (potabile e industriale), energetico (f.e.m. e metano), logistico e funzionale che interessi le infrastrutture, gli impianti e i servizi consortili; la quantità e le caratteristiche degli scarichi liquidi e solidi, le previsioni aziendali di riciclo, depurazione, allontanamento, ammassamento etc. di tali scarichi; le previsioni temporali per la costruzione e l'entrata in esercizio delle varie parti; il fabbisogno di area immediato e futuro, giustificato rispetto a reali necessità produttive. La relazione dovrà esporre il ciclo produttivo e dovrà essere comprensiva sia delle caratteristiche di funzionamento dei dispositivi di sicurezza installati, sia per quanto riguarda la prevenzione degli infortuni sul lavoro e la tutela dell'ambiente interno ed esterno. Dovrà inoltre essere accompagnata dal lay-out delle linee di produzione e dei macchinari installati.

Relazione e grafici saranno consegnati in triplice copia.

Il Consorzio potrà richiederne integrazioni grafiche o esplicative. Dopo l'approvazione delle domande da parte del Consorzio e degli organi competenti, saranno predisposti i contratti, le concessioni e gli impegni rispettivi delle parti contraenti.

Il Consorzio attesta la conformità, alle norme contenute nel PRG consortile, del progetto di insediamento produttivo ai fini del rilascio della Concessione Edilizia da parte del Comune di Marsala territorialmente competente.

I progetti esecutivi e le varianti da presentare al Consorzio dovranno comprendere, tra l'altro, i seguenti elaborati e documenti, da presentare in triplice copia nonché contenuti in floppy disk in appositi file:

- corografia della zona in scala 1:10000;
- planimetria catastale;
- planimetria in scala 1:2000 con indicazioni del lotto all'interno dell'agglomerato;
- planimetria stralcio strumento urbanistico vigente;
- planimetria generale del lotto con l'inserimento di tutte le strutture esistenti da

realizzare e delle sistemazioni degli spazi interni al lotto;

- piante quotate relative ad ogni piano della costruzione compresi il piano della copertura e quella del cantinato o seminterrato, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione d'uso di tutti gli ambienti.

- prospetti interni ed esterni con le quote riferite alla strada ed ai cortili e spazi liberi,

- almeno due sezioni quotate, trasversali e longitudinali, di cui una redatta secondo la linea dei cortili e delle scale, con le indicazioni dell'andamento dei terreni circostanti allo stato naturale del luogo di eventuali variazioni delle pendenze del terreno necessarie per la realizzazione del nuovo assetto del terreno.

- veduta prospettica o assonometrica dell'edificio nella quale siano indicati i materiali ed i colori dei prospetti ed infissi.

- per lavori concernenti trasformazioni e/o modifiche di edifici esistenti, grafici di progetto comprendenti anche il rilievo quotato dell'immobile, raffiguranti, le modifiche da apportare (demolizioni, ampliamenti, ricostruzioni, ecc.).

- planimetria quotata del lotto in scala 1:500 con indicazione delle curve di livello indicazione sulla esatta ubicazione nel lotto delle costruzioni da eseguire;

- schema dei servizi (fognatura, scarichi pluviali, serbatoi interrati ...ecc.) e degli impianti in genere (illuminazione - metanoecc.)

- relazione descrittiva con calcoli plano-volumetrici;

- relazione sulla VIA e sulla compatibilità con le norme sull'inquinamento e sull'osservanza di speciali norme vigenti in materia in dipendenza dalla tipologia degli impianti da installare.

Art.13 AREE A SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI INTERESSE PUBBLICO

Le aree destinate a servizi rivestono un'importanza particolare per quello che potrà essere la loro utilizzazione

Le opere si realizzeranno mediante intervento diretto del Consorzio, sulla base di un progetto di dettaglio di sistemazione esteso all'intero comparto.

Non si è ritenuto, pertanto, fare delle previsioni che potrebbero limitare eventuali futuri impieghi delle aree in relazioni alle necessità logistiche ed organizzative che interverranno una volta avviate le produzioni delle ditte insediate nell'agglomerato. Pertanto le opere si realizzeranno mediante intervento diretto sulla base di un progetto di dettaglio di sistemazione esteso all'intero comparto. Vanno rispettate in ogni caso le tipologie delle infrastrutture e gli standard urbanistici, secondo la distribuzione prevista dalle zone S1, S2, S3, S4, S5.

Si è rimandato, quindi, ogni programma di pianificazione dei settori allo studio specifico da attuare con appositi progetti che saranno adottati dal Consorzio.

Con riferimento alle indicazioni di piano sono state individuate quattro aree a servizi così distinte:

S1 - Centro Servizi, Direzionale e Tecnologico, Congressi, Formativo ed Informativo, mense e attività di ristorazione, reti sindacali e di associazioni, servizi finanziari, esposizione permanente, rappresentanze, servizi pubblicitari, attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio.

S2 - Attrezzature pubbliche di interesse generale (attività collettive, centro sociale, pubblica sicurezza, dogana, trasporti pubblici, eliporto, sanitari,).

S3 - Attività ricreative, ricettive, di svago e di tempo libero, ristorazione. e relativi servizi logistici.

S4 - Centro Servizi per l'autotrasporto merci, smistamento merci, officine meccaniche, e lavaggi, distributori carburanti, attrezzature di stoccaggio e movimentazione e relativi servizi logistici

S5 – Centro Servizi Commerciali – All'interno del Centro sarà consentita la vendita al dettaglio e/o all'ingrosso con annessi servizi di vigilanza, consulenza marketing, sportello bancomat, bar, mensa e ristorante.... ecc

Per l'utilizzazione dell'area **S4** si applicano le stesse norme precedentemente indicate per i lotti industriali, artigianali .

Per le aree **S1, S2, S3 e S5** si prevedono i seguenti indici:

- | | |
|--|-------------|
| - indice di fabbricazione fondiaria | 4,00 mc/mq. |
| - altezza massima | 12,00 ml. |
| - rapporto di copertura | 0,33 mq/mq |
| - distanza minima dalle strade | 20.00 ml. |
| - distanza minima fra gli edifici | 10,00 ml. |
| - distanza dai confini pari all'altezza degli edifici realizzati con un minimo di mt. 5.00 | |
| - area a parcheggio in relazione alla tipologia dell'intervento nel rispetto delle vigenti norme con minimo di 1/10 della cubatura | |
| - Le aree a parcheggio per la S5 sono regolamentate dal DPRS 11/07/2000 in applicazione della L.R. n°28 del 22/12/1999 e successive modifiche ed integrazioni. | |
| - superficie minima a verde 10% dell'area | |

Art. 14 *AREE DESTINATE A VERDE*

Nelle zone destinate a verde sono consentite soltanto attrezzature per la sosta e il godimento del verde, il ristoro e la ricreazione.

E' concessa la facoltà di costruire o installare chioschi o attrezzature connesse con l'utilizzazione del verde pubblico nel rispetto del regolamento dei chioschi vigente nel comune di Marsala.

È consentita in tali zone la realizzazione di spazi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi con apposito pietrischetto spaccato e rullato e opportunamente sagomato, posa di elementi di arredo urbano preferibilmente in legno.

Art. 15 *AREE DESTINATE A PARCHEGGIO*

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere pavimentate ed opportunamente alberate con vegetazione prevalentemente di tipo mediterraneo.

Sarà possibile realizzare impianti necessari alla fruizione dell'area e connessi all'utilizzazione del parcheggio nonché tettoie aperte da tutti i lati, per il riparo dei mezzi per un massimo del 30% dell'intera area.

I parcheggi saranno realizzati a raso, è vietato l'accesso ai lotti dai parcheggi.

Art. 16 *AREE DESTINATE AD IMPIANTI TECNOLOGICI*

Sono individuate nel piano nel modo seguente:

- I1) Impianti tecnologici idrici, produzione e trasformazione di energia, ecc.;
- I2) Impianti tecnologici area ecologica attrezzata ;
- I3) Impianti tecnologici per depurazione e riutilizzo;
- I4) Stazione di pompaggio rete fognante;

In tali aree sono consentite le realizzazioni di attrezzature tecnologiche e abitazioni

singole per il custode con standard edificatori di cui all'art. 6, mentre non esistono limitazioni per gli impianti tecnologici che saranno dimensionati in relazione alle esigenze progettuali. Almeno il 30% dell'area dovrà essere sistemata a verde e percorsi interni e parcheggi con la prevalente piantumazione di piante di tipo mediterraneo e palme.

Art. 17 *CONDIZIONI E CRITERI PER LA GESTIONE*

All'interno dell'agglomerato non sarà possibile insediare attività produttive suscettibili di causare incidenti rilevanti così come definite dal decreto legislativo del 17/08/99 n. 534.

Le Ditte sono tenute altresì al rispetto dei requisiti contenute nella Legge 13 luglio 1966 n. 615 "Provvedimenti con l'inquinamento atmosferico" aggiornato col D.P.C.M. 8 marzo 2002

Sono tenute altresì al rispetto delle prescrizioni contenute nella D.Leg.vo 152/99 e sue modifiche ed integrazioni per quanto attiene lo scarico delle acque reflue e loro riutilizzo.

Il Consorzio ASI, emetterà propri regolamenti e/o linee guida nel rispetto della legislazione sopra richiamata.

Il Consorzio si riserva, altresì, di non accogliere quelle industrie che non diano sufficienti garanzie circa gli effetti inquinanti o le implicazioni nocive o che necessitino condizioni di esercizio non attuabili con le potenzialità delle infrastrutture del piano Consortile .

Tutti gli insediamenti nell'area dovranno conseguire le finalità di seguito riportate:

- a) **Salvaguardia delle risorse idrico-geologiche**
- b) **Salvaguardia della Qualità dell'aria - Le emissioni in atmosfera**
- c) **Contenimento dell' Impatto acustico esterno**
- d) **La gestione dei residui e dei prodotti di lavorazione**

Salvaguardia delle risorse idrico-geologiche

- favorire il drenaggio in loco delle acque meteoriche, pavimentando le aree dei parcheggi con elementi alveolari in calcestruzzo;
- allontanare se possibile le acque bianche lungo le linee di impluvio e/o nel terreno;
- convogliare nella rete fognaria le acque di scarico e di processo, che dovranno essere sottoposte a preventiva depurazione, nel rispetto dei parametri stabiliti dal D. Lgs. 152/99 e da Regolamento fognario prima di essere immesse nella fognatura consortile.
- Riutilizzo delle acque reflue ai fini idrici non potabili.

Salvaguardia della Qualità dell'aria - Le emissioni in atmosfera

- In riferimento agli standard di qualità dell'aria fissati dalla normativa vigente dal DPCM 28.03.1983, i nuovi insediamenti all'interno dell'agglomerato ASI di Marsala, il Consorzio dovrà valutare preventivamente l'impatto dei nuovi insediamenti per i microinquinanti dell'aria in ambiente esterno, fissando come limite massimo 1/50 del valore soglia di accettabilità previsto dal DPCM 28.03.1983 e succ. modifiche e integrazioni;
- le nuove attività devono produrre all'ufficio tecnico dell'ASI, copia della richiesta di autorizzazione regionale alle emissioni al fine di rispettare in modo sistematico i vincoli della normativa di settore;
- il sistema azienda deve privilegiare il convogliamento dell'intero sistema di aspirazione localizzato, relativo agli impianti industriali interni, in un unico punto di emissione in atmosfera;
- le emissioni in atmosfera devono avvenire nel rispetto dei contenuti normativi stabiliti dal DPR 203/88 e succ. modifiche ed integrazioni ovvero di quanto disposto dal decreto di autorizzazione concesso dall'organo regionale; dovranno pertanto essere adottate tutte le soluzioni impiantistiche e tecnologiche atte al trattamento (abbattimento facendo uso della miglior tecnologia disponibile) degli effluenti aereiformi provenienti dal ciclo produttivo per contenerne/

limitarne le immissioni in ambiente esterno, nel rispetto dei limiti autorizzativi;

- relativamente alle lavorazioni all'aperto, sono permesse esclusivamente quelle lavorazioni che non diano luogo ad immissioni in atmosfera, ovvero le cui immissioni siano convogliate e sottoposte ad eventuale trattamento depurativo chimico-fisico prima di essere immesse in atmosfera;
- le aziende devono eseguire con la periodicità indicata dal decreto di autorizzazione le verifiche analitiche di autocontrollo e trasmetterne copia all'ufficio tecnico dell'ASI;

Contenimento dell' Impatto acustico esterno

- gli impianti installati all'esterno e/o a ridosso dell'opificio e comunque all'interno dell'azienda e produttori rumore devono essere dotati o accompagnati da marcatura CE;
- non sono accettati valori di rumore prodotti da impianti di servizio posizionati sul confine dell'area ASI superiori a 65 dB(A);
- gli impianti produttori rumore dovranno altresì essere rispondenti a quanto riportato ai punti precedenti, ovvero isolati con strutture fisiche atte a ridurre l'impatto acustico;
- in presenza di attività a ciclo continuo (attività notturne) devono essere rispettati, a confine dell'area ASI, valori di rumore non superiori a 55 dB(A);
- ad inizio attività produttiva dovrà essere prodotta all'ufficio tecnico dell'ASI, per ciascun stabilimento, copia del rapporto di valutazione del rumore redatto ai sensi del DPCM 1 marzo 1991 e DPCM 14 novembre 1997 e nel rispetto dei dettami di cui alla Legge 447/75;
- favorire, verso centri abitati, la piantumazione di alberi a fusto alto e stretto lungo i confini di proprietà.

La gestione dei residui e dei prodotti di lavorazione

Tutti gli insediamenti, esistenti e nuovi, hanno l'obbligo di incentivare la

differenziazione interna dei rifiuti prodotti: recuperabili e non.

In particolare:

- devono essere disposte attrezzature idonee alla raccolta dei rifiuti da imballaggio (distinguendoli per tipologia di materiale) e posizionate all'interno dei piazzali in modo da garantire la disponibilità di sufficienti spazi di manovra necessari al loro svuotamento, individuando una zona destinata esclusivamente a tale funzione.

La stessa dovrà essere:

- ubicata ai limiti della proprietà interna a 5,00 m dai confini di proprietà;
- recintata con una rete metallica di altezza almeno pari a 2 metri con cancello di entrata provvista di chiusura;
- l'accesso deve essere consentito unicamente al personale addetto e incaricato;

Lo stoccaggio dei rifiuti prodotti deve garantire il rispetto del deposito temporaneo di cui all'art. 6 del D.Lgs 22/97 e succ.modifiche ed integrazioni. In particolare:

- i residui liquidi e tutti i materiali fluidi impiegati nell'ambito del ciclo produttivo, conservati all'interno di serbatoi soprassuolo, devono essere provvisti di bacino di contenimento di capacità pari all'intero volume del serbatoio ovvero in presenza di più contenitori, potrà essere impiegato un bacino di contenimento della capacità pari alla terza parte di quella complessiva e comunque di capacità almeno pari a quella del contenitore più grande;

Per i rifiuti allo stato semisolido e solido stoccati in cumuli, costruire un basamento resistente al loro carico. Le superfici di appoggio dovranno essere pavimentate senza vuoti e convenientemente rialzate ai bordi in modo da evitare spandimenti e dispersioni al loro esterno

Se le caratteristiche del residuo richiedono la necessità del basamento, questo deve essere di tipo impermeabile, garante della separazione tra suolo e sottosuolo. Il percolato, eventualmente prodotto dall'azione di dilavamento o da processi di separazione fisica solido-liquido, deve essere trattato previa caratterizzazione

chimico-analitica nel rispetto delle procedure previste dalla normativa di pertinenza;

la raccolta differenziata dei rifiuti da imballaggio dovrà garantire una progressiva riduzione di quelli che, ad oggi, vengono chiamati rifiuti speciali assimilabili agli urbani;

proteggere dall'azione delle acque meteoriche i recipienti e i cumuli anche con apposite tettoie ubicate alla maggior distanza possibile dagli uffici;

i depositi all'aperto, se disposti lungo i confini con aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, sono permessi ad una distanza minima (confine - base del deposito) pari all'altezza del materiale stoccato con un min. di 5 m;

i residui di lavorazione o i prodotti utilizzati nel ciclo produttivo che per caratteristiche chimico-fisiche possono reagire pericolosamente dando luogo a formazione di prodotti esplosivi e/o infiammabili, tossici devono essere stoccati in modo da assicurare separazione fisica tra gli stessi;

è opportuno organizzare la raccolta differenziata, ove possibile, direttamente nei luoghi di produzione predisponendo appositi contenitori in prossimità delle singole postazioni di lavoro e possibilmente in aree non visibili dalle strade consortili. Ove ciò non fosse possibile bisognerà inserire lungo la recinzione la messa a dimora di una siepe perimetrale;

al fine di garantire efficacia al sistema di raccolta differenziata individuato è necessario fornire adeguata informazione e formazione al personale dipendente;

accanto alla normativa Nazionale D. Lgs. 22/97 e DM del 05/02/1998 e succ. modifiche ed integrazioni, è necessario che le aziende considerino le disposizioni previste dal Regolamento Comunale istitutivo della TARSU;

i rifiuti speciali diversi dai rifiuti da imballaggio dovranno, ove possibile, essere recuperati dalla stessa azienda produttrice e/o conferiti al più vicino centro che svolge attività di recupero;

i rifiuti speciali non recuperabili (anche pericolosi) dovranno essere conferiti nel centro di smaltimento idoneo più vicino.

INDICE

| | | | | |
|----------------|----------|---|-------------|-----------|
| Art. 1 | - | Oggetto | pag. | 1 |
| Art. 2 | - | Elaborati progettuali | pag. | 2 |
| Art. 3 | - | Attuazione | pag. | 3 |
| Art. 4 | - | Definizioni | pag. | 3 |
| Art. 5 | - | Destinazioni D'Uso | pag. | 4 |
| Art. 6 | - | Lotti Industriali Artigianali | pag. | 5 |
| Art. 7 | - | Lotti Industriali ad uso Commerciale | pag. | 8 |
| Art. 8 | - | Recinzioni | pag. | 8 |
| Art. 9 | - | Decoro delle costruzioni | pag. | 9 |
| Art. 10 | - | Norme particolari | pag. | 10 |
| Art. 11 | - | Viabilità | pag. | 11 |
| Art. 12 | - | Progetti e Varianti | pag. | 12 |
| Art. 13 | - | Aree a servizi e attrezzature collettive e di interesse pubblico | pag. | 15 |
| Art. 14 | - | Aree destinate a verde | pag. | 17 |
| Art. 15 | - | Aree destinate a parcheggio | pag. | 17 |
| Art. 16 | - | Aree Destinate ad impianti Tecnologici | pag. | 17 |
| Art. 17 | - | Condizioni e criteri per la gestione | pag. | 18 |