

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 del Piano. Sono ammesse varianti alla predetta quotizzazione per comprovate esigenze produttive e 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 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 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 tra 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.

È 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%.

È consentita la costruzione a filo di recinzione con fronte strada solo di piccoli edifici per portineria e pesa purché 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 sulle strade secondarie di penetrazione. Sono vietati gli accessi agli 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 purché sia sempre rispettato fra edificio principale e accessorio il distacco di m. 5.

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

Per quanto attiene alla previsione di destinazione d'uso per insediamenti commerciali e/o distributivi, si precisa che detti insediamenti possono consentirsi sino al massimo del 10% della superficie totale dei lotti edificabili interessati a tale tipo di insediamento. Il tutto fermo restando il rispetto del D.M. 1444/68 per il reperimento degli standard pubblici all'interno degli stessi lotti e le disposizioni del D.Lvo 114/98 e norme attuative Regionali.

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 gli scarichi nella rete di fognatura da produrre danni alle tubazioni e inquinamento alle 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 autorizzate deroghe alle presenti norme particolari, che dovranno essere autorizzate con delibera del Consiglio Generale del Consorzio 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.

Poiché 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 dei 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 e 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;
- Nella zona in oggetto non sono consentite le abitazioni, se non per i custodi degli edifici previsti, né l'insediamento di attività artigianali;
- Per dette zone gli edifici di fabbricazione saranno i seguenti:
- Indice di copertura max: 20%
 - Indice di fabbricabilità territoriale max: 1 mc/mq
 - Altezza massima: mt 8,50.

Art. 24

Norme per le Zone e Servizi Tecnici

Dette zone individuate indicativamente nel piano e che per particolari esigenze possono essere traslate, suddivise o ampliate, sono destinate esclusivamente ad alloggiamento di servizi tecnici relativi alle attrezzature infrastrutturali primari, quali: serbatoi interrati, sopraelevati e/o pensili, impianti di depurazione, scali ferroviari e banchine di carico e scarico, stazioni e/o cabine di trasformazione, ecc. Le relative aree libere e/o recintate saranno destinate a piazzali con verde adeguato.

Nel caso che nel corso della realizzazione esecutiva delle infrastrutture dovesse risultare necessario reperire altre zone, il Consorzio potrà individuarle anche al di fuori di quelle indicate dal Piano.

Nel caso invece quelle indicate dovessero risultare inutilizzabili, saranno destinate a verde secondo le norme del precedente art. 23.

Art. 25

Norme per le Zone a verde di rispetto

Tali zone comprendono le fasce di rispetto marginale stradale e le fasce lungo il perimetro esterno dell'agglomerato.

Tali zone comportano il vincolo di non edificazione ed il divieto di aprire accessi o strade private non previste dal Piano.

È fatto divieto di adibire tali zone a discariche, depositi o simili lungo tutte le arterie principali e secondarie.

È consentita l'installazione di insegne pubblicitarie delle sole ditte industriali e artigianali insediate nell'agglomerato stesso, purché ne sia garantita la manutenzione e il corretto insediamento ambientale.

L'installazione di tali insegne pubblicitarie dovrà essere autorizzata dal Consorzio A.S.I., previa presentazione da parte degli interessati di idonea documentazione.

In particolare per le fasce a verde lungo il perimetro dell'agglomerato ma comprese nei lotti edificabili, è consentita la loro esclusione all'interno della recinzione del lotto, ma su tali aree è vietato qualsiasi tipo di costruzione.

Art. 26
Norme per le Zone agricole speciali

All'esterno del perimetro dell'agglomerato è individuata dal Piano una fascia della larghezza di metri 50 indicata "zona agricola speciale". Per essa rimane la destinazione di zona agricola produttiva con possibilità di edificazione solo a servizio dell'agricoltura e con assoluta esclusione di fabbricati residenziali.

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 A.S.I.

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