

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE**  
**AMBITO "AR (S-F) EX CISA-CERDISA"**  
**SUB AMBITO C**



**COMUNI DI SASSUOLO**  
**FIORANO MODENESE**



**P.U.A IN VARIANTE**  
**AMBITO "AR (S-F) EX CISA-CERDISA"**  
**SUB AMBITO C**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**I Tecnici Progettisti:**

Ing. Elke Corradini

STUDIO  
ELKE CORRADINI  
INGEGNERE

Arch. Anusca Roncaglia

studio architetti  
roncaglia & sola

Ing. Federico Salardi

 **ingegneri riuniti**  
Ingegneria Architettura Ambiente

**ELABORATO 2**

## SOMMARIO

Premessa .....	3
ART.1 AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLE NORME.....	3
ART.2 LOCALIZZAZIONE .....	3
ART.3 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	4
ART.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	7
ART.5 ATTUAZIONE PER STRALCI DEI LOTTI EDIFICABILI.....	9
ART.6 REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI .....	9
ART.7 PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE .....	10
ART.8 VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....	13
ART.9 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	14

## **PREMESSA**

Con Delibera n. 19 del 30/03/2017 del Consiglio Comunale di Sassuolo e Delibera n. 15 del 30/03/2017 del Consiglio Comunale del Comune di Fiorano Modenese è stato approvato il POC con valenza di PUA per il solo sub ambito C, relativo al programma di riqualificazione ambito AR (S-F) ex Cisa-Cerdisa” ricompreso in aree poste in Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese.

La proprietà ha ritenuto necessario presentare una variante al PUA per dare attuazione agli interventi previsti nel sub ambito C mediante l'individuazione di tre distinti stralci funzionali.

Le presenti norme sostituiscono quelle approvate in sedi di approvazione di POC con effetto di PUA.

## **ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLE NORME**

Le presenti disposizioni attengono principalmente alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico ed alle modalità di attuazione sia del programma edilizio che delle opere di urbanizzazione.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, anche al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riferimento a quelle che riguardano le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.).

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nell'applicazione delle prescrizioni e delle previsioni del PUA, in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra norme tecniche d'attuazione ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione si rimanda a quanto contenuto nella scheda normativa di POC e alle norme dei RUE vigenti rispettivamente nel Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese. al momento dell'approvazione della presente Variante al PUA, nonché alle disposizioni e prescrizioni contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

## **ART. 2 LOCALIZZAZIONE**

Il sub ambito interessato dal presente PUA è identificato negli elaborati di POC denominato “AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa” come Sub Ambito C - Polo Commerciale; esso ricade parte nel Comune di Sassuolo e parte in quello di Fiorano Modenese.

Il sub ambito C si estende per una superficie territoriale (ST), misurata graficamente sulla base del rilievo strumentale, pari a 87.257 mq di cui 72.865 mq in Comune di Sassuolo e 14.392 mq in Comune di Fiorano Modenese. Le coordinate catastali dell'area relativa al Sub Ambito C - Polo Funzionale Commerciale sono quelle di seguito riportate:

Aree ricomprese nel territorio del Comune di Sassuolo:

Proprietà Coop Alleanza 3.0 Fg.32, Mapp. 191, 192, 184, 193;

Proprietà Enel Distribuzione Fg.32, Mapp. 159;

Proprietà ARCA S.p.A Fg.32, Mapp. 199;

Proprietà CISF S.p.A Fg.32, Mapp. 170, 183, 194, 195, 196, 197, 198;

Aree pubbliche del Comune di Sassuolo accatastate come "strada": tratto di via Mazzini, tratto finale di via Adige;

per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 72.865 mq.

Aree ricomprese nel territorio del Comune di Fiorano Modenese:

Proprietà Coop Alleanza 3.0 Fg.10, Mapp. 364;

Proprietà CISF S.p.a. Fg.10, Mapp. 363 (parte);

*Aree pubbliche del Comune di Fiorano: Via San Francesco, Via Lamarmora;*

per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 14.392 mq.

L'analisi dei dati catastali ha rilevato uno scostamento dei valori nominali delle particelle rispetto a quelli effettivamente desunti dalle misurazioni strumentali: di conseguenza, questi ultimi valori sono stati assunti come dati cui fare riferimento nella progettazione e nella determinazione dei parametri dimensionali del progetto.

### **ART. 3 PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Il Sub Ambito C è suddiviso in 3 lotti funzionali individuati sulla planimetria generale di progetto (Tav. 06):

Lotto 1 area destinata alla realizzazione dell'area commerciale integrata ricompresa all'interno del territorio del Comune di Sassuolo, a cui è assegnata una SC complessiva di 20.000 mq;

Lotto 2 area situata entro il Comune di Fiorano Modenese, dove è previsto l'insediamento di una SC di 1.000 mq;

Lotto 3 area inclusa in massima parte entro il Comune di Fiorano Modenese e per una piccola porzione in territorio di Sassuolo, senza capacità edificatoria assegnata.

La realizzazione degli interventi all'interno dei lotti sopra descritti è subordinata alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione corrispondenti agli stralci funzionali entro cui i lotti sopra citati sono ricompresi, come precisato all'art. 5 delle presenti Norme.

Gli usi ammessi, in base alle definizioni presenti nei RUE dei rispettivi Comuni, sono i seguenti:

#### Lotto 1

grande struttura di vendita al dettaglio alimentare o misto (U7.a);

medie strutture di vendita al dettaglio non alimentare (U6);

pubblici esercizi (U11);

distribuzione carburanti per uso autotrazione (U10) e relativi usi connessi;

serra idroponica ricompresa nell'uso (U6-U7);

## Lotto 2

- pubblici esercizi (U11.a);
- esercizi commerciali di vicinato (U5);

## Lotto 3

strada di accesso all'area di scarico supermercato.

L'area commerciale integrata programmata dal POIC ha una superficie di vendita (SV) massima attribuita pari a 12.000 mq, di cui:

Superficie ammessa per grandi strutture: SV = 7.500 mq, suddivisa in:

Alimentare SV = 3.550 mq;

Non alimentare Sv = 3.950 mq;

la Sv residua ( $12.000 - 7.500 = 4.500$  mq) è destinata all'insediamento di medie strutture di vendita non alimentare.

Le medie strutture di vendita non alimentare dovranno avere una SV minima non inferiore a 400 mq.

L'impianto per distribuzione carburanti (U10) previsto nel lotto 1 è disciplinato dai seguenti parametri:

- SF minima = 3.240 mq.
- SC max = 324 mq. (con esclusione delle pensiline);
- H max = 5,00 mt ad eccezione delle pensiline;
- SP = la superficie permeabile è assoluta quale quota parte di quella indicata nella tabella riportata di seguito, assegnata ai lotti 1 e 3 (3.031 mq) da verificare in sede di titolo abilitativo;
- distanza minima degli edifici dalla sede stradale (con esclusione delle pensiline/tettoie a copertura degli erogatori di carburante) = 10,00 mt. o comunque conforme alla normativa vigente alla data del rilascio del relativo titolo edilizio qualora questa preveda distanze inferiori;
- distanza minima delle pensiline/tettoie a copertura degli erogatori di carburante dalla carreggiata stradale = 3,00 mt;
- distanza minima di edifici dai confini di proprietà = 5,00 mt, ad eccezione di impianti e locali tecnici per i quali è ammessa la realizzazione in confine.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari all'impianto: U5 (nei limiti di quanto consentito dalle norme vigenti), U11, servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

Il distributore di carburanti dovrà presentare una corretta progettazione degli accessi e delle uscite dall'area di pertinenza; oltre al rispetto delle norme vigenti in materia di progettazione degli innesti, dovrà essere verificato che il sistema di distribuzione veicolare interna non presenti criticità tali da provocare interferenze sulla viabilità generale, ad esempio causato da un afflusso veicolare proporzionato al dimensionamento dell'impianto ma che il sistema di smistamento del piazzale non

5

sia in grado di sostenere senza che ciò possa avere riflessi sulla strada pubblica di accesso. L'uscita dal distributore dovrà avvenire dalla viabilità di uscita prevista per il centro commerciale (zona parcheggi) e/o dall'uscita prevista sul lotto 3, utilizzata anche per l'accesso al lotto 2.

Per quanto qui non espressamente prescritto, si rimanda alle disposizioni di settore in materia di impianti di distribuzione carburanti e al del RUE del Comune di Sassuolo.

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistici ed edilizi

	POC	PUA APPROVATO	PUA VARIANTE	I STRALCIO	II STRALCIO	III STRALCIO
S.t.	Sassuolo 72.865 mq	72.865 mq	72.865 mq	72.865 mq	72.865 mq	72.865 mq
	Fiorano 14.392 mq	14.392 mq	14.392 mq	14.392 mq	14.392 mq	14.392 mq
	TOTALE 87.257 mq	87.257 mq	87.257 mq	87.257 mq	87.257 mq	87.257 mq
S.f.	TOTALE 42.128 mq	42.128 mq	45.548 mq	41.418 mq	4.130 mq	41.418 mq
S.C.	Lotti 1+3		20.000 mq	14.433 mq		5.567 mq
	Lotto 2		1.000 mq		1.000 mq	
	TOTALE 21.000 mq	21.000 mq	21.000 mq	14.433 mq	1.000 mq	5.567 mq
PU1	40%xS.C 8.400 mq	8.400 mq*	8.400 mq°	5.773 m^	400 mq	2.227 mq
VU1	60%xS.C 12.600 mq	13.830 mq**	13.888 mq°°	13.888 mq	- mq	- mq
S. permeabile	VU1	13.830 mq	13.888 mq	13.888 mq		
	S. perm. in cessione	4.325 mq	5.454 mq°°°	5.454 mq		
	S. perm. interna Lotti 1+3	5.000 mq	3.031 mq	3.031 mq		
	S. perm. interna Lotto 2		782 mq		782 mq	
	TOTALE 23.155 mq	23.155 mq	23.155 mq	22.373 mq	782 mq	
H max	16,00 m	16,00 m	16,00 m	16,00 m	16,00 m	16,00 m
Visuale libera	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5	≥ 0,5
D. min. confini	≥ 5,00 m	≥ 5,00 m	≥ 5,00 m <sup>(1)</sup>			
D. min. edifici	≥ 10,00 m	≥ 10,00 m	≥ 10,00 m <sup>(2)</sup>			
<sup>(1)</sup> Ad eccezione di locali tecnici per i quali è possibile l'edificazione in confine <sup>(2)</sup> Ad eccezione di locali tecnici per i quali la distanza minima da altri edifici è pari a 1,20 m * 450+400+7.550=8.400 mq ** 2.070+11.760=13.830 mq ° 600+315+65+4.793+2.227+400=8.400 mq °° 2.322+11.566=13.888 mq °°° 255+60+115+255+2088+195+1245+135+135+243+315 (P via Braida)+203 (P via Braida)+65 (P via Braida)+78+67=5.454 mq ^ 600+315+65+4.793=5.773 mq						

### Parcheeggi di pertinenza

La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere definita in sede di titoli abilitativi in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste, in ragione dei parametri previsti ai sensi dell'art. 55 Parte Terza del RUE del Comune di Sassuolo e dell'Art. 97 del RUE vigente del Comune di Fiorano.

#### **ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:

- Viabilità principale di collegamento tra la Via Statale e la circondariale San Francesco (parte in Comune di Sassuolo e parte in Comune di Fiorano Modenese);
- Rotatoria su Via Statale (Comune di Sassuolo);
- Rotatoria sulla Circondariale San Francesco (Comune di Fiorano Modenese);
- Raccordo stradale tra la rotatoria di Via Statale e la Via Copernico (Comune di Fiorano Modenese);
- Opere di riqualificazione stradale su Via Braida (Comune di Sassuolo);
- Parcheggi pubblici, localizzato sul fronte del centro commerciale (Comune di Sassuolo);
- Parcheggi pubblici su Via Braida (Comune di Fiorano Modenese);
- Parcheggio pubblico su Via Copernico (Comune di Fiorano Modenese);
- Aree verdi fra la viabilità principale ed il quartiere Braida (Comune di Sassuolo);
- Area verde lungo la Via Statale (Comune di Sassuolo);
- Sottopasso ciclopedonale di collegamento tra l'area commerciale e l'abitato di Braida (Comune di Sassuolo);
- Realizzazione di passaggio a raso protetto tra Via Braida e l'area del centro commerciale (Comune di Sassuolo);
- Impianto di illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti, previsto in corrispondenza degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree di sosta e gioco);
- Infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, gas, elettricità, telefono);
- Impianto di videosorveglianza delle aree pubbliche;
- infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (si rimanda all'art. 99 comma 10 del RUE di Fiorano Modenese e all'art. 150 Parte Seconda del RUE del Comune di Sassuolo).

Le opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, infrastrutture, ecc.) sono subordinate al recepimento delle prescrizioni indicate nei pareri emessi dagli enti competenti in materia ambientale e dai gestori delle reti e delle infrastrutture.

#### Deviazione del canale di Fiorano

L'individuazione delle aree edificabili del PUA rende indispensabile lo spostamento verso Est del tratto del Canale di Fiorano (realizzato con una tubazione da 500 mm) che interferirebbe con l'attuazione del lotto commerciale. Il nuovo tracciato sarà interamente eseguito in area oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione e avrà origine su Via Mazzini, laddove la condotta devia attualmente verso Ovest, e proseguirà verso Nord fino a ricongiungersi col tratto esistente confinante con l'edificato localizzato a Est di Via Tagliamento.

## **ART. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PER STRALCI FUNZIONALI**

E' consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, secondo la suddivisione degli stessi indicata negli elaborati progettuali e meglio specificata e disciplinata della convenzione urbanistica:

I Stralcio attuazione dei lotti 1 e 3, con la realizzazione di una quota di SC massima pari a mq. 14.433.

Lo stralcio prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione corrispondenti a:

- nuovo asse viario e relative rotatorie di innesto con la viabilità esistente;
- verde pubblico ciclopedonali, verde pubblico attrezzato e ciclopedonali;
- quota parte dei parcheggi pubblici per una superficie di 5.773 mq;

II Stralcio attuazione del Lotto 2, con la realizzazione di una quota di SC massima pari a 1.000 mq.

Lo stralcio prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 400 mq, esterno al lotto 2, in prossimità di via Niccolò Copernico.

III Stralcio completamento dell'attuazione del lotto 1 con la realizzazione della SC residua pari a 5.567 mq, che completa la SC totale prevista nel POC.

Lo stralcio prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 2.227 mq, individuato in interrato al di sotto dei parcheggi pubblici dello stralcio I.

L'attuazione di questo stralcio è subordinata alla Valsat, integrativa di quella del PUA, e conseguentemente ad una variante di PUA per l'approvazione di tale valutazione ambientale.

Le opere di urbanizzazione relative agli stralci I e II dovranno essere incluse in un unico permesso di costruire, presentato presso i due comuni: i titoli abilitativi dovranno indicare le opere di urbanizzazione ricadenti nel territorio di competenza comunale e il computo metrico estimativo delle opere afferenti a ciascun comune.

Le opere di urbanizzazione relative allo stralcio III (realizzazione del parcheggio pubblico interrato) saranno oggetto di un ulteriore titolo abilitativo da presentare presso il Comune di Sassuolo. L'esecuzione degli interventi edilizi previsti nel III stralcio (ampliamento degli edifici e realizzazione dei parcheggi interrati) comporta l'obbligo di sospensione dell'attività commerciale fino al collaudo delle opere.

L'attuazione degli interventi previsti in ciascuno degli stralci è subordinata alla verifica di assoggettabilità (screening) alla VIA da parte degli enti preposti, qualora la stessa sia prevista ai sensi del D.Lgs 152/2006.

## **ART. 6 REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI**

### Tipologie edilizie

Il PUA definisce gli schemi tipologici da assumere come modelli di riferimento per la progettazione edilizia esecutiva dei nuovi lotti di intervento. Gli schemi tipologici allegati, esemplificativi di una possibile distribuzione interna, hanno carattere di orientamento per la progettazione esecutiva e non costituiscono pertanto schemi vincolanti, fermo restando tutte le rimanenti disposizioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

Il progetto relativo al lotto 1 dovrà prevedere la realizzazione di un asse ciclopedonale per l'attraversamento in senso est-ovest dell'area e di collegamento con il parco pubblico adiacente al complesso commerciale, come indicato nelle planimetrie del PUA. Il progetto esecutivo dell'insediamento commerciale dovrà inoltre prevedere la creazione di un'ampia piazza pedonale, localizzata in prossimità dei due blocchi di edifici commerciali, opportunamente attrezzata con elementi di arredo urbano. Di queste aree, ancorché di proprietà privata, dovrà essere garantito l'uso pubblico.

Ai fini del contenimento degli effetti "isola di calore", gli stalli di sosta dei parcheggi a raso saranno realizzati con fondo permeabile o semipermeabile, o comunque con materiali idonei a garantire una maggiore dispersione del calore. Gli stalli dei parcheggi, pubblici e pertinenziali saranno ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, come rappresentato nelle planimetrie del piano.

Per quanto possibile, si dovrà prevedere il contenimento visuale dei veicoli in sosta, lungo la viabilità di progetto, attraverso l'organizzazione delle aree verdi presenti lungo le infrastrutture viarie mediante sistemi organizzati di siepi e alberature da prevedere nel progetto del verde delle aree di urbanizzazione.

### Serra idroponica

E' consentita la realizzazione di una serra idroponica al piano primo dell'edificio commerciale a destinazione alimentare da realizzarsi sul lotto 1, priva di una propria autonomia di funzione, risultando parte dell'esercizio commerciale. Tale struttura, pur non direttamente accessibile ai clienti dell'attività commerciale, potrà essere comunque visitabile per attività didattiche ed educative, con spazi dimostrativi e di workshop. La serra è da considerarsi come laboratorio produttivo, deposito e/o magazzino della struttura di vendita (nello specifico quale porzione del reparto ortofrutticolo), alla quale è collegata mediante spazi appositi ed impianti.

La superficie della serra non concorre alla dotazione dei parcheggi pertinenziali. Concorre invece alla dotazione di parcheggio pubblico.

### Recinzioni, accessi carrai e barriere acustiche

Le recinzioni previste sul confine del parco di Fiorano dovranno essere realizzate con grigliati zincati e verniciati di altezza massima di 2,50 metri, montati su un basamento in cemento a vista di altezza pari a circa 50 cm, la quota dell'altezza totale della recinzione si deve riferire al punto più alto del terreno.

Le recinzioni sui lotti a confine con le altre aree di cessione saranno realizzate con rete metallica plastificata con altezza massima pari a 2,00 metri, montata su basamento in cemento a vista di circa 50 centimetri.

Gli accessi carrai sono univocamente individuati e dimensionati nelle tavole di progetto: è ammessa unicamente la variazione della loro geometria, in relazione al maggiore dettaglio previsto nei progetti allegati ai titoli abilitativi.

L'esatta localizzazione delle barriere fonoassorbenti sarà determinata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, nel rispetto di quanto prescritto nella relazione di impatto acustico del PUA; i risultati dei collaudi sulle opere di mitigazione dell'impatto acustico dovranno essere inoltrati al Comune e ad ARPAE.

## **ART. 7     PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

### Permeabilità

La quota complessiva di superficie permeabile (SP) attribuita dal POC al Comparto C è pari a 23.155 mq; il PUA suddivide tale superficie nelle seguenti quantità:

- aree destinate a verde pubblico = 13.888 mq;
- aree permeabili di cessione (aiuole stradali, aree verdi delle rotatorie, ecc.) = 5.454 mq;
- aree permeabili interne ai lotti edificabili = 3.031 (lotti 1+3) + 782 (lotto 2) = 3.813 mq.

Il soddisfacimento della quota di SP interna ai lotti deve essere dimostrato in sede di presentazione dei titoli abilitativi, sulla base delle disposizioni contenute nei RUE dei rispettivi comuni; i titoli abilitativi e loro varianti dovranno sempre riportare la dimostrazione del raggiungimento della suddetta quota di SP nella totalità, anche se relativi a porzioni di SF.

### Bonifica dei suoli

L'intero comparto C rientra all'interno dell'area soggetta a Piano Operativo di Bonifica Ambientale – Area Primo Stralcio, approvato con determina ARPAE n. 2397/2016 e del quale è stato emanato il certificato di collaudo in data 16.02.2017 con determina ARPAE AMB 2017-767, a meno della porzione identificata come “Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel”.

Si prescrive che gli interventi edilizi che interessano l'area dello Stralcio I bis sopra richiamato, non potranno essere iniziati prima dell'avvenuta bonifica di tale stralcio.

### Rischio idraulico

Il comparto C ricade all'interno del Settore di ricarica della falda di tipo B con grado di vulnerabilità alto: per gli interventi previsti all'interno del comparto si prescrive l'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 17 (Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura) del

PSC del Comune di Sassuolo nel proprio territorio di competenza e quelle di cui all'Allegato 1.4 del PTCP vigente.

Per quanto riguarda specificatamente l'uso U10 (Impianti di distribuzione di carburanti) insediabile entro il territorio del Comune di Sassuolo, oltre a quanto sopra prescritto, dovrà essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale secondo quanto stabilito dalle norme vigenti; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate a un depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato da realizzarsi secondo le norme vigenti e previo parere degli Enti competenti.

L'area del Comparto ricade entro la zona di pericolosità P2 del Reticolo Secondario di Pianura (RSP) del Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGR); sulla base delle indagini contenute nelle relazioni idrauliche, si prescrive che:

- relativamente ai parcheggi e agli altri eventuali locali interrati, questi devono essere dotati di sistemi di autoprotezione, quali paratie e barriere anti-allagamento a funzionamento idraulico o meccanico, e le pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
- gli impianti elettrici dei locali interrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento;
- gli impianti di riscaldamento/condizionamento, qualora previsti in vani interrati, siano collocati in vani a tenuta d'acqua.

#### Gestione delle acque meteoriche

Le acque meteoriche dovranno essere gestite secondo le disposizioni contenute nella DGR 286/2005 e relative Linee Guida di cui alla DGR 1860/2006.

Il progetto delle reti di smaltimento delle acque meteoriche deve inoltre essere conforme alle prescrizioni contenute all'art. 17 (Zona di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura) delle Norme del PSC di Sassuolo, relativamente al settore di ricarica di tipo B, nonché ai contenuti dell'allegato 1.4 del PTCP.

Per la gestione delle acque meteoriche si rimanda alla specifica Relazione parte integrante del PUA e alle disposizioni impartite dall'ente gestore delle reti di scarico e dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale per lo scarico della condotta del Canale di Fiorano.

Deve essere realizzata una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti, con eventuale sistema di gestione delle acque di prima pioggia, da valutare in ambito di progetto esecutivo.

I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi dovranno prevedere la realizzazione degli idonei dispositivi/opere previsti nella Relazione Idraulica del PUA al fine di garantire il rispetto del principio di attenuazione idraulica idraulica, la corretta gestione delle acque meteoriche, la ricarica della falda e la

protezione della stessa da parte di agenti inquinanti dilavati da superfici adibite a viabilità.

### Misure per il risparmio idrico

La nuova costruzione è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici mediante l'impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie ed i consumi delle apparecchiature irrigue, nell'impiego di impianti ad alta efficienza che riducano il consumo idrico ed energetico; dovrà essere previsto l'utilizzo di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate per usi compatibili e comunque non potabili.

### Aria

Nella fase di cantierizzazione e nuova costruzione dovranno essere poste in atto tutte le cautele necessarie, quali ad es. bagnatura dei piazzali, volte alla riduzione dell'emissione di polveri.

### Rumore

Si faccia riferimento alla Classificazione Acustica vigente e alla VALSAT.

Le attività che si insedieranno dovranno produrre, in sede di presentazione del titolo abilitativo, la valutazione di impatto acustico ai sensi della DGR n. 673 del 14.04.2004 e dovranno porre in atto gli accorgimenti necessari al rispetto dei limiti di zona, indicati nella zonizzazione acustica del territorio comunale.

Il progetto delle opere di urbanizzazione deve prevedere le barriere fonometriche prescritte nella relazione di impatto acustico. I risultati dei collaudi sulle opere per la mitigazione dell'impatto acustico saranno inoltrati ai Comune di Sassuolo e Fiorano Modenese e ad ARPAE.

### Prescrizioni in merito alla sostenibilità energetica

Dovranno essere previsti sistemi di riscaldamento/ raffrescamento ad alta efficienza al fine di ridurre i consumi energetici e migliorare la qualità delle emissioni rilasciate in atmosfera: in particolare, dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla legislazione regionale vigente (DGR 1715/2016).

Dovranno essere privilegiate soluzioni impiantistiche che garantiscano la corretta installazione di impianti solari e/o fotovoltaici sulle coperture, oltre al corretto orientamento per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, e di impianti di per il riscaldamento invernale/raffrescamento estivo alimentati da pompe di calore/caldaie a condensazione. Le soluzioni costruttive e impiantistiche per l'approvvigionamento e il risparmio energetico dovranno essere esposte in una relazione di fattibilità in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio di ciascun fabbricato.

### Inquinamento luminoso

I nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla DGR n. 1732/2015.

### Prescrizioni edilizie

Ai fini del controllo della legionellosi, per la realizzazione degli impianti idrosanitari e di condizionamento, si richiama il contenuto della DGR n. 1115 del 21/07/2008, a cui si rinvia.

Per gli interventi da realizzarsi in Comune di Sassuolo, la realizzazione delle fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie è soggetta alle disposizioni di cui alla lettera g), comma 6, art. 17 del PSC.

Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee, di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee e l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti che prevedano la realizzazione dei vani interrati e/o fondazioni profonde devono contenere dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla giacitura della falda in rapporto alle strutture di fondazione dell'opera in progetto. E' comunque vietata l'esecuzione di palificate con densità di elementi tale da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

Nella realizzazione degli interventi ci si dovrà attenere scrupolosamente alle indicazioni riportate nel piano di riutilizzo delle terre e rocce da scavo.

### Monitoraggi - rumore e piezometri

Alla completata costruzione del centro commerciale relativo al lotto 1 – Stralcio I, ed entro tre mesi dall'apertura dello stesso, dovrà essere effettuato un monitoraggio acustico in corrispondenza dei due ricettori più esposti al fine verificare il rispetto dei valore assoluto di immissione previsto dalla zonizzazione acustica sia in periodo diurno che in periodo notturno; dovrà inoltre essere verificato il rispetto del valore differenziale di immissione generato dagli impianti tecnologici installati a servizio del centro commerciale medesimo.

E' fatto obbligo di effettuare il monitoraggio con frequenza semestrale delle acque sotterranee sui 7 piezometri presenti nell'area CISA-CERDISA sino al termine delle operazioni di bonifica su tutta l'area.

## **ART. 8 VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Fatto salvo quanto prescritto al precedente art. 5 relativamente alla realizzazione del III Stralcio, non costituiscono varianti al PUA:

- correzioni planimetriche giudicate non significative, conseguenti ad analisi e valutazioni tecniche dello

stato dei luoghi e della consistenza degli stessi;

- modifiche planimetriche dei parcheggi pertinenziali nel rispetto dei parametri edilizi degli stessi;

Ed inoltre, non costituiscono varianti al PUA, le modifiche non sostanziali, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi:

- modifiche planimetriche delle sagome edificabili, nel rispetto di parametri edilizi previsti, salvaguardando la conformazione morfologica dell'impianto urbanistico;
- modifiche alla distribuzione interna dei singoli edifici, definita solo a titolo esemplificativo negli schemi tipologici di progetto, mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche previste;
- modifiche del profilo altimetrico degli edifici, nel rispetto dell'altezza massima definita dalle presenti norme;
- modifiche alla conformazione planimetrica della viabilità di urbanizzazione primaria nonché del verde pubblico riconducibili a variazioni non significative determinate dal maggiore livello di studio dell'assetto territoriale che dovranno essere compiutamente definiti in sede di progetto esecutivo;
- modifiche all'assetto compositivo dei fronti nel rispetto dei principi fissati dalle presenti norme;
- modifiche alla tipologia ed alle caratteristiche degli elementi di arredo e dei percorsi pedonali/ciclabili e carrai dell'area destinata a verde pubblico, che dovranno essere compiutamente definiti in sede di progetto esecutivo;
- modifiche nella localizzazione delle alberature, dei percorsi e dei gruppi arbustivi che non pregiudichino lo schema progettuale.

Per modifica non sostanziale si intende una modifica dovuta ad una più dettagliata definizione delle sagome edilizie derivata dall'approfondimento dell'organizzazione tipologica interna e dalla necessità di introdurre elementi di caratterizzazione architettonica nei diversi fabbricati, garantendo, comunque, una coerenza progettuale e compositiva per l'intero comparto.

## **ART. 9 ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Costituiscono parte integrante della Variante al PUA Sub Ambito C - i seguenti elaborati tecnici:

Elaborato 1 – Relazione Piano Urbanistico Attuativo (Dicembre 2018);

Elaborato 2 – Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2018);

Elaborato 3 – Schema di convenzione urbanistica (Dicembre 2018);

Elaborato 4 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Dicembre 2018);

Elaborato 5 – VALSAT (Gennaio 2018);

Elaborato 6 – Relazione illuminotecnica (Dicembre 2018);

Elaborato 7 – Pareri Enti Gestori delle reti tecnologiche (Dicembre 2018);

Elaborato 8 – Valutazione di impatto acustico (Gennaio 2018);

Elaborato 9 – Relazione di compatibilità idraulica (Dicembre 2018);  
Elaborato 10 – Relazione Idraulica lotto 1 (Dicembre 2018);  
Elaborato 11 – Relazione di sintesi smaltimento acque meteoriche (Dicembre 2018);  
Tavola 01 - Inquadramento urbanistico e catastale (Dicembre 2018);  
Tavola 02 – Inquadramento fotografico (Dicembre 2018);  
Tavola 03 – Rilievo plano-altimetrico (Dicembre 2018);  
Tavola 04 – Planimetria generale dei sottoservizi esistenti (Dicembre 2018);  
Tavola 05 – Planimetria del verde – stato di fatto (Dicembre 2018);  
Tavola 06 – Planimetria generale di progetto (Dicembre 2018);  
Tavola 07 – Sezioni stradali (Dicembre 2018);  
Tavola 08 – Planimetria aree di cessione (Dicembre 2018);  
Tavola 09 – Planimetria rete fognaria (Dicembre 2018);  
Tavola 10 – Planimetria rete idrica e gas metano (Dicembre 2018);  
Tavola 11 – Planimetria rete elettrica (Dicembre 2018);  
Tavola 12 – Planimetria illuminazione pubblica (Dicembre 2018);  
Tavola 13 – Planimetria rete telefonica (Dicembre 2018);  
Tavola 14 – Planimetria sistema videosorveglianza (Dicembre 2018);  
Tavola 15 – Planimetria verde pubblico (Dicembre 2018);  
Tavola 15.1 – Planimetria superfici permeabili (Dicembre 2018);  
Tavola 16 – Profili ambientali A-B-C1-C2 (Dicembre 2018);  
Tavola 16.1 – Profili ambientali D1-D2-E (Dicembre 2018);  
Tavola 17 – Stralcio I – Planimetria di progetto (Dicembre 2018);  
Tavola 18 – Stralcio I – Tipi edilizi centro commerciale (Dicembre 2018);  
Tavola 19 – Stralcio I – Tipi edilizi distributore (Dicembre 2018);  
Tavola 20 – Stralcio II – Planimetria e tipi edilizi edificio terziario (Dicembre 2018);  
Tavola 21 – Stralcio III – Planimetria di Progetto (Dicembre 2018);  
Tavola 22 – Stralcio III – Tipi edilizi centro commerciale (Dicembre 2018);