



Città di
Sassuolo

Settore II - Ambiente e Territorio
Servizio Urbanistica e Cartografia - Ufficio di Piano

**PIANO URBANISTICO DI RECUPERO
E RIGENERAZIONE URBANA
DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AUTOPORTO SUD**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2023

Direttore Settore II Ambiente e Territorio
Andrea Illari

Assessore all'Urbanistica e all'Ambiente
Ugo Liberi

Il Sindaco
Gian Francesco Menani

PIANO URBANISTICO DI RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AUTOPORTO SUD

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione e validità delle Norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno efficacia entro il perimetro del Comparto di Piano Urbanistico di Recupero e Rigenerazione Urbana di iniziativa pubblica denominato "Autoporto Sud", così come individuato negli elaborati grafici.

Le disposizioni attengono principalmente 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 in ogni caso uniformarsi, oltre che alle prescrizioni contenute nelle 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 quelle derivanti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio del Comune di Sassuolo, recepite dall'Art. 67 comma 3 del vigente PSC, per l'area in esame.

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

Art. 2 – Localizzazione

Il Comparto interessato dal Piano Urbanistico di Recupero e Rigenerazione Urbana è localizzato entro il perimetro definito dal PSC e compreso tra via Ancora, la Strada Pedemontana e il comparto urbanistico attuativo "Autoporto – Primo e Secondo Stralcio".

La Superficie territoriale del Comparto cui si applicano le presenti Norme è di **36.817** mq; l'area è catastalmente individuata al foglio 12 dalle seguenti particelle:

- Foglio 12, mappali 3 (parte), 688 (parte), 689 (parte), 6 (parte) 343, 244, 245, 246, 247, 340, 341, 342, 248, 635, 630, 250, 251, 256, 532 (parte), 242, 400, 374, 373, 279 (parte).

L'analisi dei dati catastali, sia grafici che alfanumerici, ha evidenziato un significativo scostamento dei valori nominali delle particelle rispetto a quelli effettivamente desunti dalle misurazioni grafiche delle stesse: 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 urbanistici ed edilizi – Destinazioni d'uso

La capacità edificatoria del comparto è complessivamente fissata in 9.800 mq di Superficie Utile totale, comprensiva delle superfici attualmente legittimamente presenti che dovranno comunque adeguarsi al nuovo assetto e alle nuove prescrizioni indicate dal Piano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono attrezzature per autotrasporto merci e relativi uffici.

Nelle aree interessate dalla distanza di prima approssimazione (Dpa) dell'elettrodotto AT, è fatto obbligo di richiedere al Gestore della rete la determinazione della fascia di rispetto in base al progetto edilizio, ai sensi della Legge 36/2001: l'istanza sarà inoltrata a cura dell'Amministrazione sulla base della richiesta formale del soggetto privato completa di tutta la documentazione di progetto.

In assenza della determinazione della fascia di rispetto, all'interno della Dpa e ammessa esclusivamente la destinazione ad attività di autotrasporto svolta interamente su piazzale a cielo libero non essendo consentita, per la presenza della linea elettrica, la permanenza di persone in via continuativa per più di quattro ore/giorno.

Sono inoltre fatte salve tutte le limitazioni imposte dal gestore dell'infrastruttura in esame, derivanti dalla servitù di passaggio, dovute dalla presenza dell'elettrodotto, così come da nota assunta agli atti in data 10/09/2020 Prot. n. 28433.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DATI DI P.R.G.		DATI DI PROGETTO
Superficie territoriale (St)			36.817 mq
Superficie fondiaria (Sf)			28.327 mq
Superficie utile (Su)	Ut = 0,6 mq/mq	22.090 mq	Massima 9.800 mq
Parcheggi pubblici	0,05 mq/mq St	1.840 mq	2.074 mq
Verde pubblico	0,10 mq/mq St	3.681mq	3.719 mq
Viabilità			2.437 mq
Parcheggi di pertinenza	20mq/100mq Su		20/100 mq di Su in progetto interni ai lotti
Altezza massima			13,00 mt

Nella costruzione degli edifici deve in ogni caso essere rispettato il limite di edificabilità così come indicato nella Tavola 3.

Distanze dai confini di proprietà: fatto salvo il limite di edificabilità, la distanza dai confini di proprietà è fissata non inferiore a 5 mt (fatta salva la facoltà di edificazione in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore, previo assenso del confinante, nelle forme di legge e fatte salve le distanze maggiori tra gli edifici).

Distanza tra gli edifici: indice di visuale libera non inferiore a 0,5 (fatta salva la facoltà di edificazione in aderenza ad altri edifici o a differente distanza, comunque non inferiore a 5 mt da altro fabbricato, previo assenso del confinante, nelle relative forme di legge e fatta sempre salva la distanza di 10 mt tra pareti finestrate di edifici, anche qualora una sola delle due pareti sia finestrata).

La Superficie utile massima è assegnata ai rispettivi lotti come indicato nella tabella sotto riportata.

PARAMETRI EDILIZI RELATIVI AI LOTTI DI INTERVENTO

LOTTI	Sup. fondiaria S f. (mq.)	S.u. massima (mq.)	Parcheggi pertinenziali Interni ai lotti (mq) (20 mq./ 100 mq di S.u.)
LOTTO 1	1.455	600	120
LOTTO 2	1.795	750	150
LOTTO 3	3.515	800	160
LOTTO 4	6.027	2200	440
LOTTO 5	2.613	950	190
LOTTO 6	2.181	800	160
LOTTO 7	2.219	650	130
LOTTO 8	2.574	950	190
LOTTO 9	5.603	2100	420
TOTALE	28.327 mq	9.800 mq	1.960 mq

E' possibile realizzare fino alla massima potenzialità edificatoria assegnata per ogni singolo lotto nel rispetto dei confini di proprietà, delle distanze tra fabbricati e delle relative altezze massime.

Non sono ammessi aumenti della capacità edificatoria complessiva e di quella fissata per ogni lotto.

Non è ammesso il trasferimento di potenzialità edificatoria tra lotti, fatta salva la possibilità di accorpamento degli stessi e conseguente edificazione della capacità edificatoria derivante dalla somma di quelle assegnate ai lotti originari.

La superficie utile assegnata ai fabbricati potrà anche essere distribuita su più livelli nel rispetto dell'altezza massima consentita e di altri limiti derivanti dalla presenza di infrastrutture (elettrdotto).

Il Piano di iniziativa pubblica potrà essere attuato dai proprietari mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano: non sono ammesse realizzazioni per stralci funzionali.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, qualora posta a carico dei privati a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, dovrà essere disciplinata da apposita convenzione, il cui schema dovrà essere approvato da parte dell'organo di gestione dell'Ente, da stipularsi congiuntamente all'atto della cessione delle aree necessarie per le dotazioni e infrastrutture e prima del rilascio del permesso di costruire delle medesime opere di urbanizzazione.

La determinazione dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata in sede di permesso di costruire dei singoli edifici, in ragione delle quantità previste dal PRG. I posti auto pertinenziali dovranno tutti essere individuati, graficamente, all'interno dei lotti di intervento: tali parcheggi devono essere effettivamente utilizzabili e pertanto non possono essere indicati come tali porzioni di aree di manovra o di aree frontistanti accessi carrai o pedonali agli edifici.

Art. 5 - Varianti al Piano

Costituiscono variante al Piano, le variazioni che comportino modifiche alle norme tecniche e modifiche cartografiche dell'assetto delle superfici fondiarie e delle aree di urbanizzazione fatto salvo quanto di seguito precisato.

Le dotazioni territoriali sono da considerarsi fisse e univocamente localizzate dal Piano: ogni modifica dell'assetto delle dotazioni costituisce variante al Piano, 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;
- è consentita la modifica del tracciato delle reti infrastrutturali e dei particolari costruttivi discendenti da prescrizioni dei gestori delle medesime infrastrutture a condizione che ciò non costituisca diminuzione delle quantità delle dotazioni.

Art. 6 - Requisiti architettonici degli edifici

Il piano non definisce schemi tipologici per gli edifici: gli stessi dovranno rispettare gli allineamenti e le distanze indicati nel precedente art. 3.

Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Art. 7 - Parcheggi di pertinenza

Il numero dei posti auto pertinenziali sarà dimensionato in base alla S.u. di progetto di ogni singolo intervento.

I posti auto di pertinenza dovranno essere indicati all'interno nelle planimetrie di progetto presentate per la richiesta di Permesso di Costruire individuando i singoli posti macchina che, per numero, dovranno rispettare il seguente rapporto S/N = 22.

I progetti dovranno rappresentare la segnaletica orizzontale finalizzata all'individuazione dei parcheggi e del lay-out interno volto ad illustrare la mobilità dei veicoli all'interno dell'area.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione, ai fini dell'eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione della corrispondente quota-parte:

- la viabilità pubblica di distribuzione interna;
- l'impianto di illuminazione pubblica;
- le infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, gas, elettricità, telefono, ecc.);
- I parcheggi pubblici di urbanizzazione;
- Il verde alberato/boscato.

Qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate dai proprietari privati, la convenzione urbanistica regolerà modalità di realizzazione e collaudo delle medesime, nonché la contestuale cessione gratuita delle aree e la presentazione delle garanzie fidejussorie.

Il rilascio del Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione costituisce condizione imprescindibile per il rilascio dei Permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici nei singoli lotti.

Nel caso che, a seguito di formale richiesta dell'Amministrazione, i proprietari delle aree non siano in grado o non intendano attuare il Piano, inteso come cessione delle aree per le dotazioni e realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune procederà ai sensi di legge.

La localizzazione degli elementi di illuminazione pubblica in prossimità dell'elettrodotto AT, è subordinata al parere di conformità rilasciato dall'Gestore della linea stessa.

Per quanto riguarda le opere a verde, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato da un dettagliato rilievo del verde esistente e limitare, per quanto possibile, l'abbattimento di eventuali alberature di pregio presenti sull'area destinata a verde pubblico, fatto comunque salvo il parere degli enti competenti.

Le fognature devono prevedere reti separate per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.

Le acque meteoriche non reimpiegate per usi compatibili e comunque non potabili verranno inviate in scarico, mediante apposita condotta fognaria, nel "Condotto Risorgenti Alto", previa laminazione e mediante nuovo punto di scarico con bocca tarata, la cui portata risulta da definire secondo le indicazioni del Consorzio gestore del recapito finale.

Le seguenti misure di alleggerimento di pressione sul sistema idrico ricettore, con particolare riferimento allo smaltimento delle acque bianche, dovranno essere previste nel progetto delle opere di urbanizzazione:

- il sistema di laminazione delle acque provenienti dalle aree pubbliche, parcheggi e viabilità, sarà ottenuto mediante sovradimensionamento delle condotte.
- le aiuole previste nel parcheggio pubblico riservato agli autoveicoli devono essere previste ad una quota leggermente ribassata rispetto alla viabilità circostante, con filette di delimitazione dotate di aperture al fine di favorire il deflusso delle acque meteoriche al suo interno e di conseguenza la loro dispersione naturale nel terreno; gli stalli devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

Art. 11 – Recinzioni

La recinzione dei lotti lungo i fronti stradali pubblici deve essere realizzata mediante elementi grigliati in metallo tipo ORSOGRIL grigio RAL 7004, alti 150 cm., poggiati su muretti in cls alti 50 cm, per una altezza complessiva pari a 200 cm.

Art. 12 – Insegne

Per quanto riguarda le insegne, le indicazioni stradali e più in generale per la cartellonistica e quant'altro assimilabile, si rimanda espressamente al Piano Affissioni, Segnaletica, Cartellonistica Pubblicitaria e al Regolamento Edilizio del Comune di Sassuolo.

Art. 13 – Cabine elettriche - Cassonetti rifiuti

L'eventuale posizionamento di cassonetti per rifiuti solidi urbani richiesto dal Gestore del servizio in fase di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, non potrà essere previsto nel parcheggio pubblico o nell'area destinata a verde pubblico. Tale localizzazione non costituisce variante al Piano.

La collocazione di eventuali cabine elettriche esistenti dovrà essere concordata con il soggetto gestore in fase di predisposizione del progetto esecutivo, con le medesime prescrizioni del precedente paragrafo.

Art. 14 – Prescrizioni di carattere ambientale cui ottemperare in sede di presentazione del titolo abilitativo

Aree verdi

Nella progettazione degli interventi edilizi all'interno dei singoli lotti, dovrà essere salvaguardata la compagine vegetazionale esistente, nonché rispettata la localizzazione delle fasce verdi indicata dal Piano. L'eventuale abbattimento delle piante dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato nelle norme del Regolamento Comunale del Verde.

Alla presentazione dei titoli edilizi, dovrà essere allegate le planimetrie del rilievo delle specie vegetazionali presenti e quella di progetto delle opere a verde, laddove presenti.

Elettrodotto AT

Si richiamano le prescrizioni riportate al precedente art. 3 in merito all'attuazione degli interventi all'interno della distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto.

I progetti devono inoltre conformarsi alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- i terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;
- eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;
- eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge;
- l'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. 449/1988 (tenuto conto anche dello sbandamento dei conduttori e della catenaria assunta da questi alla temperatura di 40°C) e dalla norma CEI 64-7 ed a quanto previsto dall'art. 83 del D.Lgs 81/2008;
- i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti, in condizioni normali di esercizio, a dispersione di corrente: dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

Sostenibilità energetica

In termini di sostenibilità energetica, secondo quanto indicato all'art.83 comma 8 del PTCP, nei fabbricati previsti nel seguente piano, si impone l'utilizzo di fonti rinnovabili o di sistemi di cogenerazione/trigenerazione dimensionati, in fase di redazione del progetto esecutivo dei fabbricati, in modo tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno energetico per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e l'energia elettrica. In ogni caso dovranno essere soddisfatte le condizioni imposte dalla L.R. 156/2008 s.m.i..

Acque meteoriche

La gestione delle acque meteoriche dovrà perseguire la rigorosa separazione tra le acque provenienti dai coperti dei fabbricati e le acque provenienti da piazzali e/o aree suscettibili di potenziale inquinamento delle stesse.

Le acque provenienti dai coperti degli edifici dovranno essere oggetto di recupero e riutilizzo per il funzionamento degli scarichi reflui dei servizi igienici, e per le operazioni di lavaggio di piazzali e mezzi, prevedendo vasche di raccolta opportunamente dimensionate.

Ogni vasca di raccolta alimentata dalle coperture presenti nei lotti privati sarà dotata di uno scarico di troppo pieno collegato alla rete di smaltimento delle acque bianche.

In applicazione del criterio di invarianza idraulica nei singoli lotti privati dovrà essere prevista la realizzazione di vasche opportunamente dimensionate, al fine di perseguire il necessario effetto di laminazione, per le acque provenienti da piazzali, parcheggi e dal "troppo pieno" delle vasche di raccolta per usi non potabili.

Le acque provenienti da piazzali e parcheggi dovranno essere immesse nella fognatura pubblica previ idonei trattamenti delle acque di prima pioggia e laminazione delle stesse (DGR 286/del 14.02.2005). In particolare, i progetti di attuazione dei singoli lotti devono prevedere un sistema che intercetti i primi 5 mm di acqua meteorica di dilavamento dei piazzali dei lotti privati.

Ciascuna vasca di prima pioggia sarà munita di impianto di sedimentazione e disoleazione e le acque di prima pioggia saranno convogliate nella rete delle acque reflue, mentre quelle di seconda

pioggia bypasseranno il sistema di raccolta e confluiranno nei sistemi di recupero e laminazione delle acque meteoriche.

Sono fatte salve le valutazioni dell'ente gestore (HERA).

Rischio alluvioni

Per quanto riguarda il sistema idrografico, l'area non interessa fasce di pertinenza fluviale, ma ricade in zone soggette a pericolosità idraulica per alluvioni (PGRA), con particolare riferimento al reticolo secondario di pianura; conseguentemente, si devono adottare misure di protezione degli interventi programmati come di seguito indicato:

- non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
- il comparto presenta già una quota di calpestio rialzato di almeno 20-30 cm sul piano campagna circostante;
- le reti fognarie bianche e nere saranno dotate di valvole di non ritorno per evitare il rigurgito della fognatura in caso di alluvionamenti, così come gli impianti igienico sanitari dovranno essere muniti di valvole anti reflusso delle acque;
- le condizioni di esecuzione degli interventi, che prevedono la riorganizzazione delle reti fognarie mediante la realizzazione di reti di tipo separato, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica e nell'ottica di recuperare parte delle acque meteoriche per usi compatibili, oltre ad intercettare le acque di prima pioggia, andranno a migliorare le attuali condizioni di deflusso dei recapiti di scolo, permettendo di mitigare eventuali problemi di natura idraulica che oggi esistono sul comparto;
- gli impianti elettrici risultano molto sensibili nei confronti della presenza di acqua e possono essere fonte di elevate criticità qualora vengano a contatto con essa se non sono state adottate opportune precauzioni. Pertanto sarà necessario realizzare gli impianti elettrici e i relativi quadri elettrici distinti per i vani potenzialmente sommersibili rispetto alle altre parti degli edifici e nelle parti potenzialmente allagabili, posizionare i quadri elettrici a quote superiori di 1,5 m e le prese elettriche a una quota compatibile al loro uso il più possibile in alto. Nelle zone più basse degli edifici potenzialmente allagabili, si consiglia di far correre le tracce e le canaline elettriche il più in alto possibile dando loro una leggera pendenza in modo da favorire l'evacuazione dell'acqua ad evento concluso.

I Permessi di Costruire per la realizzazione dei singoli edifici dovranno contenere un lay-out dei piazzali dello stoccaggio delle merci in cui siano individuati gli spazi per il deposito a cielo aperto di materiale ceramico cotto o assimilabile: detti spazi dovranno essere pavimentati in autobloccanti drenanti idonei ai relativi carichi eventualmente integrabili con superfici a verde.

Sono fatte salve le disposizioni dell'Art 17 del P.S.C., nonché i contenuti della VALSAT di Piano qui non riportati.

Art. 15 – Agibilità delle costruzioni

L'agibilità degli interventi di nuova costruzione è subordinata al completamento e collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste nel comparto.

In assenza di quanto specificato al punto precedente, la sussistenza dell'agibilità dei singoli edifici non è riconosciuta mediante semplice presentazione della SCEA ai sensi dell'Art. 23 e 25 della L.R. 15/2013.

Art. 16 – Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato

Costituiscono parte integrante del Piano Particolareggiato i seguenti elaborati tecnici:

- Tavola 1 - Inquadramento Generale;
- Tavola 2 – Rilievo Stato Attuale;
- Tavola 3 - Parametri Urbanistici;
- Tavola 4 – Planivolumetrico;
- Tavola 5 - Opere di Urbanizzazione: Viabilità e Verde, Profili. Particolari Costruttivi;
- Tavola 6 - Opere di Urbanizzazione: Impianti Tecnologici.
- Relazione Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- VALSAT;
- Documentazione Fotografica.