

# STUDIO GATTI

INGEGNERIA, ARCHITETTURA  
ARCHITETTURA DEL GIARDINO E DEL PAESAGGIO

**Comune di Sassuolo**

13 febbraio 2015

29 maggio 2015

1 luglio 2015

20 maggio 2016

## **PUA VARIANTE AL P.P. 86 CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC IN VIGORE**

***Attuazione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con Delibera C.C. n. 81 del 24/10/2014, sottoscritto in data 5/12/2014 registro 3878/priv. registrato il 18/12/14 rep. 2559.***



## **NORME DI ATTUAZIONE**

*Elaborato 11*

**Progetto:**  
Ing. Bruno Gatti  
Via Farosi 5, Sassuolo (MO)

**Proprietà:**  
Immobiliare Il Leccio s.r.l.  
Via Amendola 150, Modena



## **ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le presenti norme riguardano l'attuazione degli interventi previsti dal POC con valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), variante del piano particolareggiato denominato "Comparto 86 – Carani Corradini Roteglia", sull'area ubicata in via Caduti senza Croce, incrocio via Mazzini, relativamente al sub comparto identificato dalla scheda di POC come "sub. CENTRO-SUD (via Caduti Senza Croce)".

Si precisa che per il sub.CENTRO-NORD (via Braida, via Divisione Acqui, via Caduti sul Lavoro, via San Francesco) restano invariate le previsioni del piano particolareggiato approvato con delibera CC n. 100/2004 e convenzionato con atto notaio Clorinda Manella del 07/042006, repertorio 51611/4436.

Le presenti Norme attengono alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico e alle modalità di attuazione del programma edilizio e delle opere di urbanizzazione.

I progetti edilizi dovranno comunque uniformarsi, oltre che 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.), alle prescrizioni derivanti dalla scheda di POC, nonché alle norme del PSC e del RUE vigenti del Comune di Sassuolo.

In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici, prevale la norma scritta.

## **ART. 2 - LOCALIZZAZIONE**

Il sub. CENTRO-SUD (via Caduti Senza Croce) interessato dal PUA è catastalmente identificato come segue:

- Foglio 31, mappali 263, 268, 328, 329, 305, 300parte, 304, 306, 302, 299, 331, 330, 327, 333, 308, 309, 310, 332, 250, 326.
- Foglio 30, mappali 282(parte), 295.

### **ART. 3 – VALIDITA' E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA**

Il PUA ha validità dieci anni a decorrere dalla data della stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione degli interventi.

Il PUA prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale per una SC pari a 1.500 mq.

Prevede inoltre:

- il riordino della viabilità primaria;
- L'abbattimento della torre incompiuta corrispondente all'attuazione del lotto 14, secondo stralcio, del previgente piano particolareggiato e accorpamento dell'area libera al lotto 14 bis quale pertinenza destinata a parcheggi privati di uso pubblico relativi all'edificio commerciale;
- il completamento degli interventi di urbanizzazione previsti dal previgente piano particolareggiato relativi al sub. CENTRO-SUD (via Caduti Senza Croce) consistenti in:
  - rettifica di via Caduti Senza Croce con la realizzazione di un innesto a rotatoria su via Mazzini/Adda, opere a verde, completamento delle reti di urbanizzazione e della pista ciclopedonale;
  - sistemazione delle aree pubbliche, destinate a parcheggi e spazi pubblici, localizzate all'interno del sub comparto;
  - realizzazione della rete di videosorveglianza.

Sono parte integrante del PUA i seguenti elaborati e documenti tecnici:

Tav. 1 – Area a sud – Rilievo plano-altimetrico. Scala 1:500;

Tav. 2 – Area a sud – Estratto di PSC e inquadramento;

Tav. 3 – Area a sud – Uso del suolo con le opere a carico del soggetto attuatore Immobiliare Il Leccio srl. Scala 1:500;

Tav. 4 – Area a sud – Schema di frazionamento delle aree da assoggettare a cambio di proprietà. Scala 1:500;

Tav. 5 – Area a sud – Opere di urbanizzazione e verde. Scala 1:500;

Tav. 6.1 – Edificio commerciale – Pianta piano terra. Scala 1:200;

Tav. 6.2 – Edificio commerciale – Pianta della copertura. Scala 1:200;

Tav. 6.3 – Edificio commerciale – Sezioni. Scala 1:200;  
Tav. 6.4 – Edificio commerciale – Prospetti. Scala 1:200;  
Tav. 7.1 – Area a sud – Stato di fatto;  
Tav. 7.2 – Stato di progetto viabilità. Scala 1:500;  
Tav. 7.3 – Area a sud – Sovrapposizione della viabilità di progetto (7.2) allo stato di fatto (7.1);  
Tav. 7.4 – Area a sud – Particolare rotatoria e sezione;  
Tav. 7.5 – Area a sud – Illuminazione pubblica e sezione tipo. Scala 1:500;  
Tav. 7.6 – Area a sud – Schema rete idrica. Scala 1:500;  
Tav. 7.7 – Area a sud – Schema rete gas. Scala 1:500;  
Tav. 7.8 – Area a sud – Schema fognature: acque nere e bianche. Scala 1:500;  
Tav. 7.9 – Area a sud – Schema ambiente RSU. Scala 1:500;  
Tav. 7.10 – Area a sud – Schema rete telecom e FO;  
Tav. 7.11 – Area a sud – Schema rete elettrificazione Enel. Scala 1:500;  
Tav. 7.12 – Computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione;  
Tav. 9 – Documentazione fotografica;  
Tav. 10 – Relazione tecnica illustrativa;  
Tav. 11 – Norme di attuazione;  
Tav. 12 – Bozza di convenzione urbanistica;  
Tav. 13 – Valutazione Ambientale Strategica - VALSAT;  
Tav. 15 – Standard urbanistici PP 86;  
Relazione previsionale di clima ed impatto acustico,  
Relazione e verifica illuminotecnica tratto stradale sito in via Caduti Senza Croce;

I rapporti fra i fronti edificati, le sedi stradali e i parcheggi sono determinati dalle indicazioni delle tavole allegate, sia per l'individuazione delle strade e degli spazi di sosta con marciapiedi e percorsi pedonali, sia per l'ubicazione dell'edificio, compresi gli aggetti e le pensiline dell'area di approvvigionamento merci.

L'edificio commerciale sarà ad un solo piano: la tipologia edilizia e il posizionamento del fabbricato all'interno dell'area sono vincolanti, sia per la coerenza compositiva dell'ambito, sia per le distanze

dai confini e dalla viabilità pubblica. L'altezza massima ammessa è di 7,80 ml. E' prescritta la colorazione chiara della fascia perimetrale di sommità.

I parcheggi pertinenziali dell'edificio a destinazione commerciale saranno determinati in sede di presentazione del corrispondente titolo abilitativo e in conformità alle disposizioni del RUE vigente.

Il progetto edilizio dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'eventuale realizzazione di fondazioni profonde è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 17, comma 3, lettera g), delle Norme del PSC;
- gli impianti tecnologici dovranno essere schermati da una barriera in cemento armato, come previsto nella valutazione acustica; analogamente, dovrà essere prevista una barriera a schermare il compattatore;
- dovrà essere prevista la fornitura di alimentazione elettrica per lo scarico dei camion-frigo, anche se tale operazione risulterà essere di breve durata: in nessun caso dovranno essere utilizzati i compressori alimentati dai motori dei camion.

#### **ART. 4 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Non costituiscono variante al piano urbanistico attuativo le seguenti modifiche, proponibili in sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi:

- modifiche planimetriche non sostanziali delle sagome edificabile a condizione che si rispettino le prescrizioni indicate al precedente art. 3;
- modifiche alla distribuzione interna dell'edificio commerciale, nel rispetto della SC massima ammessa.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Negli elaborati grafici di PUA sono evidenziate le dotazioni territoriali e le infrastrutture d'interesse generale e precisamente:

- Parcheggi pubblici localizzati ai lati degli accessi al lotto a destinazione commerciale;

- rettifica di via Caduti Senza Croce con la realizzazione dell'innesto a rotatoria su via Mazzini/Adda;
- opere a verde e pista ciclopedonale;
- completamento delle reti di urbanizzazione: impianto di pubblica illuminazione, impianto di smaltimento delle acque reflue, reti idriche, elettriche, telefoniche, fognarie, del gas, ecc.;
- realizzazione della rete di videosorveglianza.

I particolari costruttivi e le tipologie dei materiali dovranno rispettare nel miglior modo le indicazioni degli elaborati tecnici allegati alle presenti norme. In fase di presentazione dei Titoli abilitativi potranno essere maggiormente chiarite le tipologie, i particolari costruttivi e le caratteristiche di finitura degli edifici da realizzare.

Le opere di urbanizzazione (dotazioni territoriali e infrastrutture per gli insediamenti) dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente dai soggetti attuatori nei tempi e nei modi fissati dalla convenzione urbanistica allegata al presente piano.

Le opere di urbanizzazione dovranno conformarsi ai pareri espressi dagli enti gestori delle reti e delle infrastrutture (Hera, SGP, ecc.).

Il sistema delle opere di urbanizzazione sarà maggiormente definito mediante la presentazione del titolo abilitativo da presentarsi a seguito della stipula della convenzione urbanistica. La successiva progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà individuare le scelte e gli elementi di dettaglio che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse.

I soggetti attuatori avranno l'obbligo di manutenzione delle opere di urbanizzazione fino alla presa in carico delle medesime, e delle rispettive aree, da parte del Comune di Sassuolo.

Resta a carico dei soggetti attuatori la manutenzione ordinaria dei parcheggi pubblici e del verde pubblico – ad esclusione della rotatoria - del sub comparto, secondo le modalità previste nella convenzione urbanistica del PUA.

## **ART. 6 – REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE A RETE E PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE CUI OTTEMPERARE IN SEDE DI TITOLI ABILITATIVI**

Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate in ottemperanza alle prescrizioni impartite dai pareri di ARPAE, dagli enti gestori delle reti e dei servizi allegati al PUA e di quelli emanati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione.

### Prescrizioni di carattere geologico-geotecnico

Devono essere rispettate le condizioni e le prescrizioni contenute nell'indagine geologica, geologico-tecnica, parte integrante della VAS/VALSAT di piano.

### Rete fognaria

I sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantire la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti di ispezione, al fine di precludere ogni rischio di inquinamento.

### Gestione delle acque meteoriche

L'intervento è subordinato all'applicazione del criterio di invarianza idraulica mediante l'utilizzo di strutture diffuse di laminazione sulle reti delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto il necessario nulla-osta dell'autorità idraulica.

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, relativamente al settore di ricarica di tipo B.

Deve essere prevista una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte non suscettibili di essere contaminate, con recapito ai corpi ricettori indicati dall'ente gestore delle reti di smaltimento. Prima dello smaltimento dovranno essere realizzati i sistemi di raccolta di tali acque per il riutilizzo per usi compatibili non potabili, prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi.



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

Il progetto edilizio dovrà prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile, al fine di raggiungere un grado di permeabilità complessivo di almeno il 20% del lotto al netto della superficie coperta, come disposto al comma 5 dell'art. 79 del RUE.

#### 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 suscettibili di non essere contaminate per usi compatibili e comunque non potabili.

#### Aria

Nella fase di cantierizzazione, demolizione 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.

#### 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.

E' fatto obbligo di ricorrere a fonti di energia rinnovabile o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia per il riscaldamento, l'acqua calda per usi igienico-sanitari e l'energia elettrica. In riferimento a ciò, si rimanda alle misure di sostenibilità indicate al capitolo 4.3 (Energia) dell'Elaborato 13 (Valutazione Ambientale Strategia – VALSAT) del PUA.

### Rumore

Si richiama la Relazione previsionale di clima e impatto acustico, parte integrante della documentazione di PUA, nonché le prescrizioni edilizie indicate all'ultimo capoverso del precedente art. 3 in merito alla schermatura acustica degli impianti tecnologici.

### Inquinamento luminoso

I nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, come prescritto dall'art. 116bis del RUE.

### Prescrizioni relative alla demolizione

Le opere di demolizione devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 123 del RUE. I rifiuti derivanti dalle opere di demolizione dovranno essere gestiti nelle modalità previste dalle norme vigenti.