

Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi

Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Territoriale degli Agglomerati Periferici di Fasano, Francavilla Fontana ed Ostuni

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1. Elementi costitutivi del Piano Regolatore dell'ASI
- Articolo 2. Trasformazione urbanistica ed edilizia
- Articolo 3. Indici urbanistici
- Articolo 4. Indici edilizi
- Articolo 5. Distanze
- Articolo 6. Limiti di densità edilizia
- Articolo 7. Parcheggi privati
- Articolo 8. Utilizzazione degli indici

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE A.S.I.

- Articolo 9. Modalità di attuazione del Piano Regolatore A.S.I. nel tempo
- Articolo 10. Nulla osta consortile
- Articolo 11. Presupposti per il rilascio e la revoca del nulla osta consortile
- Articolo 12. Norme per la presentazione della domanda di nulla osta consortile

TITOLO III NORME PER ZONE

- Articolo 13. Divisione in zone dell'area di sviluppo industriale
- Articolo 14. Norme relative alla sub zona A – zona produttiva
- Articolo 15. Norme relative alla sub zona B1 – zona per servizi consortili
- Articolo 16. Norme relative alla sub zona B2 – zona per servizi tecnologici
- Articolo 17. Norme relative alla sub zona B3 – zona per parcheggio
- Articolo 18. Norme relative alla sub zona C – zona verde di rispetto assoluto
- Articolo 19. Norme specifiche per l'Agglomerato Periferico di Fasano Nord
- Articolo 20. Zone per infrastrutture viarie e per infrastrutture a rete interrata
- Articolo 21. Aspetto esteriore dei fabbricati e delle sistemazioni esterne
- Articolo 22. Disposizioni transitorie
- Articolo 23. Deroghe

FINALITA' E FUNZIONE DELLE NORME

Scopo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione è di disciplinare l'attività costruttiva, per coordinare l'insediamento delle industrie, dei servizi consortili e di quanto altro urbanisticamente consentito al fine di garantire un corretto sviluppo urbanistico.

Le Norme, pertanto, raccolgono tutti i precetti tecnici che il Consorzio per lo Sviluppo Industriale e per i Servizi Reali alle Imprese di Brindisi ha titolo ad indicare al fine di regolare ogni forma di attività costruttiva pubblica e privata nell'ambito del territorio compreso negli agglomerati industriali periferici.

Le presenti Norme, relative agli Agglomerati Periferici di Fasano, Francavilla Fontana ed Ostuni, sono parte integrante del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi e Agglomerati Periferici e sostituiscono le Norme attualmente operanti.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Elementi costitutivi del Piano Regolatore dell'A.S.I.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore dell'agglomerato industriale di Brindisi gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

1. relazione generale
2. norme tecniche di attuazione
3. tav.01 Inquadramento territoriale
4. tav.02 Zonizzazione.
5. tav.03 Viabilità e fasce di rispetto
6. tav.04 Catastale.
7. tav.05 Zonizzazione su Catastale.

Art. 2

Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività, comportante trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area di sviluppo industriale, contribuisce agli oneri ad essa relativi ed è subordinata al nulla osta del Consorzio S.I.S.R.I. di Brindisi.

Gli immobili che, alla data di adozione della variante al Piano Regolatore A.S.I. degli agglomerati periferici, siano in contrasto con le disposizioni in essa contenute potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 3

Indici urbanistici

Sf - Superficie fondiaria

E' un'area a destinazione omogenea di zona nella quale il Piano Regolatore A.S.I. si attua per intervento diretto. La superficie fondiaria è misurata al netto della viabilità consortile di piano.

Iff- Indice di fabbricabilità fondiaria

E' la massima volumetria, espressa in metri cubi, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art. 4 Indici edilizi

Su - Superficie utile

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (mura, vani ascensori, scale coperte e scoperte ecc.)

Dal computo della superficie utile sono esclusi i volumi tecnici in genere (definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. nr.124 del 31.01.1973), i porticati aperti anche se esterni al fabbricato e non eccedenti il 30% della superficie coperta del fabbricato medesimo, le logge rientranti ed i balconi.

Sc - Superficie coperta

E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici edificate e con perimetro chiuso per almeno tre lati. Le tettoie aperte per quattro lati non concorrono allo sfruttamento dell'indice di copertura.

Rc - Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf)

H- Altezza del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato destinato ad uffici, servizi igienico-assistenziali ed alloggio è misurata dal piano di utilizzo del piano terreno all'intradosso del piano di copertura (non sono consentite coperture inclinate sull'orizzontale); per gli opifici, sia a copertura piana sia inclinata sull'orizzontale, l'altezza è misurata dal piano finito interno all'intradosso della trave portante la copertura.

V- Volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti della superficie utile (Su) dei diversi piani per le rispettive altezze. In particolare per i fabbricati destinati ad uffici, servizi igienico-assistenziali ed alloggio il volume si calcola come somma dei prodotti della superficie utile (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata da piano calpestio ad intradosso del piano di copertura.

Per gli opifici monopiano, il volume è dato dal prodotto della superficie utile (Su) per l'altezza misurata da piano finito interno opificio ad intradosso trave principale di copertura. Per gli opifici pluripiano, il volume è dato dalla somma dei prodotti della superficie utile (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze misurate da piano finito interno opificio ad intradosso trave principale di copertura.

I piani seminterrati, con estradosso della copertura posto sino a m 1,0 dal piano di sistemazione esterna non sono computati nel volume ammissibile.

Art. 5 Distanze

Distanze minime tra fabbricati

Nell'ambito del medesimo lotto d'intervento, ed anche in assenza di pareti finestrate, la distanza minima tra fabbricati è fissata in m 10,0; qualora esistano nelle proprietà limitrofe fabbricati posti a confine, la nuova costruzione potrà essere edificata ad una distanza dal suo confine pari alla minima consentita (6,0 m) o a confine.

Compatibilmente con le norme che regolano la salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro, la distanza minima non si applica tra pareti, sia finestrate sia non finestrate, da impianti esterni (silos, nastri trasportatori, impianti di depurazione, pompe di calore, rampe di carico, ecc.).



Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Lungo i confini laterali e retrostanti, non attestati sulla viabilità, il fabbricato può essere posto a confine o con un distacco minimo di 6,0 metri.

La distanza dal confine di proprietà si misura dalle pareti se l'eventuale oggetto di sporgenze di balconi, pensiline, porticati, verande e simili non è superiore ad un metro. Si misura dal bordo esterno delle predette sporgenze in caso di oggetti superiori al metro.

Fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza circa la viabilità del soccorso, e compatibilmente con le norme che regolano la salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro, la distanza minima non si applica agli impianti esterni (silos, nastri trasportatori, impianti di depurazione, pompe di calore, ecc.).

Distanze minime dei fabbricati dai confini su strade pubbliche di piano

I fabbricati sui fronti stradali devono essere posti ad una distanza dal confine su strada di piano pari a non meno di 8,0 metri. La distanza dal confine di proprietà si misura dalle pareti se l'eventuale oggetto di sporgenze di balconi, pensiline, porticati, verande e simili non è superiore ad un metro. Si misura dal bordo esterno delle predette sporgenze in caso di oggetti superiori al metro.

Distanze minime dei fabbricati dall'asse delle strade pubbliche

Tale distanza è data dalla distanza minima dei fabbricati dai confini su strada, così come precedentemente definita, maggiorata della distanza intercorrente tra il confine medesimo e l'asse della pubblica via consortile. L'Ufficio Tecnico Consortile, se non già stabilito dalla pianificazione urbanistica consortile, stabilisce l'entità di tale maggiorazione in funzione della strada e delle infrastrutture, esistenti e/o da realizzare, ricadenti nella fascia tecnica compresa tra il piano viabile e la recinzione.

Possono attestarsi sul confine stradale, ad angolo nel lotto aziendale, solo volumi tecnici tipo cabine elettriche, stazioni di pompaggio antincendio, cabine di decompressione gas, vani per gruppi elettrogeni e tutti quei volumi che norme specifiche di sicurezza richiedono attestati su strada. Diverse dislocazioni potranno essere approvate solo se richiesto dalle vigenti norme sulla sicurezza.

Art. 6

Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le zone territoriali omogenee A, B e C sono così stabiliti:

A- zone produttive

A – Zona produttiva

Superficie fondiaria minima d'intervento: mq 1.800 (in particolari casi mq 900)

Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) : 6,0 mc/mq (in particolari casi 4,0 mc/mq)

Rc (rapporto di copertura) : 60% (in particolari casi 40%)

Altezza massima dei fabbricati: m 10,0

B- zone per servizi

B1 – Zona per servizi consortili

Superficie fondiaria minima d'intervento: intera zona omogenea

Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) : 6,0 mc/mq

Rc (rapporto di copertura) : 60%

H (altezza massima) : 10 m

B2 – Zona per servizi tecnologici consortili

Secondo le esigenze impiantistiche, compatibilmente con le esigenze ambientali

B3 – Zona per parcheggi

Superficie fondiaria minima d'intervento: intera zona omogenea

Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) : 6,0 mc/mq

Rc (rapporto di copertura) : 60%

C- zone verdi

C – Zona verde di rispetto assoluto

Non edificabile.

Art. 7

Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, vanno previsti spazi di parcheggio privato ricavati in area di pertinenza dell'edificio.

Deve essere vincolata a parcheggio una superficie, inclusi gli spazi di manovra, pari al 10% della superficie fondiaria del lotto d'intervento, a prescindere dalla cubatura di progetto.

Quando nell'ambito dell'attività produttiva è svolta anche attività commerciale, consentita per commercializzare il prodotto dell'attività produttiva, la dotazione di parcheggio deve essere pari al 10% della superficie fondiaria del lotto d'intervento maggiorata di 1,5 mq per ogni metro quadrato di superficie destinata al commercio.

Art. 8

Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altri nulla osta consortili sulla superficie interessata, salvo il caso di ricostruzione o varianti non sostanziali, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita deve rispettare gli indici di piano.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DELL'A.S.I.

Art. 9

Modalità di attuazione del Piano Regolatore A.S.I. nel tempo

Il Piano Regolatore A.S.I. si attua mediante interventi diretti solo nelle maglie urbanizzate; per le aree non urbanizzate, il Consorzio predispone preliminarmente un piano di utilizzo della medesima maglia con particolare riferimento alla viabilità di penetrazione. L'edificazione di queste aree è comunque subordinata all'esaurimento delle maglie completamente urbanizzate.

I piani di utilizzo in argomento sono approvati con deliberazione del Consorzio S.I.S.R.I..
La zonizzazione, cui le presenti Norme si riferiscono, presenta, nelle aree produttive (Zona A), una ripartizione in lotti da rispettare come impostazione del corretto sviluppo dell'Area. Detti lotti possono essere accorpati o suddivisi, a seconda delle esigenze produttive, purché conservino la conformazione regolare imposta (in generale dividenti perpendicolari e parallele alla viabilità consortile).

Art.10

Nulla osta consortile

La legittima esecuzione di qualsiasi opera edilizia che comporti mutamento del territorio e degli immobili, ovvero variazione di destinazione d'uso di immobili, è subordinata, per le aree rientranti nel perimetro dell'area di sviluppo industriale, al nulla osta di competenza del Consorzio S.I.S.R.I..

E' ammesso procedere al rilascio del nulla osta consortile direttamente sempre che l'area sia urbanizzata.

Quando la maglia delimitata e definita dalla viabilità consortile è ineditata il Consorzio predispone preliminarmente un piano di utilizzo della maglia medesima con particolare riferimento alla viabilità di penetrazione, se necessaria.

Art.11

Presupposti per il rilascio e per la revoca del nulla osta consortile

Presupposti per il rilascio del nulla osta consortile ad edificare sono:

1. la dimostrazione, fornita con atti pubblici o scritture private autenticate, nel caso di suoli non concessi direttamente dal Consorzio S.I.S.R.I., della titolarità del diritto di proprietà o di superficie sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi chiede nulla osta consortile;
2. la compatibilità dell'iniziativa da porre in essere con la destinazione dell'area che si intende edificare;
3. il rispetto delle procedure indicate dal vigente Regolamento Suoli;
4. la presenza delle urbanizzazioni a servizio dell'area che si intende edificare.

Presupposto per la revoca e per l'annullamento d'ufficio del nulla osta consortile è:

1. violazione delle prescrizioni contenute nel dispositivo consortile di approvazione della iniziativa edificatoria.

Art.12

Norme per la presentazione della domanda di nulla osta consortile

Per tutti gli interventi edificatori, i richiedenti devono produrre, unitamente alla domanda di nulla osta consortile, gli elaborati di seguito esplicitati:

1. corografia in scala non inferiore a 1: 5000 con stralcio del piano A.S.I.;
2. planimetria catastale in scala 1: 2000 opportunamente estesa al fine di localizzare l'intervento sulle tavole di piano;
3. planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione precisa della ubicazione dei corpi di fabbrica progettati, la larghezza della o delle strade a servizio, i nomi dei proprietari confinanti, lo stato dei luoghi dei lotti limitrofi, la sistemazione degli spazi scoperti, delle recinzioni, delle aree per parcheggio e delle eventuali rampe di accesso ai locali interrati, i precisi estremi catastali relativi al lotto d'intervento ed agli eventuali fabbricati esistenti, indicazione di eventuali servitù attive e passive;
4. grafici, in scala 1:100 (1: 200 quando per la rappresentazione in scala 1:100 non sia



sufficiente il formato A0), di tutti i prospetti, dei piani abitabili, degli scantinati, dei sottotetti e delle coperture, di almeno due sezioni eseguite nei punti maggiormente indicativi; i grafici dovranno essere opportunamente quotati e dovranno contenere la destinazione d'uso di ogni ambiente previsto in modo che l'opera sia inequivocabilmente definita;

5. grafico, in scala adeguata, per dimostrare il rispetto urbanistico dell'intervento con particolare riferimento a: distanze dai confini e dall'asse stradale, rappresentazione grafica del volume e relativa definizione numerica, indice di copertura, indice di fabbricabilità fondiaria ecc.;

6. schema della disposizione dei macchinari da installare;

7. schema dell'impianto di rifornimento idrico (potabile e/o industriale), schema dell'impianto di fogna per acque pluviali, schema dell'impianto di fogna per acque di processo ed acque luride, schema dell'impianto di depurazione e sua ubicazione, schema dell'impianto di desoleazione e sua ubicazione;

8. relazione tecnica contenente la descrizione dell'intervento edilizio, con particolare riferimento alle strutture, ai materiali da impiegare ed alle opere di finitura esterna, e delle attività previste e da porre in essere all'interno del fabbricato progettato;

9. attestato, a firma del progettista, sulla conformità e sul dimensionamento dei servizi igienico assistenziali, progettati in funzione del numero di utenti dichiarato, alle prescrizioni del D.Lgs.242/ 96 e del D.P.R.303/56.

Per lotti aventi quote significativamente diverse dal piano stradale e per quelli di particolare sistemazione altimetrica, è necessario predisporre planimetria generale quotata anche altimetricamente, con sistemazione della recinzione e della viabilità di accesso, ed un profilo originario e di progetto del lotto d'intervento.

Per ampliamenti, per sopraelevazioni, per ristrutturazioni e per gli altri interventi sull'edilizia esistente o su progetti già approvati, nonché per le varianti a precedenti nulla osta consortili, oltre agli elaborati di cui sopra riferiti allo stato modificato, dovrà essere prodotta documentazione tecnica relativa allo stato di fatto corredata di documentazione fotografica e dei relativi estremi autorizzativi.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati e timbrati dal richiedente il nulla osta consortile e dal tecnico progettista.

Il Consorzio S.I.S.R.I. ha facoltà di richiedere durante la fase istruttoria eventuali integrazioni alla documentazione presentata.

TITOLO III NORME PER ZONE

Art.13

Divisione in zone dell'area di sviluppo industriale

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli, il territorio ricadente all'interno del perimetro degli agglomerati industriali, è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- A. zona produttiva
- B. zona servizi
- C. zona verde
- zona per infrastrutture a rete e viarie

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



Le zone A, B e C sono poi distinte nelle seguenti sub zone:

sub zona A – zona produttiva

sub zona B1 – zona per servizi

sub zona B2 – zona per servizi tecnologici

sub zona B3 – zona per parcheggio

sub zona C – zona verde di rispetto assoluto

L'estensione delle sub zone B è indicativa; trattandosi di zone destinate ad interventi per lo più di iniziativa pubblica e quindi di pubblica utilità, possono essere, fermo restando la loro ubicazione nel contesto generale del piano, ampliate in funzione della pubblica utilità. L'ampliamento in argomento è approvato, contestualmente all'approvazione del progetto d'intervento, con deliberazione del Consorzio S.I.S.R.I..

Sempre nell'ambito delle tre specifiche destinazioni previste (B1-servizi, B2-servizi tecnologici, B3-parcheggi), è possibile, per soli interventi del Consorzio, mutare, alternandole, le specifiche destinazioni (da parcheggi a servizi e viceversa, da servizi consortili a servizi tecnologici e viceversa, ecc.).

Art.14

Norme relative alla zona A – zona produttiva

Nell'ambito di questa zona è consentito l'insediamento di attività produttive e di servizio alle imprese produttive. E' altresì consentito, nell'ambito del lotto aziendale, l'espletamento di attività commerciali che abbiano come oggetto la vendita al dettaglio o all'ingrosso degli articoli della gamma merceologica strettamente legati all'oggetto dell'attività produttiva principale.

In generale è inoltre consentito il commercio di combustibili, di materiale per l'edilizia, di prodotti per l'agricoltura, di autoveicoli (concessionaria), di macchine utensili, di accessori per l'industria, per l'impiantistica, per la sicurezza.

La **superficie fondiaria** minima dei lotti è fissata in 1.800 mq. Il Consorzio ha la facoltà di derogare da tale limite solo per i lotti interclusi e delimitati dalla viabilità consortile o interpodereale e da insediamenti limitrofi ormai definiti e non interessati ad inglobare, all'interno del loro perimetro aziendale, tali superfici. La deroga non può in ogni caso essere invocata per lotti della superficie fondiaria inferiore a 900 mq; in tal caso il relitto non è edificabile singolarmente e rimane a disposizione degli insediamenti limitrofi e del Consorzio. Nell'ambito di questi relitti il Consorzio può autorizzare l'installazione di cartelli pubblicitari, totem, antenne, distributori di giornali, distributori di carburanti, ecc.

Il lotto d'intervento è edificabile con i seguenti indici:

- **minima superficie fondiaria d'intervento: 1.800 mq**
- **rapporto di copertura: 60%**
- **indice fondiario di fabbricabilità: 6 mc/mq**

Per i lotti di terreno interclusi di cui innanzi, con superficie fondiaria inferiore a 1.800 mq, ma superiore a 900 mq, l'indice di copertura è ridotto al 40% e l'indice fondiario di fabbricabilità è ridotto a 4 mc/mq.

Le recinzioni di delimitazione dei lotti non dovranno avere altezza superiore a 2,5 m, misurata dal piano finito piazzale interno .

Per i lotti con piano campagna superiore od inferiore al piano carrabile della viabilità consortile o interpodereale, sarà necessario redigere un piano quotato dello stato dei luoghi ed un piano quotato di progetto al fine di definire le opere di recinzione e le rampe di accesso all'interno del perimetro aziendale.

Le recinzioni prospettanti la viabilità consortile e interpodereale dovranno essere eseguite in

muratura, di altezza non superiore a cm 100, e sovrastante ringhiera metallica, dell'altezza non inferiore a cm 150. Restando ferma la massima altezza della recinzione su strada, per esigenze motivate, di sicurezza industriale, il Consorzio può autorizzare maggiori altezze.

La distanza del filo esterno della recinzione dall'asse della pubblica via consortile è stabilita dall'Ufficio Tecnico Consortile che, preliminarmente alla redazione del progetto, ne stabilisce l'entità in funzione della strada e delle infrastrutture, esistenti e/o da realizzare, ricadenti nella fascia tecnica compresa tra il piano viabile e la recinzione. Dovrà comunque essere rispettato l'allineamento delle recinzioni esistenti lungo la viabilità, dalla stessa parte in cui dovrà edificarsi la nuova iniziativa.

Sarà cura del progettista del singolo insediamento, prima della stesura del progetto, verificare presso il Servizio Tecnico Consortile la distanza da rispettare.

I fabbricati sui fronti stradali, consortili e interpoderali, dovranno essere posti ad una distanza, dal filo esterno della recinzione, ubicata come innanzi specificato, pari a non meno di 8,0 metri; lungo i confini laterali e retrostanti, in ogni caso non attestati sulla viabilità, il fabbricato potrà porsi a confine o con un distacco di minimo 6,0 metri.

Particolari esigenze circa l'installazione di ciminiera, nastri trasportatori, cabine elettriche di trasformazione, cabine di decompressione gas, cabine per gruppi elettrogeni, tubazioni, carri ponte ed ogni altra installazione tecnologica connessa direttamente con la produzione potranno essere autorizzate in deroga alle minime distanze innanzi prescritte, fatte salve le distanze di sicurezza ed i vincoli aeroportuali per i quali si rimanda al competente parere degli Enti preposti (Comando VV.F., A.S.L. ecc.).

Potranno non rispettare le distanze minime prescritte i volumi interrati destinati a riserve idriche antincendio e locali per il ricovero dei relativi complessi di pressurizzazione. Le distanze dai confini da rispettare nella installazione di vasche Imhoff, relative cisterne stagne o relativi pozzi percolatori dovranno rispettare le distanze imposte dal Codice Civile e dai Regolamenti Regionali vigenti in materia.

Nell'ambito del lotto aziendale deve essere reperita una superficie pari al 10% della sua superficie fondiaria da destinare e vincolare a parcheggio ad uso esclusivo dell'insediamento produttivo di progetto, entro stante il lotto in parola. Tale area, comprensiva degli spazi di manovra, dovrà essere chiaramente individuata nella planimetria generale di progetto.

Oltre all'opificio propriamente detto, è consentita la realizzazione di volumi a destinazione direzionale, di volumi destinati a servizi igienico-assistenziali e di volumi destinati ad esposizione e commercializzazione del bene prodotto. Gli spazi destinati a servizi igienico-assistenziali dovranno essere dimensionati in rapporto al numero degli addetti, facendo esplicito riferimento alle norme vigenti (D.Lgs.242/96 e D.P.R. 303/56). In questi servizi ricadono i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, le camere refettorio, le camere di riposo, le camere di medicazione per il personale dipendente non impiegatizio. Per tali spazi, trattandosi di opere di dimensioni variabili a seconda dei settori produttivi e a volte sottoposte a prescrizioni e normative esterne, non sono fissati parametri dimensionali, fermo restando il rispetto degli indici globali di utilizzo dell'area, riservando agli uffici competenti (Servizio di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro - S.P.E.S.A.L.) uno specifico accertamento in proposito sulla base dell'attività da porre in essere, dell'ubicazione, dell'ingombro delle varie apparecchiature ed attrezzature in programma e del personale dipendente non impiegatizio.

Gli **ambienti destinati ad attività direzionale** per i titolari, per i dirigenti dell'azienda e per gli impiegati (tecnici ed amministrativi), dovranno, salvo particolari esigenze opportunamente motivate, avere una superficie utile non superiore a 25 mq per impiegato tecnico e amministrativo, comprendendo in tale valore anche l'incidenza dei disimpegni, delle scale e



dei servizi igienici. Rientrano nel parametro innanzi specificato gli eventuali servizi complementari come gli archivi ed i centri per l'elaborazione dati. Il numero degli utenti di questi ambienti deve figurare nella relazione tecnica del progettista. La superficie utile complessiva degli ambienti destinati alle attività direzionali non potrà in ogni modo eccedere il 10% della superficie utile destinata all'attività produttiva.

Per le attività manifatturiere è consentita la realizzazione, nell'ambito del perimetro aziendale, di **spazi coperti destinati all'esposizione ed alla vendita** degli articoli prodotti dall'azienda insediata e di tutti gli articoli della gamma merceologica strettamente legati all'oggetto dell'attività produttiva principale; in questo caso, fermo restando i parametri urbanistici ed edilizi innanzi evidenziati, è richiesta una dotazione aggiuntiva di superficie da destinare a parcheggio, al lordo degli spazi di manovra, pari mq 150 per ogni 100 mq di superficie coperta destinata ad esposizione e vendita dei manufatti prodotti e dei manufatti ad essi collegati. Questi spazi di tipo commerciale non potranno comunque eccedere il 20% della superficie destinata alla produzione.

Nell'ambito del lotto, anche nel caso di cui al successivo penultimo comma, potrà essere realizzato un solo **alloggio, a servizio della o delle aziende**, con superficie utile massima di 140 mq, oltre a 18 mq utili per posto auto coperto.

Per le attività che hanno come unico scopo il commercio di combustibili, di materiale per l'edilizia, di prodotti per l'agricoltura, di autoveicoli (concessionaria), di macchine utensili, di accessori per l'industria, per l'impiantistica e per la sicurezza valgono le disposizioni di cui ai precedenti commi.

Fermo restando la superficie fondiaria minima d'intervento di mq 1.800, nell'ambito dello stesso lotto possono insediarsi più ditte, comunque con minimo 900 mq di superficie fondiaria per ditta, a condizione che per ogni ditta insediata siano vincolati a parcheggio 180 mq di superficie fondiaria, oltre alla dotazione aggiuntiva dovuta ai sensi del quintultimo comma del presente articolo ed oltre agli spazi di manovra.

A titolo esemplificativo:

- lotto di mq 1.800 – ditte insediabili: n.2 – superficie a parcheggio mq 360 oltre gli spazi di manovra ed oltre l'eventuale dotazione aggiuntiva;
- lotto di mq 2.700 – ditte insediabili: n.3 – superficie a parcheggio mq 540 oltre gli spazi di manovra ed oltre l'eventuale dotazione aggiuntiva;
- lotto di mq 3.600 – ditte insediabili: n.4 – superficie a parcheggio mq 720 oltre gli spazi di manovra ed oltre l'eventuale dotazione aggiuntiva;
- lotto di mq 4.500 – ditte insediabili: n.5 – superficie a parcheggio mq 900 oltre gli spazi di manovra ed oltre l'eventuale dotazione aggiuntiva;
-

Art. 15

Norme relative alle zone B1 – zona per servizi consortili

In queste zone possono essere ospitati i servizi della zona industriale quali:

- uffici del Consorzio S.I.S.R.I.;
- uffici per le ditte di spedizione ed imballaggi;
- uffici di enti previdenziali;
- uffici delle società concessionarie di servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, telefonia, raccolta rifiuti, ecc.);
- ufficio postale, telegrafico e telefonico, sportello bancario;
- pronto soccorso posto di Polizia di Stato, posto di polizia privata, posto dei vigili del fuoco, protezione civile ecc.;



- negozi, spacci alimentari, bar, edicole giornali, ecc.;
- servizi sociali: mense, centri sociali ricreativi, impianti sportivi, asili nido, scuole materne, servizi igienici pubblici ecc.;
- attrezzature ricettive;
- uffici periferici comunali, regionali, statali.

Gli interventi possono essere eseguiti dal Consorzio, da privati con sottoscrizione di apposita convenzione, o, sempre previo sottoscrizione di apposita convenzione, dal Consorzio col contributo di privati.

Essi devono interessare l'intera zona omogenea di piano e rispettare i seguenti indici urbanistici :

- per verde = 10% della superficie fondiaria;
- per parcheggi (escluse le sedi viarie) = 10% della superficie fondiaria;
- Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) = 6,0 mc / mq
- Rc (rapporto di copertura) = 60%
- altezza massima dei fabbricati (misurata all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura, con esclusione dei volumi tecnici in genere posti in copertura) = 10,0 m.

Art. 16

Norme relative alle zone B2 - Zona per servizi tecnologici consortili

In tali aree sono possibili, senza limitazione agli indici urbanistici, i seguenti insediamenti:

- impianto di depurazione acque reflue;
- serbatoi idrici;
- impianto trattamento rifiuti industriali;
- centrale di elettro generazione;
- stoccaggio provvisorio rifiuti;
- impianti connessi con le precedenti attività
- uffici e laboratori consortili;
- alloggio per il custode.

Sono ammesse solo costruzioni strettamente attinenti le attività tecnologiche consortili.

Trattandosi di servizi tecnologici, di interesse comune ed a vantaggio della comunità produttiva, non si fissano limiti all'edificazione che sarà regolata dalle esigenze impiantistiche, compatibilmente con le esigenze ambientali.

I corpi di fabbrica dovranno comunque rispettare le distanze dai confini stabilite nel precedente articolo 5.

Art. 17

Norme relative alle zone B3 – Zona per parcheggi

Tali aree sono destinate a parcheggi pubblici; possono essere realizzati dal Consorzio, da privati con sottoscrizione di apposita convenzione, o, sempre previo sottoscrizione di apposita convenzione, dal Consorzio col contributo di privati.

Nell'ambito di queste zone è consentita, con le modalità del precedente comma e con i seguenti indici:

- superficie d'intervento pari alla superficie della zona omogenea d'intervento;
- Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) = 6,0 mc / mq
- Rc (rapporto di copertura) = 60%
- distanze di confini: vedasi articolo 5 delle presenti N.T.A.;
- altezza massima dei fabbricati (misurata all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura,



- con esclusione dei volumi tecnici in genere posti in copertura) = 10,0 m
 - per verde = 10% della superficie fondiaria,
- la realizzazione di parcheggi e magazzini coperti.
La convenzione di cui al 1^a comma dovrà regolare le modalità di gestione del parcheggio/magazzino a vantaggio delle ditte operanti nella zona industriale in cui è ubicato.

Art. 18

Norme relative alle zone C – Zona verde di rispetto assoluto

La zona C, destinata a verde di rispetto assoluto, non è utilizzabile per alcuna delle attività regolate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi interventi di miglioramento fondiario finalizzati all'impianto di vegetazione arborea ovvero sistemazioni atte alla praticabilità dei luoghi a scopo ricreativo.

Art. 19

Norme specifiche per l'Agglomerato Periferico di Fasano Nord

Sino all'approvazione di un piano d'interventi teso a configurare la ristrutturazione urbanistica della zona, così come definita dal Decreto Legislativo n. 378/2001, le attività edilizie consentite nell'agglomerato industriale, posto a nord del centro abitato di Fasano, sono:

- a) la manutenzione ordinaria;
- b) la manutenzione straordinaria;
- c) il restauro ed il risanamento conservativo;
- d) la ristrutturazione edilizia,

così come definite dal su richiamato Decreto Legislativo.

Art. 20

Zone per infrastrutture viarie e per infrastrutture interrato a rete

Nelle tavole di Piano sono indicati i tracciati relativi alla viabilità principale esistente e di progetto. Le strade di Piano interne ai perimetri aziendali conservano la destinazione del presente articolo.

I tracciati e le tipologie delle infrastrutture viarie hanno valore vincolante, nei confronti dei proprietari privati, sino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o di costruzione delle singole strade.

Fino a tale momento le indicazioni di Piano vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale.

Gli assestamenti di tracciato e gli altri eventuali ritocchi tecnici sono definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto senza che tali modifiche comportino variante al Piano medesimo.

Per esigenze di pubblica utilità, o per intervenuti vincoli ambientali, i tracciati e gli svincoli possono subire variazioni senza che tali modifiche comportino variante al Piano medesimo.

L'edificazione lungo le strade, trattandosi di strade di tipo 'F' (art.2 del Nuovo Codice della strada "*Strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ad uso pubblico per la circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali e non facente parte degli altri tipi di strade*") ricadenti all'interno del centro abitato industriale (art.3 Nuovo Codice della strada "*Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali d'inizio e fine. Per*



insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada“), avverrà nel rispetto delle presenti norme tecniche di attuazione (comma 2^a art.28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada - DPR 495/92- Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati: “ Per le strade di tipo ‘E’ ed ‘F’, omissis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione”).

Per fascia s'intende il piano viabile, le cunette e le zone verdi di rispetto e destinate alle infrastrutture consortili. Le recinzioni dovranno essere realizzate con il loro paramento esterno ad una distanza dall'asse longitudinale della fascia pari alla metà della larghezza della fascia stessa. Il Consorzio può disporre distanze maggiori o minori per rispettare gli allineamenti delle recinzioni eventualmente esistenti.

In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto (striscia di terreno posta tra il piano viabile della medesima strada ed il paramento esterno delle recinzioni) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari a venti metri e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In sede di pianificazione esecutiva e di progetto esecutivo, nelle aree riservate a sede stradale, potranno essere previste opere in sottosuolo o in sopraelevazione per la formazione di svincoli, sovrappassi e sottopassi, nonché per la realizzazione di spazi destinati alla sosta dei veicoli ed alle attività complementari al trasporto pubblico e privato (stazioni di servizio, distributori di carburante, attrezzature per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto ecc.).

Le fasce di rispetto sono di norma utilizzate dal Consorzio per le infrastrutture interraste, per la cartellonistica stradale e pubblicitaria. Sono altresì utilizzate per il raccordo ai servizi pubblici degli utenti industriali (fogna bianca, fogna nera, telefonia, gas, acqua, ecc.).

E' vietato adibire tali zone a discariche, depositi e simili. L'installazione, in tali zone, di insegne pubblicitarie è consentita, a titolo oneroso, previa autorizzazione del Consorzio S.I.S.R.I..

Art. 21

Aspetto esteriore degli opifici e delle sistemazioni esterne

Gli opifici e le annesse palazzine destinate ad uffici, a servizi igienico assistenziali ed a servizi generali devono avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato alla zona industriale.

I pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio, di chiusura perimetrale degli opifici e delle palazzine a servizio, dovranno avere la faccia esterna rivestita con graniglia di marmo o di cava o, in alternativa, dovranno avere una finitura cromatica diversa dal grigio cemento.

Gli opifici esistenti dovranno adeguarsi alle prescrizioni cromatiche di cui innanzi in occasione di ampliamenti o di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La fascia tecnica consortile, posta tra la recinzione del lotto e la cunetta stradale, dovrà essere sistemata a verde, a cura e spese della Ditta prospiciente, con piante dall'apparato radicale superficiale.

Contestualmente alla presentazione del progetto dovrà essere dettagliato l'intervento di sistemazione in argomento che è parte integrante del programma insediativo, senza il quale non potranno considerarsi ultimati i lavori.

La manutenzione delle cunette stradali di raccolta acque meteoriche è a carico delle Ditte

direttamente prospicienti; le cunette prospicienti i lotti non edificati sono mantenute dal Consorzio.

Gli interventi edificatori di lotti posti a confine con la circostante zona agricola, quando già non previsto dalla zonizzazione di piano,

I Comuni degli Agglomerati Periferici, in sede di rilascio della concessione edilizia, in merito all'aspetto esteriore dei fabbricati, possono prescrivere ulteriori caratteristiche costruttive.

Art.22 **Disposizioni transitorie**

I nulla osta consortili rilasciati anteriormente alla data di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale degli Agglomerati Periferici di Fasano, Francavilla Fontana ed Ostuni, in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché sia dato inizio ai relativi lavori entro un anno dalla data del rilascio del nulla osta stesso.

Per i cantieri già in corso alla data di adozione della Variante ma non conformi alle presenti norme tecniche di attuazione, è consentito ultimare le opere assentite.

I cantieri in corso che abbisognano di una variante finale per il conseguimento del fine lavori, con conseguente certificato di agibilità, seguono le Norme precedenti.

La presentazione di varianti essenziali comporta l'adeguamento dell'intervento alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La variante essenziale è definita dall'articolo 8 della Legge 28 febbraio 1985, nr.47 e dalla Legge Regione Puglia 13 maggio 1985, nr.26. Ai fini consortili è variante essenziale anche la modifica dell'attività produttiva, quando si cambia il settore merceologico.

I progetti inoltrati al Consorzio e non ancora istruiti alla data di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi sono esaminati nel rispetto delle norme vigenti.

I progetti inoltrati al Consorzio dopo l'adozione della variante sono istruiti con le norme più restrittive tra le vigenti e le adottate.

Art. 23 **Deroghe**

Per interventi di pubblica utilità, d'iniziativa totalmente o parzialmente consortile, sono consentite deroghe agli indici di copertura e di fabbricabilità fondiario, fatte salve le distanze dai confini di proprietà.