Allegato n. 1 Schema di convenzione

DISCIPLINARE TECNICO-COSTRUTTIVO DEGLI INSEDIAMENTI NELL'AREA INDUSTRIALE

in

Loc.tà "Fosso Imperatore"

- NOCERA INFERIORE -

Articolo 1 - FINALITA'

Il presente disciplinare fornisce indicazioni e prescrizioni per le opere da realizzare a cura degli assegnatari dei lotti nell'area industriale ubicata in località "fosso imperatore", nel comune di Nocera Inferiore, con lo scopo di perseguire la qualità del costruito inteso come insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

Articolo 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Alla società Agro Invest S.p.A. il comune di Nocera Inferiore ha affidato, mediante convenzione la realizzazione dell'area industriale in epigrafe.

Per le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi, e per quant'altro non specificato nel presente disciplinare si rimanda al bando ed alla convenzione per la cessione dei lotti.

Articolo 3 – ELABORATI PROGETTUALI

Ferme restando tutte le normative legislative e tecniche in vigore, comunitarie, razionali, regionali, provinciali e comunali, e la possibilità di richiedere integrazioni, il contenuto minimo della proposta progettuale da presentare ad Agro Invest dovrà essere costituito dagli elaborati che seguono in 6 copie:

- Relazione generale illustrativa con indicazione dei dati tecnici di progetto e dei materiali impiegati
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria d'insieme aggiornata in scala 1:500
- Calcoli di verifica delle superfici coperte, dei rapporti conseguenti, anche con riferimento ai parametri contenuti nel presente disciplinare
- Piante quotate di tutti i piani, con destinazioni d'uso di tutti i locali, in scala 1:100
- Lay-out in scala 1:100
- Tutti i prospetti esterni di cui almeno due copie evidenzino le scelte dei materiali ed i relativi cromatismi

- Sezioni quotate in scala adeguata, lungo le linee più significative, riportanti i profili longitudinali e trasversali del piano di sistemazione con le relative quote "al finito", rispetto al piano stradale, comprendenti la strada di lottizzazione intersecata
- Planimetria della rete fognante
- Planimetria della sistemazione esterna con chiara indicazione delle diverse destinazioni con particolare riferimento ai parcheggi, alle sistemazioni a verde, alle alberature, alle recinzioni, e quant'altro possa occorre al fine di chiarire esaurientemente il rapporto tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico o privato.
- Particolari costruttivi in scala 1:10, con particolare riferimento alle recinzioni
- Assonometria e/o prospettiva generale dell'impianto
- Relazione sul ciclo produttivo con riferimento anche agli aspetti ambientali ed ai sistemi di trattamento (emissioni in atmosfera, impatto acustico, scarichi acque reflue, ciclo dei rifiuti, etc.).

Articolo 4 – RAPPORTO DI COPERTURA MINIMO

Ferme restando le norme tecniche del Piano per gli Insediamenti Produttivi ed il rapporto di copertura massimo pari al 50 % della superficie fondiaria, la superficie coperta prevista nel progetto presentato non dovrà essere inferiore al 75 % della superficie massima copribile sul lotto.

Articolo 5 – ACCESSO AI LOTTI

In fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno predisposti due accessi per ogni lotto. Non sarà possibile realizzare ed utilizzare da parte del concessionario altri accessi oltre quelli di cui innanzi.

Articolo 6 – COPERTURE

Le coperture di tutte le strutture dovranno essere contenute entro i pannelli o le murature di tamponamento, dovranno avere forma piana o a shed. Non sono ammesse

coperture a volta, semicircolari o similari.

Le coperture dovranno essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convoglieranno le stesse, previ pozzetti sifonati nella rete della fognatura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Le copertura piane a lastrico solare o a terrazzo, potranno essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi neri, non colorati o argentati.

Nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame o di alluminio o di acciaio preverniciati, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

Articolo 7 – VOLUMI TECNICI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Eventuali volumi tecnici resi necessari da attrezzature tecnologiche pertinenti al processo produttivo (silos, ciminiere, bocche di aerazione, scambiatori di calore, ecc.) e situati, totalmente o in parte, al di fuori della sagoma del volume edilizio, devono essere progettati in maniera da ricercare la massima integrazione con il volume edilizio.

A tal fine è vietato far sporgere o posizionare i volumi tecnici esternamente alla sagoma dell'edificio lungo il fronte stradale principale; è consentita l'installazione di volumi tecnici sporgenti oltre la sagoma dell'edificio solo sul retro o in copertura. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 m e dell'altezza minima indispensabili per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m.

Gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni.

Dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone, grillages, o siepi e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto visivo del manufatto.

Articolo 8 – PENSILINE PER RICOVERO AUTOMEZZI, MOTOCICLI E CICLI

Non è ammessa la realizzazione di pensiline lungo il fronte/i stradale/i dell'edificio e lungo le aree pubbliche (strade, verde pubblico, attrezzature secondarie).

Eventuali pensiline per il ricovero di automezzi, motocicli e cicli, costituite da un unico elemento di sostegno centrale o laterale, con copertura avente il lato minore non superiore a m. 5,00 saranno ammesse nel limite massimo del 5 % della superficie coperta massima consentita oltre al limite del rapporto massimo di copertura e dovranno essere realizzate lungo i confini di proprietà aree pubbliche escluse.

Articolo 9 – RECINZIONI

Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a mt 1,20, tutti gli altri elementi costituiti da siepi, cancellate, ringhiere ecc. non potranno avere altezza superiore a mt 1,60. Di talchè le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di mt 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a mt 2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza.

Articolo 10 – EDIFICAZIONE SUI CONFINI E SUI FRONTI STRADALI

Sui confini dei lotti sono ammessi unicamente i manufatti necessari al controllo degli accessi (portineria), quelli che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.

Articolo 11 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTIVE DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI

Gli edifici dovranno presentare linee semplici e gradevoli, tali da inserirsi armonicamente nel contesto urbano. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza dovranno avere caratteristiche improntate al rispetto ambientale, alla sicurezza, all'estetica, al decoro, ed all'igiene, e tali da poter garantire il mantenimento

di tali requisiti anche nel tempo.

Le strutture portanti potranno essere in c.a. o in acciaio, le chiusure perimetrali saranno in pannelli di c.a.p. o in muratura. Non sono ammesse chiusure con pannelli metallici o in materiale plastico.

Tutte le opere dovranno essere completamente rifinite e non sono ammessi ferri d'attesa o opere prive di tinteggiatura e verniciatura. I pannelli in c.a.p. e le strutture in calcestruzzo a faccia-vista dovranno essere trattati, comunque, non essendo consentito di lasciare a vista il calcestruzzo allo stato rustico. Le chiusure in muratura dovranno, invece essere regolarmente intonacate e tinteggiate, se richiesto dal tipo di intonaco.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e simili, le relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite. Le tubazioni dell'acqua e dei gas ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

I contatori per l'erogazione di gas, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico dovranno essere dislocati in nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato o dall'esterno della proprietà, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. Dette nicchie, indicate nei progetti allegati alle domande di concessione, dovranno essere opportunamente occultate (sportelli del colore della facciata o per accogliere un intonachino identico a quello di facciata; su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata).

Articolo 12 – TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Per le tinteggiature si farà prevalentemente riferimento ai colori ricorrenti nell'ambiente della città ed in particolare nelle diverse intensità ai colori del bianco, del grigio, del sabbia, del nocciola, del giallo paglierino, del rosa antico, del salmone

e del terra di Siena chiaro, del rosso mattone, con esclusione dei colori blu e verde.

Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno, oltre agli stessi colori delle facciate, anche il nero, i grigi scuri ed il marrone.

Articolo 13 – PAVIMENTAZIONI

In generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno e nei colori.

Solo per le zone carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti. Le pavimentazioni di tipo industriale devono essere limitate alle zone effettivamente adibite ad attività produttiva.

Le soglie degli accessi carrai dovranno essere sistemate in modo tale che l' acqua piovana dei piazzali non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli ingressi medesimi.

Articolo 14 – PARCHEGGI

Un'area non inferiore al 10% della superficie coperta deve essere riservata a parcheggio. Almeno 1/3 dei posti auto deve essere a disposizione di utenti esterni e posizionato in zona facilmente accessibile dalla strada.

In ogni caso, all'interno della recinzione, devono essere lasciate libere aree di disimpegno commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico per le quali non dovrà mai essere previsto l'utilizzo della sede stradale.

Articolo 15 – SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Le superfici non occupate da fabbricati, impianti, aree di sosta, manovra e deposito, devono essere sistemate a verde, inerbate e piantumate. In ogni caso la superficie a verde non potrà essere inferiore al 5 % del lotto e con almeno un'essenza di alto fusto ogni 50 mq di superficie a verde.

Le aree e gli spazi verdi devono essere adeguatamente attrezzate ed arredate utilizzando essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano. L'inserimento di alberature deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza, specie per quanto attiene l'irrigazione naturale dell'apparato radicale.

Articolo 16 – SCARICHI ED ALLACCIAMENTI IDRICI

Gli scarichi dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia ed in particolare al D. Lgs. 152/99 e s.m.i., tenuto conto del recapito diretto della rete fognaria comprensoriale nel canale "fosso imperatore", per cui dovranno essere rispettati i limiti di emissione previsti dall'art. 31 del citato decreto. Sono ovviamente fatte salve le competenze degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni in materia.

Gli allacciamenti alla rete fognaria saranno separati con due recapiti, uno per le acque piovane provenienti dai piazzali ed uno per i reflui, opportunamente depurati, provenienti dai servizi e dal ciclo produttivo. In corrispondenza di ogni lotto saranno predisposte nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria due tubazioni già allacciate alla doppia rete fognaria stradale. Tutte le aziende, al limite delle proprietà, in corrispondenza dei suddetti innesti dovranno avere un pozzetto di ispezione e campionamento con dimensioni minime di cm 100 x cm 100.

Qualora il tipo di lavorazione svolta o la natura dei prodotti presenti nell'azienda possono originare, anche per cause accidentali, dispersione di liquidi inquinanti, dovrà essere prevista la possibilità di intercettare la rete delle acque meteoriche provenienti dai piazzali prima del recapito finale.

Per le acque reflue industriali dovrà, inoltre, essere prevista una vasca di equalizzazione con una capacità minima pari a 3 volte la portata media oraria scaricata a regime dagli impianti.

L'utilizzo dell'acqua della rete idrica per l'uso produttivo deve essere limitato ed in tal caso è comunque obbligatoria l'adozione di provvedimenti idonei per la riduzione del consumo idrico, con particolare attenzione all'eliminazione degli sprechi, incrementando il riciclo ed il riutilizzo, anche mediante l'utilizzazione delle migliori tecniche disponibili.

Articolo 17 – RISERVA PER ATTRAVERSAMENTI

La società AGRO INVEST S.p.A. si riserva di realizzare, in qualsiasi momento, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature, elettrodotti, linee telefoniche e di comunicazione in genere.

L'installazione delle condutture sopra citate non da diritto all'assegnatario di percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna.

Articolo 18 – PROVVEDIMENTI IN CASO DI MANCATA OSSERVANZA DEL PRESENTE DISCIPLINARE

Nel caso di mancata osservanza delle indicazioni del presente disciplinare sia in fase di progettazione e realizzazione che nel corso dell'esercizio delle attività insediate, fermo restando quanto specificato nei provvedimenti di assegnazione e relativa convenzione, la società AGRO INVEST S.p.A. procederà a diffidare l'assegnatario.

SOMMARIO

ARTICOLO 1 - FINALITA' 2

ARTICOLO 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE 2

ARTICOLO 3 – ELABORATI PROGETTUALI 2

ARTICOLO 4 – RAPPORTO DI COPERTURA MINIMO 3

ARTICOLO 5 – ACCESSO AI LOTTI 3

ARTICOLO 6 – COPERTURE 3

ARTICOLO 7 – VOLUMI TECNICI E IMPIANTI TECNOLOGICI 4

ARTICOLO 8 – PENSILINE PER RICOVERO AUTOMEZZI, MOTOCICLI E CICLI 5

ARTICOLO 9 – RECINZIONI 5

ARTICOLO 10 – EDIFICAZIONE SUI CONFINI E SUI FRONTI STRADALI 5

ARTICOLO 11 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTIVE DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI 5

ARTICOLO 12 – TINTEGGIATURE E VERNICIATURE 6

ARTICOLO 13 – PAVIMENTAZIONI 7

ARTICOLO 14 – PARCHEGGI 7

ARTICOLO 15 – SISTEMAZIONE AREE ESTERNE 7

ARTICOLO 16 – SCARICHI ED ALLACCIAMENTI IDRICI 8

ARTICOLO 17 – RISERVA PER ATTRAVERSAMENTI 9

ARTICOLO 18 – PROVVEDIMENTI IN CASO DI MANCATA OSSERVANZA DEL PRESENTE DISCIPLINARE 9