TECNE stp a r.l.
Via Tien An Men n.9 - scala D
41049 Sassuolo (MO)
tel. 0536/803850
fax. 0536/800735
tecne@tecnestp.com

regione	EMILIA ROMAGNA
provincia	MODENA
comune	SASSUOLO
via	via EMILIA ROMAGNA-via REGINA PACIS
zona urbanistica	MOB.A
committente	**FONDAZIONE MULLER** **EDECO srl**
progettista	ASCARI ing. VITTORIO albo ingegneri di Modena n.1092
collaboratori	Arch. Anna Billato, Arch. Chiara tedeschi Arch. Leila Marsili, Ing. Piero Ferrari
intervento	AUTOPORTO - 3°stralcio - sub.comparto EST VARIANTE AL P.P. DI INIZIATIVA PUBBLICA approvato con Del. G.C. n.20 del 27/02/1995 CON VALENZA DI PUA
titolo	**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
tavola	18
scala	-
data	ottobre 2020
operatore	65
file	EDECO srl-FOND. MULLER-201923-Autoporto est- Var. piano- Tav. 18 - Planim.n. 172

AUTOPORTO 3° stralcio – sub-comparto EST
VARIANTE AL P.P. DI INIZIATIVA PUBBLICA
approvato con Del. G.C. n.20 del 27/02/1995
CON VALENZA DI PUA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno efficacia per tutto quanto afferisce al solo PUA di iniziativa pubblica del Sub Comparto Est – Terzo Stralcio "Autoporto", come graficamente individuato negli elaborati grafici del PUA medesimo.

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

Per quanto non previsto dalle presenti Norme, il vigente PSC del Comune di Sassuolo individua il presente Sub Comparto Est all'interno di una più ampia area classificata con la sigla MOB-A in corso di attuazione confermando e recependo la disciplina particolareggiata definita dai piani in essere e riferita al P.R.G. previgente. Pertanto nel presente Sub Comparto Est valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione collegate a tale strumento urbanistico generale del Comune di Sassuolo.

Art. 2 – Localizzazione

Il Terzo Stralcio del Piano Particolareggiato dell'Autoporto individua due sub comparti la cui attuazione è subordinata all'approvazione dei rispettivi progetti attuativi e alla stipula delle relative convenzioni urbanistiche.

Il Sub Comparto interessato dal presente PUA è localizzato entro il perimetro definito dal PSC vigente per la realizzazione dell'Autoporto e comprende una porzione di superficie dello stesso delimitata da via Emilia Romagna, via Regina Pacis e dalla viabilità d'ingresso all'Autoporto stesso.

In particolare, il Sub Comparto Est si estende su una Superficie territoriale graficamente individuata pari a circa 41.609 mq; l'area è catastalmente individuata dalle seguenti particelle:

- Foglio 9, mappali 427, 428, 431, 432, 434, 469, 470, 471, 473, 494, per un totale di 19.222 mq, di proprietà della Fondazione Muller.
- Foglio 9, mappali 435, 436, 464, 465, 466, 467, 468, 476, 477, per un totale di 17.112 mq, di proprietà della EDECO srl.
- Foglio 9, mappali 460 parte, 461, 462, 463, per un totale di 5.275 mq, di proprietà del Comune di Sassuolo.

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi – Destinazioni d'uso – Prescrizioni di carattere generale

Il vigente PSC del Comune di Sassuolo individua il presente Sub Comparto Est all'interno di una più ampia area classificata con la sigla MOB-A in corso di attuazione confermando e recependo la disciplina particolareggiata definita dai piani in essere e riferita al P.R.G. previgente.

Resta inteso pertanto che i parametri edilizi riferiti alla Su e ai parcheggi di pertinenza sono quelli definiti dalle N.t.A. del predetto strumento urbanistico (rispettivamente art.13 e art 83 delle N.t.A.).

La variante al PUA individua in particolare all'interno del Sub Comparto Est due nuovi lotti (lotti H e I) posti sul fronte di Via Emilia Romagna, oltre a quelli già previsti dal P.P. di iniziativa pubblica adottato con Del. n. 2020 del 21/03/1990, approvato con Del. G.C. n. 20 del 27/02/1995, relativa Variante approvata con Del. G.C. n.289 del 18/12/2001 e relativi Progetti Attuativi approvati con Del G.C. n. 14 del 22/01/2002, Del. G.C. n. 157 del 25/06/2002, Del G.C. n.249 del 27/11/2002 e Del. G.C. n.19 del 11/02/2014, di cui uno edificato (lotto A) e l'altro ancora da edificare (lotto D-F).

Le attività ammesse sono:

- lotto A: sono confermate le attività legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti N.T.A. che potranno essere modificate solo se la variazione non comporterà aumento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

  Fatto salvo quanto indicato al capoverso precedente è ordinariamente consentito l'insediamento di operatori dell'autotrasporto, laboratori di manutenzione, riparazione, assistenza automezzi, spedizionieri, corrieri e relativi uffici, piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili. Più in generale sono inoltre consentite le attività correlate all'ambito del servizio agli automezzi industriali e all'attività dell'Autoporto.

- lotto D-F: insediamento di operatori dell'autotrasporto, laboratori di manutenzione, riparazione, vendita e assistenza automezzi,

spedizionieri, corrieri e relativi uffici, attività terziarie, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, queste ultime per le sole unità di vicinato avente superficie di vendita non superiore a 250 mq, piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili, ristorazione. Tutte le su esposte attività sono consentite nelle proporzioni e nei limiti conseguenti al reperimento dei parcheggi di pertinenza per le attività previste nel progetto definitivo per l'istanza del P.d.C.

- lotto H: insediamento di operatori dell'autotrasporto, laboratori di manutenzione, riparazione, vendita e assistenza automezzi, spedizionieri, corrieri e relativi uffici, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, queste ultime per le sole unità di vicinato avente superficie di vendita non superiore a 250 mq, e piccole attività innovative a carattere laboratoriale quali meccanica di precisione, robotica, assistenza e riparazione computer e attività assimilabili. Più in generale sono inoltre consentite le attività correlate all'ambito del servizio agli automezzi industriali e all'attività dell'Autoporto.

- lotto I: attività commerciale al dettaglio per una Su max di 300 mq (superficie di vendita non superiore a 250 mq), distributore combustibile per autotrazione, attività correlate e compatibili.

Va ricordato, inoltre, che all'interno del comparto autoporto sono presenti diversi campi per la captazione delle acque sotterranee per uso idropotabile (zona di rispetto ristretta 200 m - rif. art. 18 del vigente PSC) per cui si applicano le disposizioni finalizzate ad impedire o minimizzare il rischio di

infiltrazioni contaminanti secondo quanto indicato negli articoli correlati del PSC e RUE vigenti.

PARAMETRI EDILIZI RELATIVI AI LOTTI A, D-F, I,

VARIANTE AL P.P. DI INIZIATIVA PUBBLICA CON VALENZA DI PUA					
PROPRIETA'	LOTTO	S.f.	S.U.	DESTINAZIONI D'USO	H max
Edeco srl (ex Seci, ex Sala)	A	mq. 7852	mq. 7804	art. 3 N.T.A.	10 m
Comune di Sassuolo	D-F	mq. 2345	mq. 3460	art. 3 N.T.A.	15,50 m
Fondazione Muller	I	mq. 3472	mq. 1230	art. 3 N.T.A.	5,15 m
	H	mq. 4638	mq. 2500*	art. 3 N.T.A.	10 m

*S.U. trasferita dal sub-comparto OVEST

La S.U. max assegnata ai lotti previsti dal presente progetto, deve essere realizzata, limitatamente ai lotti “I” e “H” all’interno dei limiti di edificabilità graficamente individuati per ciascun lotto nella tavola di progetto n.° 5.

Il lotto “A” risulta completamente edificato, mentre per il lotto “D-F” rimangono valide le previsioni edificatorie indicate nella precedente tabella e caratteristiche costruttive che, nel rispetto di quanto indicato nel successivo art. 6, dovranno essere concordate con il Comune di Sassuolo in merito alle soluzioni planimetriche e altimetriche in considerazione della notevole indeterminatezza odierna delle necessità di utilizzo. In ogni caso il progetto dell’edificio dovrà “dialogare” in termini di materiali, colori e finiture esterne con l’edificio esistente al quale dovrà affiancarsi.

I singoli permessi di costruire potranno essere rilasciati solo dopo l’approvazione del PUA e la stipula della relativa convenzione, nonché dopo l’approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad ultimazione del Comparto.

Nelle zone destinate all’edificazione si interviene per intervento edilizio diretto, secondo i parametri contenuti nella tabella parametrica e le indicazioni progettuali riportate negli elaborati di progetto con particolare riferimento alle Tavole n. 4-5 ed inoltre nel rispetto delle indicazioni dettate dalle presenti norme.

Le dotazioni territoriali sono da considerarsi fisse e localizzate dal presente progetto: ogni eventuale modifica dell’assetto e del dimensionamento delle dotazioni urbanistiche (parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità), con l’ovvia condizione del rispetto degli standard definiti dalle norme, costituisce variante al PUA salvo quanto successivamente specificato all’art.5.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

DESCRIZIONE	P.A. approvato con Del. G.C. n. 19/02/2014		DATI di PROGETTO (mq)
Superficie territoriale - St	41.609		41.609
Superficie fondiaria - Sf	14.881		18.307
Superficie utile - Su	12494		max 14.994 mq* *di cui 2500 mq trasferiti da sub-comparto OVEST
Parcheggi pubblici PU2	0,05 mq/mq Sf	2.806	3.031
Verde pubblico	0,15 mq/mq St	6.241	7.768

Art. 4 - Validità delle Norme

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.

L'Ufficio competente per il rilascio del permesso di costruire avrà il compito di verificare che le proposte progettuali presentate per i singoli lotti siano coerenti con i contenuti e con le prescrizioni urbanistiche, tecniche e architettonico-compositive previsti dalle presenti Norme.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso 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.), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., del Regolamento di Igiene e di ogni altro regolamento vigente nel Comune di Sassuolo.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, nella 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.

Art. 5 - Varianti al PUA

Salvo quanto previsto all'art. 3 relativamente alla superficie edificabile massima e relativi limiti di edificabilità indicati nella Tav.5, non costituiscono Variante al PUA, le seguenti modifiche, proponibili in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei singoli progetti edilizi relativi ai lotti.

- leggere modifiche, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici, ai parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità definiti per esigenze tecniche con gli uffici competenti del Comune di Sassuolo in fase di disamina e definizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- Modifiche planimetriche non sostanziali della sagoma planimetrica edificabile, con possibili variazioni delle misure planimetriche degli edifici minori-uguali al 5% rispetto a quanto previsto nelle tavole di progetto, salvaguardando in particolare ed in ogni caso la conformazione morfologica dell'impianto urbanistico.
- Variazioni delle misure altimetriche per le pensiline di coperture impianti di distribuzione carburante nel lotto "I" del 10% in funzione delle comprovate esigenze tecniche conseguenti alla altezza dei mezzi pesanti che potranno utilizzare la stazione di rifornimento.

Art. 6 – Materiali di finitura esterni degli edifici

Nel presente articolo sono specificati alcuni requisiti architettonici e di finitura esterna il cui rispetto è obbligatorio al fine di ottenere un'omogeneità formale e compositiva.

- I materiali di finitura esterni ammessi sono differenziati per gli edifici industriali (capannoni) e per le eventuali palazzine uffici di pertinenza se realizzate come corpo separato o addossato.

  Per i primi il tamponamento esterno dovrà essere realizzato con pannelli prefabbricati in c.a., preferibilmente verticali con superficie di finitura esterna in graniglia di marmo di colore bianco, verde o terra di Siena; i serramenti (porte, finestre) in PVC o alluminio o acciaio verniciati a polvere o elettrocolore con esclusione dell'elettrocolore bronzo ed alluminio naturale; è consentito l'utilizzo del vetro U-glass con aperture naco per le zone finestrate di parete. E' vietato il mantenimento di elementi metallici (es. portoni o porte per C.T.) con il solo trattamento di antiruggine.

  Per le palazzine uffici sono di norma ammessi, per i paramenti esterni, tutti i materiali da costruzione correnti; è di norma vietato rimarcare le cordolature dei solai; sono vietati gli intonaci plastici di qualunque tipo, gli intonaci granigliati e similari; sono vietate le coperture a falde inclinate aventi caratteristiche della tipologia costruttiva delle zone residenziali; i serramenti (porte e finestre) dovranno essere in alluminio elettrocolore o verniciati a polvere con l'esclusione dell'elettrocolore bronzo ed alluminio naturale; nel caso di utilizzo del c.a. a vista, il paramento esterno di quest'ultimo dovrà essere trattato con idoneo tinteggio protettivo.
- Le tipologie delle coperture saranno piane o a doppia pendenza del tipo industriale, con la condizione di essere integralmente coperte dal coronamento dei pannelli di tamponamento

- I materiali per le lattonerie saranno in lamiera preverniciata.
- I materiali per le eventuali grate di sicurezza delle finestre o porte finestre dovranno essere del tipo con grigliato elettrosaldato a maglia quadrata del medesimo colore del serramento interno.

In ogni caso i progetti per la realizzazione dei singoli edifici dovranno rapportarsi con l'edificato esistente nel comparto in termini di materiali, colori e finiture al fine di perseguire un adeguato rapporto formale.

Art. 7 - Parcheggi di pertinenza

Tutti i parcheggi di pertinenza dei nuovi insediamenti edilizi sono da prevedersi all'interno dell'area cortiliva di pertinenza dei singoli lotti, in numero da definirsi in base agli usi previsti e con riferimento all'articolo 83 della N.t.A. del P.R.G. previgente.

Art. 8 - Superfici Permeabili - Acque Meteoriche - Sostenibilità Energetica - Risparmio Idrico

Separazione delle reti delle acque meteoriche

All'interno dei lotti per i singoli fabbricati che verranno insediati è obbligatoria una separazione delle reti delle acque meteoriche attraverso una distinzione tra:

- acque provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti e dalle altre superfici impermeabili presenti non suscettibili ad essere inquinate, con smaltimento attraverso trincea drenante o sistema tecnicamente equivalente al fine di non generare una riduzione del fenomeno di ricarica della falda;
- acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali e di pertinenza dell'attività prevista per le quali lo scarico avverrà nella rete fognaria delle acque

bianche esistente nella viabilità pubblica previa richiesta di autorizzazione allo scarico, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme di PTCP all'art.11 comma 8 e nel rispetto di una portata specifica massima di 20 l/s*ha; il piano prevede per la raccolta di queste ultime, la realizzazione, nei lotti individuati, di vasche di laminazione o sistemi equivalenti che verranno dimensionate, in fase di redazione del progetto esecutivo dei fabbricati, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili e delle portate meteoriche di riferimento secondo le indicazioni di Hera;

Misure per il risparmio idrico nelle attività produttive

Si rimanda specificatamente alle indicazioni, direttive e prescrizioni dell'art. 13C comma 2c e dell'Allegato 1.8 del PTCP.

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.;

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione:

- la pista ciclopedonale
- l'impianto di illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti
- le infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, gas, elettricità, telefono, ecc.);

- Il verde piantumato;

Le opere di urbanizzazione e le aree ad esse destinate dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente dai Soggetti Attuatori, nei tempi fissati dalla Convenzione urbanistica.

I particolari costruttivi ed i materiali sono di massima descritti nelle tavole 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 di progetto; la disposizione planimetrica delle infrastrutture a rete definita nelle tavole di progetto del PUA potrà, in fase di progettazione esecutiva subire le necessarie modifiche.

Per quanto riguarda la fognatura acque bianche, al fine di rispettare il principio dell'invarianza idraulica e non superare il limite imposto dalla Bonifica Parmigiana Moglia per i terreni agricoli in area Sassuolo e limitrofe, di 20 l/s.ha per la portata in uscita sul collettore ricevente, viene imposta la limitazione delle portate in uscita di progetto tramite sistemi di laminazione delle acque da realizzarsi all'interno dei lotti e che dovranno essere studiati in fase di progetto esecutivo lotto per lotto in fase di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura nel rispetto dei limiti sopraesposti.

Per quanto riguarda la fognatura acque nere, se ricadenti all'interno delle zone di rispetto ristretta 200 m dei pozzi di captazione di acqua per usi idropotabili, le tubazioni dovranno essere controtubate per evitare il rischio infiltrazioni contaminanti dei campi pozzi per la captazione delle acque sotterranee presenti nell'area.

La sistemazione delle aree destinate a verde dovrà attenersi, nel dettaglio del progetto esecutivo, alla configurazione definita nella Tav. 14 del PUA, con particolare riferimento all'impianto del verde, alla definizione delle essenze arboree e dell'impianto di irrigazione.

Art. 10 – Recinzioni

La recinzione dei lotti lungo la viabilità interna di distribuzione, se prevista in fase di progetto esecutivo dei fabbricati, dovrà essere realizzata mediante elementi grigliati in metallo zincato tipo ORSOGRIL, alti max 150 cm, su muretti in cls alti 50 cm. Le recinzioni lungo via Emilia Romagna, Via Regina Pacis e le aree verdi pubbliche, se previste in fase di progetto esecutivo dei fabbricati, potranno essere realizzate con rete metallica plastificata di altezza massima 200 cm eventualmente su muretto in cls di altezza max 30 cm e comunque da definirsi nel dettaglio con il settore viabilità pubblica del Comune di Sassuolo essendo lungo delle viabilità con traffico ragguardevole.

Art. 11 – Insegne

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

Art. 12 – R.S.U.

L'RSU del comparto è già stata realizzata le disposizioni ricevute dal competente ufficio di HERA.

Art. 13 – Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato

Costituiscono parte integrante del Progetto Attuativo i seguenti elaborati tecnici:

Tav. 1 _ Estratti di mappa catastale e RUE

Tav. 2 _ Relazione tecnica e doc. fotografica

Tav. 3 _ Rilievo

Tav. 4 _ Planimetria di progetto e piano quotato

Tav. 5 _ Aree di cessione e uso del suolo

Tav. 6 _ Viabilità e segnaletica stradale, sezioni stradali

Tav. 7 _ Fognatura acque bianche

Tav. 8 _ Fognatura acque nere

Tav. 9 _ Acqua

Tav. 10 _ Gas

Tav. 11 _ ENEL

Tav. 12 _ Illuminazione pubblica

Tav. 13 _ Telecom

Tav. 14 _ Planimetria del verde, imp. di irrigazione

Tav. 15 _Computo metrico

Tav. 16 _ Relazione geologica

Tav. 17 _ Relazione idraulica

Tav. 18 _ NTA

Tav. 19 _ Bozza di convenzione

Tav. 20 _ VAS