

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE AMBITO “AR (S-F) EX CISA-CERDISA”

ATTUAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART 18 L.R. 20/2000



COMUNI DI
SASSUOLO E FIORANO MODENESE



P.O.C CON VALENZA DI P.U.A DEL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE

Norme Tecniche Piano Urbanistico Attuativo

I Tecnici Progettisti:

Arch. Giuseppe Gervasi



Ing. Danilo Dallari



Marzo 2017

ELABORATO 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme tecniche di attuazione hanno efficacia per tutto quanto afferisce al Sub Ambito C - Polo Commerciale ricompreso nel POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa".

Lo schema progettuale definito nelle tavole del PUA costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi, mentre le presenti norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche ed urbanistiche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

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.) nonché delle norme del PSC e del RUE vigenti rispettivamente nel Comune di Sassuolo e di Fiorano Modenese.

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 alle norme della scheda normativa di POC e alle norme del RUE vigente al momento dell'approvazione del presente 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 sugli elaborati come Sub Ambito C - Polo Commerciale ed è ricompreso nel POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa".

Esso ricade in parte nel Comune di Sassuolo e in parte in quello di Fiorano Modenese e comprende aree di proprietà CISF S.p.A., di proprietà ARCA S.p.A e di proprietà comunali.

In particolare, 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:

- Foglio 31, mappali 160 parte, di proprietà CISF SpA;
 - Foglio 32, mappali 140, 141, 143, 170, 183, 184, 191, 192, 193, di proprietà CISF SpA;
 - Foglio 32, mappale 159 di proprietà CISF spa con diritto di superficie a favore di ENEL SpA;
 - Foglio 32, mappale 142 di proprietà ARCA SpA;
 - 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:

- Foglio 10, mappali 82 parte, 183 parte, di proprietà CISF SpA;
 - Foglio 10, mappali 6, 17 parte, 176, 177 parte, 182 parte, di proprietà del Comune di Fiorano Modenese;
 - Foglio 13, mappale 1 parte, di proprietà CISF SpA;
 - Aree pubbliche del Comune di Fiorano Modenese accatastate come "strada": parte di via San Francesco, parte di via Niccolò Copernico e 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 - Polo Funzionale Commerciale** è suddiviso in due lotti edificabili individuati nella Tav. 4.2 – *Parametri di progetto*

Gli usi ammessi, in base alle specifiche contenute nel sono i seguenti:

Lotto 1:

- grande struttura di vendita al dettaglio (U7);
- media struttura di vendita al dettaglio (U6);
- pubblici esercizi (U11);
- distribuzione carburanti per uso autotrazione (U10);
- esercizio commerciale di vicinato (U5).

Lotto 2:

- pubblici esercizi (U11.a);
- esercizio commerciale di vicinato (U5);
- media struttura di vendita al dettaglio (U6).

Le dotazioni territoriali, direttamente correlate alle destinazioni d'uso consentite, sono da considerarsi fisse e univocamente localizzate dal presente progetto; ogni modifica dell'assetto delle dotazioni costituisce variante al PUA, ad eccezione di quanto sotto specificato:

- sono consentite eventuali correzioni planimetriche giudicate non significative, conseguenti ad analisi e valutazioni tecniche dello stato dei luoghi e della consistenza degli stessi;
- i parcheggi individuati all'interno dell'ambito potranno prevedere, in fase esecutiva, modifiche planimetriche ma non la riduzione dei posti auto individuati dal presente progetto.

La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata in sede di permesso di costruire, in ragione delle quantità previste ai sensi dell'art. 111 del RUE vigente per ciascuna attività che si intende insediare. I posti auto pertinenziali dovranno essere tutti individuati, graficamente, all'interno dei lotti di intervento nelle dimensioni prescritte dalle norme del RUE. Tali parcheggi devono essere effettivamente

utilizzabili: non possono essere indicati come posti auto porzioni di aree di manovra o di aree antistanti accessi carrai o pedonali agli edifici.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI

	Parametri urbanistici	Dati di progetto
Superficie territoriale ST	87.257 mq	87.257 mq
Superficie fondiaria totale SF	Come da progetto	42.128 mq
SF lotto 1		40.146 mq
SF lotto 2		1.982 mq
Superficie complessiva SC		21.000 mq
SC lotto 1		20.000 mq
SC lotto 2		1.000 mq
Dotazioni territoriali :		
Parcheggi pubblici	P1 = 40% SC = 8.400 mq	8.400 mq
Verde pubblico	V = 60%SC = 12.600 mq	13.830 mq (*)
Superficie permeabile SP	23.155 mq	V = 13.830 mq
		S permeabile (cessione): 4.325 mq (**)
		S permeabile (lotti): 5.000 mq
Distanza dai confini		5 m
Altezza massima H max		16 m

(*) valutare specifica per superficie permeabile

(**) $315+280+250+75+300+255+130+735+1.245+535+205=4.325$ mq

ART. 4 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Non costituiscono varianti al piano urbanistico attuativo relativo al sub ambito C, le modifiche non sostanziali, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi relativi ai lotti di intervento, di cui:

- 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 conformazione ed all'estensione dei piani interrati garantendo, comunque, il rispetto della superficie permeabile prevista dal PUA;
- modifica al numero ed alla localizzazione degli accessi ai parcheggi di pertinenza per ragioni funzionali e/o di sicurezza;
- 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. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:

- la 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 Braidà (Comune di Sassuolo);
- parcheggio pubblico, su interrato, localizzato sul fronte del centro commerciale (Comune di Sassuolo);
- parcheggio pubblico a servizio del lotto 2 (Comune di Fiorano Modenese);
- parcheggio pubblico su Via Braidà (Comune di Fiorano Modenese);
- aree verdi fra la viabilità principale ed il quartiere Braidà pari a 11.760 mq (Comune di Sassuolo);
- area verde lungo la Via Statale pari a 2.070 mq (Comune di Sassuolo);
- realizzazione di un ponte ciclo-pedonale tra Via Braidà 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).

Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria e devono essere previste nella misura di uno stallone per la ricarica ogni 20 posti auto per piani che prevedono una dotazione superiore a 50 posti auto pubblici.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente dai soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, conformemente ai progetti esecutivi presentati, nei tempi e modi fissati dalla convenzione urbanistica allegata al presente PUA.

Viabilità e parcheggi di urbanizzazione primaria

La viabilità primaria di distribuzione interna al sub ambito C ed i parcheggi di U1 potranno essere pavimentati in asfalto ovvero con tozzetti autobloccanti in cemento di forma rettangolare su letto di sabbia.

L'impianto delle alberature dovrà essere realizzato secondo quanto previsto negli elaborati grafici allegati al PUA, con impianto degli alberi entro appositi spazi delimitati da griglie.

I parcheggi dovranno avere dimensioni non inferiori a ml. 2,50x5,00, quando collocati all'interno di piazze dovranno presentare continuità formale con la pavimentazione circostante.

Piste ciclabili e pedonali

I percorsi pedonali in quanto parte integrante degli spazi urbani destinati a consentire il transito, l'incontro e l'aggregazione dovranno prevedere soluzioni capaci di coniugare: sicurezza dei pedoni, realizzazioni formali coerenti con l'obiettivo di migliorare il decoro complessivo, la durata nel tempo, una ridotta manutenzione. Le pavimentazioni potranno essere in materiale lapideo o in asfalto o masselli in calcestruzzo. Deve essere assicurata un'adeguata percorribilità di tali percorsi, evitando pavimentazioni irregolari, con rialzi, rugosità o quant'altro possa dare luogo a cadute inciampi o difficoltà nella percorrenza. Sono da preferire pavimentazioni che consentono una facile pulitura ed agevoli interventi di manutenzione, sostituzione e rifacimento. Il superamento di dislivelli dovrà tenere in debito conto delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, prevedendo adeguati raccordi delle altimetrie.

L'obiettivo di favorire la mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree in oggetto e nei collegamenti di queste con il territorio contermino è fondamentale con preminente riferimento alla mobilità lavorativa e scolastica.

Bisognerà puntare alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri e verificando le migliori condizioni plano-altimetriche dei percorsi.

Essenziale è la regolarità delle superfici ciclabili, compresi i loro raccordi gli eventuali sottopassi o sovrappassi, siano queste realizzate in materiale bituminoso o in autobloccanti o ghiaino.

Risulta importante anche il corretto posizionamento della segnaletica stradale, in ottemperanza a quanto disposto dai regolamenti edilizi dei comuni e dalla normativa vigente in materia: i cartelli (segnaletica verticale), le strisce (segnaletica orizzontale) e gli impianti semaforici, gli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili, i delineatori di corsia, ecc.

Le sistemazioni a verde, le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie non devono determinare difficoltà di transito per i ciclisti

I percorsi pedonali e quelli ciclabili quando localizzati in area verde saranno posati su di una soletta in calcestruzzo leggermente armata, mentre in misto stabilizzato se localizzati in fregio alla viabilità.

All'interno delle aree verdi la pavimentazione sarà in autobloccanti mentre in conglomerati bituminosi per le ciclabili in affiancamento alla viabilità.

Ponte ciclopedonale

Il ponte ciclopedonale mette in collegamento i due comuni attraverso un percorso protetto dalla viabilità veicolare unendo due zone un tempo fortemente disgiunte dalla presenza del grande contenitore industriale.

L'attraversamento sarà lungo quasi 27 metri e largo 6 metri, dovrà rispettare i regolamenti in materia di sicurezza dei percorsi ed accessibilità.

Rete fognaria

Secondo quanto previsto nelle norme di R.U.E di Sassuolo e Fiorano, 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 di interventi edilizi ubicati a sud della strada Pedemontana che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di 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 di progetto.

I progetti relativi ad interventi impegnativi che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda.

Le acque reflue, (nel rispetto di quanto disposto dal R.U.E di Sassuolo e Fiorano), debbono essere convogliate, a cura della proprietà, nella fognatura comunale, laddove esistente, con le modalità previste dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato oppure con altro idoneo sistema rispettando gli indirizzi e le prescrizioni fissate da Arpa e dalle norme vigenti.

Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere (anche quando la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto), secondo le prescrizioni fissate dall'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Prescrizioni specifiche sulla realizzazione della rete fognaria impartite da ARPA/HERA

Si rimanda a quanto previsto nel parere allegato alle presenti norme.

Rete acque meteoriche

E' fatto obbligo, all'interno dei lotti edificabili, di effettuare la separazione delle reti meteoriche attraverso la distinzione fra:

- acque provenienti dalle superfici coperte degli edifici e dalle altre superfici impermeabili non suscettibili di essere inquinate: tali acque dovranno essere smaltite attraverso trincee drenanti o sistemi tecnicamente equivalenti, al fine di non generare una riduzione del fenomeno di ricarica della falda e contribuire al raggiungimento della massima permeabilità possibile;
- acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali e di pertinenza dell'attività produttiva: lo scarico dovrà essere effettuato nella rete fognaria comunale delle acque bianche esistente. Nel rispetto dell'applicazione del principio di invarianza idraulica prescritto dell'art. 78bis del PSC vigente e di quanto indicato da HERA nel proprio parere pervenuto il 23 maggio 2013, sub prot. 15331, che impone una portata totale non superiore ad un valore di portata specifica di 20 l/s per Ha, è fatto obbligo di prevedere la raccolta di tali acque in vasche di laminazione (o sistemi equivalenti) che verranno dimensionate, in fase di redazione di progetto esecutivo dei fabbricati, sulla base delle dimensioni effettive delle superfici impermeabili.

In riferimento ai requisiti tecnico-costruttivi per la realizzazione di nuovi impianti idrosanitari e di condizionamento e per la corretta gestione e monitoraggio degli impianti esistenti, con particolare riferimento a quelli definiti a rischio, si richiama la Delibera della Giunta Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 1115 del 21 luglio 2008.

Secondo le disposizioni del R.U.E di Sassuolo e Fiorano, le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici debbono essere smaltite nel rispetto delle norme vigenti e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato. Le acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici devono essere, in alternativa:

- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo;

- disperse nel suolo con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee.

Prescrizioni specifiche sulla realizzazione della rete fognaria impartite da ARPA/HERA

Si rimanda a quanto previsto nel parere allegato alle presenti norme.

Deviazione 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 600 mm) che interferirebbe con l'attuazione del lotto commerciale. Il nuovo tracciato sarà interamente eseguito in area oggetto di cessione alla pubblica amministrazione, 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'edificio localizzato a Est di Via Tagliamento

Pubblica illuminazione

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1688 del 18/11/2013. In particolare, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 5 della D.G.R. 1688/2013 citata.

I nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata nelle zone di protezione dovranno essere realizzati con i requisiti di cui all'art. 4 e 6 della D.G.R. n. 1688/2013 e secondo le specifiche indicate nell'“Elenco delle tipologie dei sistemi e singoli corpi illuminanti ammessi” predisposto dal Comune nel rispetto dell'Art 116bis del RUE e del Piano Luce secondo le disposizioni previste dall'Art. 9 della D.G.R n. 1688/2013.

Verde pubblico

Si rimanda a quanto descritto dalle tavole del progetto del verde 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3 e 6.7 di PUA

Si precisa che gli elaborati progettuali del parco pubblico allegati al progetto di PUA del sub ambito C si intendono indicativi e che tale progetto potrà subire modifiche in sede di presentazione del PUA relativo al sub ambito B.

ART. 6 – REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

Il piano urbanistico attuativo 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, ferme restando tutte le rimanenti disposizioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

Sono di seguito specificati alcuni elementi di caratterizzazione sotto il profilo architettonico-compositivo ed alcuni requisiti architettonici il cui rispetto sarà utile al fine di ottenere un'omogeneità formale e compositiva.

Tali requisiti si riferiscono, principalmente, alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede progettuale esecutiva, in particolare per quanto riguarda:

- i materiali dei paramenti murari;
- i materiali di copertura;
- il tipo di coronamento degli edifici;
- i materiali per le lattonerie;
- i materiali per gli infissi;
- i materiali per i marciapiedi dei fabbricati.

Polo commerciale / Edificio terziario

Paramenti dei fronti: L'involucro edilizio necessita di trattamenti e finiture che siano congruamente integrate con l'ambiente che lo circonda, relazionandosi con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura e delle figurazioni formali deve perciò essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto, ricercando il miglior rapporto fra salvaguardia del contesto e contemporaneità. Caratteri e materiali dovranno essere congruenti con le tecnologie costruttive, con la destinazione d'uso commerciale, selezionati in base ad una valutazione delle intrinseche potenzialità espressive, ispirandosi a criteri di semplicità e coerenza del linguaggio architettonico. Il disegno architettonico dovrà modularsi secondo congrui rapporti geometrici che tengano conto degli assi, visuali e prospettici, delle forometrie, dei pieni e dei vuoti, etc. E' consentito l'utilizzo di tutti i materiali (acciaio, legno, cristallo, muratura intonacata e pietre naturali oltre al laterizio a faccia vista, o pannelli di legno stratificato ad alta densità, materiale ceramico ad alta tecnologia ecc...) purché accostati in un insieme armonico.

Coperture: sono ammesse le tipologie piana o a falde inclinate lineari, con manto superficiale in lamiera di alluminio preverniciata o materiali simili, guaine in poliestere, sono ammesse anche le soluzioni a "tetto verde";

Lattonerie: Il posizionamento dei pluviali dovrà rispettare il disegno della facciata, i materiali dovranno armonizzarsi con il carattere degli elementi che compongono la facciata dell'edificio: in rame o lamiera preverniciata o inox, ed avranno preferibilmente sezione semicircolare

Infissi esterni: in legno o alluminio comunque tinteggiati con l'esclusione dell'elettrocolore, negli ambienti eventualmente privi di aperture è preferibile predisporre dispositivi di captazione e conduzione della luce naturale esterna come camini di luce tali da garantire adeguati livelli di illuminazione;

Percorsi pedonali interni: potranno essere realizzati in pietra naturale o in autobloccante rettangolare o in ghiaietto stabilizzato riducendo al minimo indispensabile le pavimentazioni impermeabili per consentire sempre un adeguato drenaggio delle acque piovane soprattutto nel caso di superfici di dimensioni importanti.

Impianto di distribuzione dei carburanti

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti deve attenersi alle disposizioni indicate dal D.lgs. n. 32/1998 e s.m.i., nonché ai limiti previsti al comma 2 e 3 dell'Art 129 del RUE di Sassuolo.

In rapporto alla sede stradale è prescritto il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Si dovranno realizzare pensiline di protezione dei distributori di carburanti liquidi e gassosi.

Occorre prevedere la realizzazione di un locale gestore ed il blocco dei servizi igienici per il personale e per gli avventori con orientamento tale da consentire di avere una visuale costante, da parte di chi è all'interno, sia verso la viabilità ordinaria che verso la zona rifornimento. Tutti i locali dovranno avere un'adeguata illuminazione e areazione naturale (secondo quanto disposto dalle normative vigenti in materia).

Dovranno essere rispettate le norme di RUE del comune di Sassuolo in merito alla realizzazione di impianti di distribuzione carburanti.

ART. 7 – PARCHEGGI DI PERTINENZA

I parcheggi pertinenziali potranno essere posizionati a raso esternamente ai fabbricati e/o all'interno di autorimesse interrate come previsto dal RUE dei Comuni di Sassuolo e Fiorano relativamente ai diversi usi .

Le autorimesse completamente interrate potranno estendersi previa opportuna opera di sostegno, sino al confine dei lotti, purché la superficie permeabile.

ART. 8 – PERMEABILITA' DEI SUOLI

La superficie permeabile complessiva relativa al sub-comparto C, la cui quantificazione è definita nelle schede di POC, è stata reperita parte come area di verde di urbanizzazione primaria, parte all'interno delle aree di cessione (che non costituiscono dotazioni territoriali di verde pubblico, quali rotatorie stradali, parcheggi e strade permeabili) e parte come verde permeabile di tipo profondo interno ai lotti (vedi tavola 4.2 del PUA)

ART. 9 - INSEGNE

Le insegne pubblicitarie, le indicazioni stradali e, più in generale, la cartellonistica e quant'altro assimilabile, siano esse collocate in spazi pubblici o privati, dovranno essere espressamente e preventivamente autorizzate dai competenti Uffici Tecnici dei Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese, a seguito della presentazione dell'apposita domanda integrata dal materiale grafico esplicativo.

ART. 10 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE A CUI OTTEMPERARE IN SEDE DI TITOLO ABILITATIVO

Prescrizioni idraulico – idrologiche

Per valutazioni in merito alle criticità idrauliche dell'intervento si fa riferimento alle indicazioni PTCP della Provincia di Modena e al PSC dei Comuni di Sassuolo e Fiorano.

Si evidenzia anzitutto che le aree di intervento non risultano fra quelle critiche dal punto di vista idraulico (si veda PTCP art 11--Sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio e Tav 2.3). Tuttavia il PSC di Sassuolo all'art. 78bis – Disposizioni in materia di sostenibilità idraulica degli insediamenti, al comma 2 specifica come per gli interventi di recupero e riqualificazione delle aree urbane assoggettate a ristrutturazione urbanistica assoggettati a POC deve essere prevista l'applicazione del **principio di attenuazione idraulica** attraverso la riduzione della portata al colmo del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

Medesima considerazione è riportata all'art 10 del PSC del Comune di Fiorano Modenese.

Per l'applicazione del principio di attenuazione i Comuni rimandano alla metodologia riportata a titolo esemplificativo nell'Appendice 1 della Relazione del PTCP.

Il PTCP specifica che la riduzione di portata imposta è definita in relazione all'estensione dell'area oggetto di intervento. Il principio di attenuazione idraulica si applica ad aree assoggettate a Piano di Recupero o a Piano Particolareggiato di iniziativa privata in attuazione al PRU o al PRE.

Data l'estensione dell'intervento (ben superiore ai 2 ha) l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica richiede una riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico da determinarsi nel caso specifico sulla base delle effettive caratteristiche di stato di fatto dell'esistente); il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto: $T_{rete} = 20$ anni; il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della vasca di laminazione delle portate meteoriche: $T_{vasca} = 100$ anni.

Prescrizioni di sostenibilità idraulica

Nel rispetto di quanto previsto nel P.S.C vigente (Art.78 bis del Comune di Sassuolo e Art.10 del Comune di Fiorano Modenese) per i nuovi insediamenti assoggettati a POC e le infrastrutture, deve essere

prevista l'applicazione del principio di invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia.

Per gli interventi di recupero e riqualificazione delle aree urbane assoggettate a ristrutturazione urbanistica assoggettati a POC deve essere prevista l'applicazione del principio di attenuazione idraulica

attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

Prescrizioni in merito alla sostenibilità energetica degli insediamenti

Nella parte seconda dell'*Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici* e nelle successive modifiche, quali la Delibera Giunta Regionale n. 1275/2015 emanate dalla Regione Emilia Romagna, sono specificati i limiti in termini di efficienza energetica che gli edifici devono presentare.

Nel dettaglio:

- o gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria;
- o i limiti per la trasmittanza termica degli elementi edilizi opachi e trasparenti;
- o il rendimento globale medio stagionale minimo;
- o il contenimento del fabbisogno energetico per il raffrescamento estivo;
- o l'integrazione impiantistica con sistemi di domotica;
- o la limitazione dei consumi di energia primaria non rinnovabile e le emissioni inquinanti climalteranti facendo ricorso all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o assimilate,

ART. 11 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Costituiscono parte integrante del PUA Sub Ambito C - Polo Funzionale Commerciale i seguenti elaborati tecnici:

1. Relazione Piano Urbanistico Attuativo (elaborato 1)
2. Norme tecniche Piano Urbanistico Attuativo (elaborato 2);
3. Schema Convenzione (elaborato 3);
4. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (elaborato 4);
5. Tav. 1.1 – Inquadramento urbanistico e catastale;
6. Tav. 1.2 – Inquadramento fotografico;
7. Tav. 2.1 – Rilievo plano – altimetrico;
8. Tav. 3.1 – Planimetria generale;
9. Tav. 3.2 – Planimetria delle sistemazioni a terra;
10. Tav. 3.3 – Sezioni stradali 1/2;

11. Tav. 3.3 – Sezioni stradali 2/2;
12. Tav. 4.1 – Aree di cessione;
13. Tav. 4.2 – Parametri di progetto;
14. Tav. 5.1 – Rete fognaria;
15. Tav. 5.1b - Deviazione canale di Fiorano;
16. Tav. 5.2 – Rete idrica e gas metano;
17. Tav. 5.3 – Rete elettrica;
18. Tav. 5.4 – Pubblica illuminazione;
19. Tav. 5.5 – Rete telefonica;
20. Tav. 5.6 – Planimetria sistema divideosorveglianza;
21. Tav. 5.7 – Tavola generale dei sottoservizi esistenti;
22. Tav. 5.8 – Planimetria piazzola di raccolta RSU-RD;
23. Tav. 6.1 – Planimetria polo commerciale piano terra;
24. Tav. 6.2 – Planimetria polo commerciale piano interrato;
25. Tav. 6.3 – Planimetria edifici terziario;
26. Tav. 6.3b – Planimetria distributore carburanti;
27. Tav. 6.4 – Planimetria degli arredi;
28. Tav. 6.5.1 – Progetto del verde – stato di fatto;
29. Tav. 6.5.2 – Progetto del verde- alberi esistenti;
30. Tav. 6.5.3 – Progetto del verde – stato di progetto;
31. Tav. 6.6 – Profili ambientali;
32. Tav. 6.7 – Progetto del verde – parco urbano.

Si segnala che la tav. 6.7 – *Progetto del verde – Parco urbano* contiene schema indicativo della futura progettazione del parco pubblico la cui attuazione non è disciplinata dalle norme del presente PUA.