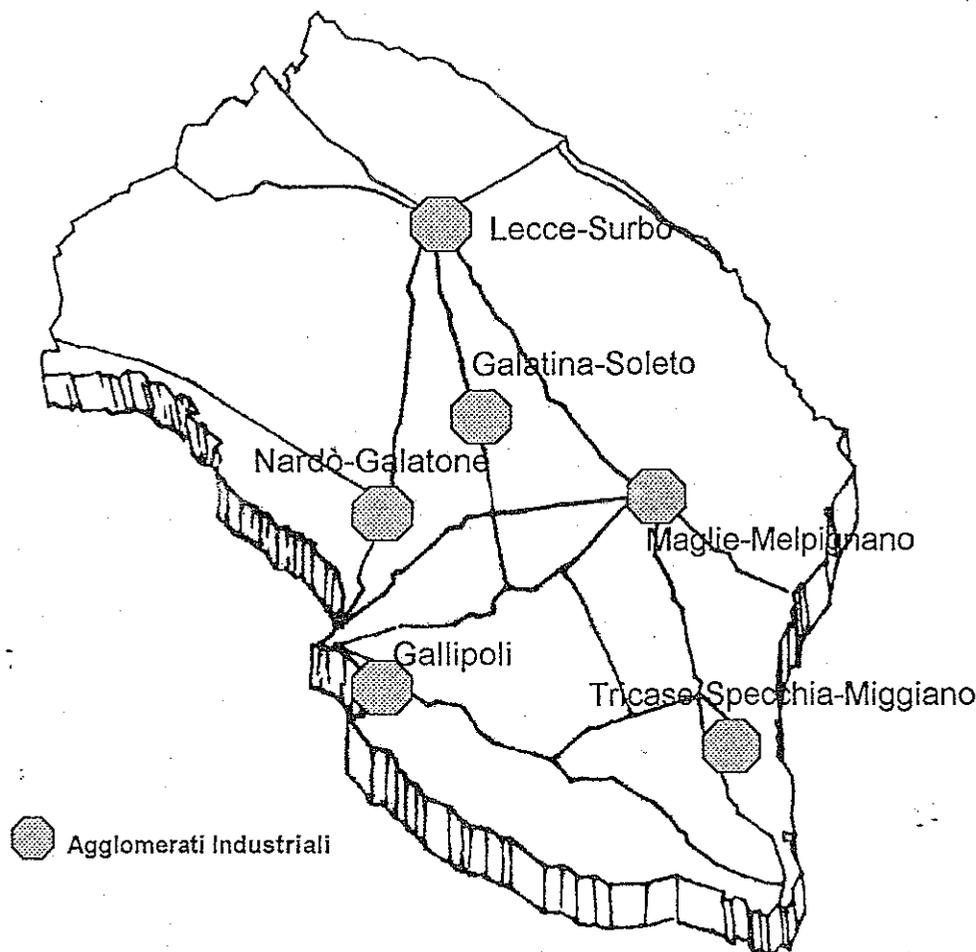


CONSORZIO S.I.S.R.I. - Provincia di LECCE

PIANO REGOLATORE TERRITORIALE



**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

Piano Particolareggiato

VARIANTE

TAV. N° 2

OTTOBRE 2000

UFFICIO PROGETTAZIONE S.I.S.R.I. Ing. Leonardo Dimitri

DIRETTORE
avv. Lea Cosentino



PRESIDENTE
Sergio Paladini

CAPO Uff. Tecnico
geom. Salvatore Tommasi

TITOLO I

NATURA E SCOPO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

Finalità del Regolamento

Scopo del presente Regolamento è di disciplinare l'attività costruttiva nell'ambito dell' Area Industriale di Lecce, al fine di coordinare l'insediamento delle industrie e dei servizi consorziali e garantire un ordinato assetto urbanistico.

Il Regolamento pertanto raccoglie in norme essenziali tutti i precetti tecnici che il Consorzio ha il titolo di esprimere per regolare ogni forma di attività costruttiva pubblica e privata nell'ambito del territorio compreso nell'Area Industriale.

Art. 2

Funzione del Regolamento

Il presente Regolamento è parte integrante del Piano Regolatore Territoriale dell'Area Industriale di Lecce e sue varianti ed aggiornamenti.

Esso sostituisce nel proprio ambito:

- a) il Regolamento di fabbricazione e le norme tecniche di attuazione contenute nel Piano Regolatore approvato con D.R. n° 905 del 3/5/1976;
- b) i Regolamenti edilizi dei Comuni compresi nel territorio dell'Area Industriale.

Per tutto quanto non espressamente contenuto nel presente Regolamento si fa riferimento:

- al Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Ind.le di Lecce
- al Regolamento del Consorzio per la concessione di suoli alle Imprese
- alle Leggi speciali per l'industrializzazione del Mezzogiorno
- alle Leggi, disposizioni e norme dei Regolamenti vigenti in materia.

TITOLO II

PROCEDURA PER L' AUTORIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI

Art. 3

Commissione Tecnica

Ferme restando le disposizioni legislative in vigore inerenti il rilascio delle " Concessioni" edilizie da parte dei Sindaci competenti per territorio ed in ottemperanza a quanto previsto dalle Leggi e Regolamenti vigenti in materia

di Consorzi di Sviluppo Industriale, è istituita presso il Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale di Lecce una Commissione Tecnica, incaricata dell'esame dei problemi tecnici riguardanti l'attività del Consorzio.

Agli effetti del rilascio delle concessioni di cui agli artt. 1, 3, 4 e 9 della Legge n° 10 del 29/01/77, il parere della Commissione Tecnica dell'A.S.I. precede quello della rispettiva C.E.C.

La Commissione è composta da:

A) Membri di diritto

Il Direttore del Consorzio A.S.I. di Lecce (Presidente).

Il Capo del Servizio Tecnico A.S.I. di Lecce (V. Presidente).

L'Ingegnere Capo dell'Amm/ve Prov/le di Lecce, od un suo sostituto.

Il Capo Ufficio Tecnico di ogni singolo Comune il cui territorio è compreso in Agglomerati del Piano A.S.I. o un suo sostituto.

B) Membri Elettivi

N° 7 esperti nominati dal Comitato Direttivo del Consorzio, scelti tra ingegneri, architetti e geometri su rose di tre nomi segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi Professionali.

Tutti i membri della Commissione devono essere residenti nella provincia di Lecce; quelli elettivi durano in carica due anni e possono essere, alla scadenza, riconfermati.

Sono considerati dimissionari quei componenti che, senza giustificato motivo si assentano per tre sedute consecutive.

Il Presidente della Commissione indica all'inizio di ogni biennio il funzionario del Consorzio che espletterà le funzioni di segretario.

Il voto della Commissione Tecnica ha carattere consultivo e non costituisce obbligo al rilascio di autorizzazioni o concessioni.

Art. 4

Funzionamento della Commissione tecnica

La Commissione, salvo casi eccezionali d'urgenza, si riunisce normalmente ogni mese ed è convocata, con avviso scritto, dal Presidente della stessa.

Le riunioni della Commissione Tecnica sono valide, in prima convocazione quando è presente la metà più uno dei membri in carica, ed in seconda convocazione, che deve essere fissata almeno un'ora dopo la prima, quando sono presenti almeno sette componenti, tra i quali il Presidente od il V. Presidente, non meno di due membri di diritto, un ingegnere ed un architetto, in modo da assicurare la rappresentatività dei diversi interessi espressi nella composizione stessa.

I pareri devono essere espressi a maggioranza. Nel caso di parità di voti, il voto del Presidente è determinante.

Art. 5

Competenze della Commissione

La Commissione dà parere su tutti i problemi tecnici che interessano il Consorzio ed in particolare il regime urbanistico ed edilizio dell'Area Industriale di Lecce.

Pertanto sono soggetti al parere della Commissione, in base al presente Regolamento, le seguenti categorie di progetti e di opere da eseguirsi,

nell'ambito del territorio dell'Area Industriale sia da privati, che dal Consorzio o da altri Enti Pubblici:

1) - Le domande preliminari per l'insediamento di nuovi stabilimenti industriali ed artigianali e per l'assegnazione di suoli, secondo quanto previsto agli artt. 7 e 8.

2) - I progetti preliminari di nuovi fabbricati industriali ed artigianali o di ampliamento di fabbricati esistenti, secondo quanto previsto all'art. 11.

3) - I progetti esecutivi degli stessi, secondo quanto previsto all'art. 13.

4) - I piani di lottizzazione di terreni per nuovi insediamenti industriali ed artigianali secondo le successive fasi di sviluppo previste dal Piano Regolatore dell'Area Industriale.

5) - I progetti di sistemazione delle aree pubbliche o private di uso pubblico quali strade, piazze, giardini, parcheggi, ecc.

6) - I progetti per i servizi ed attrezzature consortili previste dal Piano regolatore.

7) - I Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.) dei Comuni che richiedono il parere del consorzio A.S.I.

Tutti i progetti, prima dell'esame della Commissione, dovranno essere preventivamente istruiti dal Servizio Tecnico del Consorzio.

La Commissione può rinviare i progetti per un nuovo studio esprimendo gli eventuali rilievi e le relative variazioni da apportare.

Ove occorre, la Commissione può richiedere di sentire in sede di rinvio i chiarimenti del progettista o degli interessati.

Art. 6

Organi deliberanti

I pareri espressi dalla Commissione Tecnica, vengono trasmessi agli Organi deliberanti del Consorzio (Comitato direttivo e Consiglio Generale) per le definitive decisioni di propria competenza.

Per i progetti di impianti industriali e artigianali e per i P.I.P. comunali i pareri della Commissione vengono trasmessi, a cura del Consorzio, all'Autorità comunale competente per territorio, per le decisioni di propria competenza.

Essi saranno accompagnati dal relativo progetto, e dagli altri documenti richiesti, redatti a cura e spese degli interessati.

Art. 7

Insediamento Nuove Industrie (domanda preliminare)

Coloro che, nell'ambito del territorio dell'A.S.I. di Lecce intendono realizzare nuovi insediamenti industriali o artigianali, debbono presentare, per un preventivo benestare, domanda in carta semplice indirizzata al Presidente del Consorzio della Area di Sviluppo Industriale di Lecce, corredata da una breve relazione tecnico-economica-finanziaria dalla quale risulti:

settore produttivo, fasi e tempi per la realizzazione, assorbimento di unità lavorative, investimenti previsti, piano economico-finanziario, approvvigionamento delle materie prime, costi di produzione, possibilità di mercato, nonché tutti gli altri elementi che mettano in condizioni di giudicare sulla opportunità e la bontà dell'iniziativa.

Art. 8 Richiesta Suoli in Concessione

Coloro che nell'ambito degli agglomerati industriali intendono ottenere in concessione l'assegnazione del suolo occorrente per la costruzione e l'ampliamento di stabilimenti industriali, artigianali, commerciali e/o distributive, debbono presentare domanda in carta semplice al Presidente del Consorzio unitamente alla breve relazione economico-finanziaria di cui all'articolo precedente. Nella domanda o allegato alla stessa, salvo quanto altro previsto nell'apposito regolamento di concessione, debbono altresì indicare:

- a) Ragione sociale e sede
- b) Nome del legale rappresentante
- c) Copia dell'atto di costituzione e dello statuto, se trattasi di società
- d) Superficie richiesta in mq., tenendo presenti le necessità immediate e le eventuali previsioni di ampliamento futuri
- e) Necessità di energia elettrica espressa in Kw. di potenza installata
- f) Necessità di acqua per uso industriale espressa in mc/anno.

Art. 9 Benestare di massima

Il Presidente del Consorzio, sentito il parere della Commissione Tecnica, comunicherà agli interessati l'esito della domanda di cui all'art. 7 e le eventuali direttive e suggerimenti del Consorzio.

Art. 10 Concessione Suoli

Il Presidente del Consorzio, sentito il parere della Commissione Tecnica e previa decisione del Comitato Direttivo, comunicherà agli interessati l'esito della richiesta di assegnazione del suolo di cui all'art. 8, accompagnandolo, in caso affermativo, da uno stralcio planimetrico dal lotto assegnato. L'assegnazione del suolo rende implicito il benessere di cui all'art. 9 precedente.

Art. 11 Progetto Preliminare

Coloro che avranno ottenuto il benessere di cui agli artt. 9 e 10 allo scopo di ottenere un giudizio preventivo ed eventuali direttive e suggerimenti, dovranno presentare al Consorzio un progetto preliminare composto dai seguenti elaborati.

- a) - Stralcio planimetrico sufficientemente esteso, in scala 1/4000, dell'agglomerato industriale, dal quale risultino la esatta ubicazione del lotto da utilizzare, e i nominativi dei proprietari confinanti.
- b) - Schema planivolumetrico dell'edificio da realizzare, con la indicazione di massima della destinazione, della superficie e dell'altezza dei vari corpi di fabbrica nonchè con l'indicazione delle aree, dei servizi e dei distacchi, secondo le norme del presente Regolamento.

c) - Breve relazione tecnica con l'illustrazione delle soluzioni urbanistico-edilizie proposte in rapporto ai cicli di lavorazione ed alla organizzazione produttiva.

nel caso di insediamenti artigianali improntati ad estrema semplicità, la procedura di cui al presente articolo può essere unificata con quella di cui all'art. 13.

Art 12

Approvazione progetto preliminare

Il presidente del Consorzio, sentito il parere della Commissione Tecnica comunicherà agli interessati l'esito dell'esame e gli eventuali suggerimenti della Commissione.

Art.13

Progetto Esecutivo

Dopo l'approvazione del progetto, gli interessati dovranno presentare al Consorzio dell'Area di Sviluppo Ind.le di Lecce, il progetto esecutivo dell'opera da realizzare, composto dai seguenti elaborati:

A) - Planimetria d'insieme in scala 1:200 per lotti di terreno fino a 10.000 = mq e 1:500 per lotti superiori a 10.000 = mq. Detta planimetria deve contenere le seguenti indicazioni:

a) - spiccato di tutti i corpi di fabbrica di progetto definiti nel loro perimetro, riportato con linea grossa continua per quelli di prima realizzazione e con linea grossa a tratti per quelli da realizzarsi in fasi successive; nell'interno delle sagome planimetriche degli edifici e con legenda a parte, sarà indicata la destinazione, la superficie coperta, l'altezza ed il volume complessivo;

b) - quote planimetriche complessive dei corpi di fabbrica, distanza dai confini e quote altimetriche di progetto in corrispondenza di ogni singolo estremo dei corpi di fabbrica riferita, alla quota altimetrica dell'asse stradale in corrispondenza dell'accesso principale;

b'') - Spazi aperti non edificati con l'indicazione dei parcheggi, dei depositi all'aperto, delle strade interne, dei piazzali, delle aree riservate al verde, delle siepi e recinzioni, degli accessi stradali e ferroviari.

c) - rete dei servizi distinguendo eventuali impianti già esistenti (fognatura, acquedotto, linea elettrica e telefonica, eventuale cabina di trasformazione, impianto di illuminazione esterna, ecc.).

B) - Pianta del piano terra e di eventuali altri piani in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle quote altimetriche di tutti i piani di calpestio e delle quote planimetriche, sarà altresì indicato in dette piante, preferibilmente a vari colori, lo schema dei percorsi, lo schema del ciclo di lavorazione con l'ubicazione dei vari impianti e macchinari da installare.

C) - Prospetti di tutte le fronti e sezioni quotate disegnate in corrispondenza di tutti gli elementi degli edifici, nella stessa scala di cui alla lett. B).

D) - Particolari costruttivi, in scala adeguata di tutti gli elementi non sufficientemente definiti nei disegni d'insieme e in particolare delle recinzioni con fronte su strada.

E) - Schemi quotati delle reti degli impianti nel rapporto non inferiore a 1:200.

F) - Relazione tecnica illustrativa con le seguenti indicazioni: materiali da impiegare, tempi di realizzazione, preventivo di spesa per la costruzione del rustico, per l'acquisto e l'installazione dei macchinari e degli impianti, e per la realizzazione di tutti i servizi necessari al ciclo produttivo.

G) - Relazione economico-finanziaria con l'indicazione di tutti gli elementi di cui all'art. 7, e con i maggiori dettagli consentiti dal progetto esecutivo di cui al presente articolo.

H) - Nulla-osta preventivo dei VV.FF. e dell'Ispettorato del Lavoro, ove richiesto e per quanto di propria competenza.

Art. 14

Approvazione Progetto Esecutivo

Il Presidente del Consorzio, sentito il parere della Commissione Tecnica, comunica agli interessati l'eventuale approvazione del progetto esecutivo.

In caso affermativo invita gli interessati a presentare domanda e documenti richiesti che saranno inoltrati a cura del Consorzio al Sindaco componente per il rilascio della "Concessione".

TITOLO III

NORME DI ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 15

Inizio interruzione e termini dei lavori

Chiunque sia stato autorizzato ad eseguire la costruzione e l'ampliamento di stabilimenti industriali o artigianali, prima di iniziare le relative opere, deve comunicare, mediante lettera raccomandata, al Servizio Tecnico del Consorzio, il giorno nel quale intende dare inizio ai lavori.

Il Servizio Tecnico del Consorzio, provvederà alla consegna dei relativi punti fissi di linea e di livello.

E' fatto divieto di intraprendere la costruzione prima che sia stata rilasciata la relativa concessione e prima che sia stato ottemperato a quanto prescritto dal presente capoverso e alla consegna dei punti fissi.

I lavori dovranno di regola essere condotti con continuità e celerità appropriata e dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia ed essere ultimati entro tre anni successivi a tale data. In ogni caso il rilascio della concessione edilizia viene disciplinato dall'art. 4 della legge 28/1/77, n° 10.

Nel corso dei lavori sono vietate varianti che non siano state preventivamente autorizzate dal Consorzio.

Al termine della costruzione se ne dovrà dare comunicazione al Servizio Tecnico del Consorzio, il quale provvede al controllo per la rispondenza delle opere col progetto autorizzato.

TITOLO IV

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 20

Distinzione in Zone degli Agglomerati Industriali

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli, il territorio incluso entro il perimetro degli agglomerati ind.li, è suddiviso nelle seguenti zone:

- A) - Zone per insediamenti ind/li, artigianali, commerciali e/o distributivi
- B) - Zone a verde attrezzato e servizi consortili
- C) - Zone per servizi tecnici
- D) - Zone verdi di rispetto
- E) - Zone agricole speciali

Tali zone sono individuate con apposita simbologia riportata nella legenda degli elaborati grafici del Piano Regolatore.

Art. 21

Norme per le Zone Insediative ind/li, artigianali, commerciali e/o distributive

Ogni unità produttiva industriale, artigianale, commerciale e/o distributiva, superiore alle 20 unità lavorative, potrà essere insediata nelle zone industriali degli agglomerati.

Sono consentiti insediamenti con unità lavorative inferiori al suddetto limite, per industrie altamente meccanizzate, per insediamenti artigianali, commerciali e/o di distribuzione.

La forma e la dimensione dei lotti dovranno essere di norma quelle riportate nelle planimetrie di Piano. Sono ammesse varianti alla predetta quotizzazione per comprovate esigenze produttive o per disponibilità di aree non soggette ad esproprio. In tal caso, dovrà essere redatto a cura dei proprietari interessati o in mancanza da parte dell'Ufficio Tecnico dell'A.S.I. apposito piano di risistemazione della intera maglia che dovrà essere esaminato dalla Commissione Tecnica e approvato dal Consiglio Generale del Consorzio A.S.I.

In ogni caso i lotti di terreno dovranno avere una superficie minima di mq. 2000 ed una superficie massima di mq. 120.000 salvo casi eccezionali comprovati da chiare esigenze produttivistiche.

I progetti devono essere redatti in modo che gli edifici risultino volumetricamente ed esteticamente ben studiati ed inseriti nel complesso urbanistico.

Le recinzioni verso le fronti stradali dovranno essere trasparenti (cancellate o ringhiere metalliche). Esse dovranno essere arretrate entro il terreno di proprietà secondo le sezioni stradali tipo indicate per ogni agglomerato nella tavola relativa alla zonizzazione e viabilità.

Le fasce di terreno corrispondenti all'anzidetto arretramento restano vincolate arretramento restano vincolate a verde ad eccezione di:

- i varchi per gli autoveicoli

- una eventuale sistemazione dei parcheggi che non potrà occupare più del 50% dell'intera fascia.

Le costruzioni dovranno sorgere ad una distanza minima di mt. 5 sia dalla recinzione verso fronte strada che dagli altri confini di proprietà.

La percentuale di copertura (rapporto fra area edificata ed area di proprietà del lotto) sarà massimo del 40%. Almeno un terzo della superficie totale degli spazi liberi, deve essere sistemata a verde con alberatura. Le strade e i piazzali interni debbono essere asfaltate, cordonate e sistemate per lo scolo delle acque piovane.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (rapporto fra volume edificato e area totale del lotto) sarà massimo di 3 mc/mq (esclusi i volumi tecnici, camini, ciminiere, ecc).

Sono proibite le abitazioni, ad eccezione di:

- alloggi per portinai e custodi degli stabilimenti
- alloggi per gli addetti alla sorveglianza continuativa della produzione degli impianti, qualora ne sia riconosciuta la necessità, limitatamente al personale strettamente indispensabile.

Detti alloggi - in ogni caso - non potranno superare la superficie netta utile di 95 mq.

E' consentita la costruzione di edifici per uffici fino a tre piani sopra terra.

Il rapporto fra la superficie complessiva degli uffici e la superficie totale dell'area del lotto dovrà essere inferiore al 10%.

E' consentita al costruzione a filo di recinzione con fronte su strada solo di piccoli edifici per portineria e pesa purchè di altezza non eccedente i m. 3,00 fuori terra e di lunghezza non superiore ad 1/5 del fronte su strada della zona, e in ogni caso con distacco dai confini laterali di m. 5.

Gli ingressi ai lotti dovranno avvenire solo dalle strade secondarie di penetrazione. Sono vietati gli accessi dagli assi principali di spina indicati dal Piano, salvo casi eccezionali per comprovate esigenze tecniche, da autorizzarsi da parte del Consorzio A.S.I.

Non sono ammesse costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà, ad eccezione di tettoie per parcheggi purchè sia sempre rispettato fra edificio principale e accessorio il distacco di 5 m.

I camini industriali debbono avere altezza strettamente appropriata alla loro funzione, essere muniti di parafulmine e di depuratori di fumo.

Gli scarichi solidi delle lavorazioni, resi opportunamente inattivi, devono essere portati in apposite discariche corrispondenti alle aree di riporto dell'agglomerato.

Per quanto riguarda gli scarichi liquidi sono vietati scarichi nella rete di fognatura tali da produrre danni alle tubazioni e inquinamento delle acque.

I valori dei limiti di tollerabilità devono rispondere alle norme di legge in vigore.

Art. 22

Norme particolari per gli insediamenti negli Agglomerati Ind/li di Gallipoli e Tricase

Ferme restando condizioni più restrittive che dovessero risultare dall'applicazione del precedente art. 21, gli insediamenti industriali e

artigianali negli Agglomerati Industriali di Gallipoli e Tricase sono assoggettati alle seguenti norme particolari:

- sono vietati insediamenti produttivi che comportino emissione nell'atmosfera di fumi o sostanze gassose di qualunque natura, anche se entro i limiti di tollerabilità ammessi dalle leggi e disposizioni in vigore;
- non sono ammesse installazioni di camini o ciminiere di qualunque tipo ad eccezione di installazioni necessarie per la normale ventilazione degli ambienti di lavoro;
- i fabbricati principali ed accessori dovranno inserirsi in maniera da non creare evidente contrasto con l'ambiente circostante e pertanto di norma non potranno superare la volumetria massima complessiva di mc. 20.000 e l'altezza massima di m. 10.

Solo in casi eccezionali e per comprovate esigenze produttivistiche e/o socio-economiche, potranno essere concesse deroghe alle presenti norme particolari, che dovranno essere autorizzate con delibera del Consiglio Generale del Consorzio dell'A.S.I., su proposta del proprio Comitato Direttivo e previo parere della Commissione Tecnica.

Art. 23

Norme per le zone a verde esclusivo, verde attrezzato e servizi consortili

Dette zone possono comprendere:

- verde pubblico esclusivo
- verde con attrezzature sportive
- verde con servizi consortili.

Poichè i tre tipi potranno essere anche misti la progettazione di tali zone si attuerà in ogni caso mediante studio particolareggiato unitario a cura del Consorzio.

Le zone a verde pubblico esclusivo - qualora nettamente individuate - dovranno prevedere alberature con sistemazioni ad aiuole o prato intervallate da idonee zone per i percorsi pedonali e la sosta, con esclusione di qualsiasi costruzione, ad eccezione di piccoli manufatti per il gioco bambini.

Le zone a verde con attrezzature sportive dovranno comprendere:

- campi sportivi di qualunque tipo, con annessi piccoli locali per spogliatoi, docce e deposito attrezzi
- spazi aperti alberati separati da ogni tipo di circolazione motorizzata, ad eccezione di quella delle strade di penetrazione e dei relativi parcheggi.

Le zone per servizi consortili possono comprendere le seguenti costruzioni:

- Sede della Direzione o delegazione del consorzio
- Sede di un centro destinato alle attività commerciali e rappresentative delle aziende industriali dell'agglomerato;
- Uffici per le ditte di spedizione ed imballaggio, Enti previdenziali e società concessionarie dei servizi (acqua, gas, energia elettrica, ecc.);
- ufficio postale, telegrafico e telefonico, sportelli bancari
- Pronto soccorso, posto di Polizia, posto dei Vigili del fuoco
- Negozi e spacci alimentari, bar, giornali, ecc.;
- Mense collettive con relative aree scoperte contigue alberate per il gioco, la ricreazione e i necessari parcheggi;
- Centro per manifestazioni sociali, culturali, ricreative, assistenziali;
- Asilo Nido e/o Scuola Materna;

Art. 27
Norme finali

Sono vietati gli scarichi nel sistema di raccolta cittadino o di pubbliche discariche di rifiuti solidi industriali contenenti sostanze tossiche o comunque nocive.

Gli scarichi di acque industriali o reflue biologiche nelle reti fognanti consortili dovranno rispettare le caratteristiche fissate da apposito regolamento adottato dal Consorzio dell'A.S.I.

I predetti scarichi provvisori, in mancanza delle reti di raccolta consortili, dovranno rispondere alle norme di leggi in vigore e a quanto potrà venire prescritto caso per caso dal Consorzio dell'A.S.I.

Gli scarichi nell'atmosfera di fumi o sostanze gassose in genere dovranno rispondere alle caratteristiche fissate dal C.R.I.A.P. (Comitato Regionale Inquinamento Atmosferico della Puglia), secondo le leggi in vigore.