

P.U.A. Comparto COLL - S.c. - APS.i

Ca' Marta sub a1 e a2

VARIANTE 2

Comune di Sassuolo MO

via Emilia Romagna - via Regina Pacis

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

progettista

arch. Andrea Convenuti

proprietà

MINERVA COSTRUZIONI s.r.l.

AFRODITE s.r.l.

GREENWAY s.r.l.

GAZZADI PIER GIORGIO

GRUPPO CERAMICHE GRESMALT SPA

integrazione 2

PREMESSA.....	3
ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO.....	3
ART. 3 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	5
ART. 4 – DESTINAZIONI D’USO DEGLI EDIFICI.....	9
ART. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE.....	10
ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	11
ART. 7 – PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	12
ART. 8 – AREE ESTERNE, SUPERFICI PERMEABILI E RECINZIONI.....	16
ART. 9 – VARIANTI AL PUA.....	18

PREMESSA

In seguito alla stipula di un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 fra l'Amministrazione e i soggetti attuatori (in data 08/02/2012 registro n° 3763/priv.) è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo in variante al POC vigente denominato “*COLL – Sc – APSi Cà Marta sud a1 e a2*” con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26/02/2015.

Le presenti norme sostituiscono quelle approvate con D.C.C. n. 9/2015 e costituiscono parte integrante della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra.

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente normativa contiene disposizioni riguardanti modalità di utilizzo delle aree, criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione e prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico.

In fase di progettazione esecutiva degli interventi, in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo tra le previsioni/prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione e negli elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si rimanda alle Norme del R.U.E. vigente.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Gli elaborati tecnici che costituiscono la Variante al Piano Urbanistico Attuativo in esame sono i seguenti:

1. Relazione Illustrativa e aggiornamento VAS-VALSAT;
2. Relazione storica;
3. Documentazione catastale;
4. Norme tecniche d'attuazione;
5. Computo metrico;
6. Relazione geologica e geotecnica;
7. Valutazione previsionale di impatto acustico;
8. Relazione tecnica dimensionante e verifica acque nere e bianche;
9. Relazione compatibilità idraulica (PGRA)

- 10. Progetto illumino-tecnico
- 11. Parere HERA
- 12. Parere Consorzio Bonifica dell'Emilia Centrale;
- 13. Visto di Conformità gestore linea Telefonica
- 14. Visto di Conformità gestore Energia Elettrica

Elaborati Grafici:

Stato di fatto	TAV. 01 scala 1:2000	Ortofotogrammetrico
Stato di fatto	TAV. 02 scala 1:1000	Planimetria generale
Stato di fatto	TAV. 03 scala 1:500	Sezioni
Progetto	TAV. 04 scala 1:2000	Planimetria Generale PUA vigente
Progetto	TAV. 05 scala 1:1.000	Planimetria Generale e parametri urbanistici in variante
Progetto	TAV. 05bis scala 1:1.000	Sintesi della variazione introdotte
Progetto	TAV. 06 scala 1:1000	Elaborato planivolumetrico
Progetto	TAV. 07 scala 1:500	Profili e Sezioni
Sinottica	TAV. 08 scala 1:500	Profili e Sezioni
Progetto	TAV. 09 scala 1:1000	Gas
Progetto	TAV. 10 scala 1:1000	Acque bianche
Progetto	TAV. 11 scala 1:1000	Acque nere
Progetto	TAV. 12 scala 1:1000	Acqua
Progetto	TAV. 13 scala 1:1000	Fibre ottiche e RSU
Progetto	TAV. 14 scala 1:1000	Illuminazione pubblica
Progetto	TAV. 15 scala 1:1000	Enel
Progetto	TAV. 16 scala 1:1000	Telecom
Progetto	TAV. 17 scala 1:1000	Videosorveglianza
Progetto	TAV. 18 scala 1:1000	Viabilità
Progetto	TAV. 19 scala 1:1000	Percorsi ciclopedonali e alberature
Progetto	TAV. 21 scala 1:500/200	Tipologie edilizie
Progetto	TAV. 22 scala 1:1000	Aree di cessione e dotazioni
Progetto	TAV.23 scala nessuna	Modellazione foto-realistica
Progetto	TAV.24 scala 1:2000	Inquadramento relazioni funzionali

ART. 3 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Il comparto in oggetto è suddiviso in due sub-ambiti, a1 e a2 e quest'ultimo è a sua volta suddiviso in due parti: a2.1 e a2.2.

La tabella seguente riporta l'articolazione del comparto:

Sub ambiti	Definizione	Superfici da POC	Superfici da P.U.A.
Sub ambito a1	Area edificabile da urbanizzare di cui:	64.709 mq circa	64.709 mq circa
	- ECO (fascia rispetto Canale Modena) - strade - aree per adeguamento stradale	4.347 mq circa / 3.000 mq	4.347 mq ** 2.777 mq 3.017 mq
Sub ambito a2.1	Area edificabile	/	3.926 mq circa
	Area già insediata	/	3.967 mq circa
Sub ambito a2.2	Area di proprietà dell'Amministrazione	7.780 mq circa	7.780 mq circa
	di cui ECO (asse di collegamento alla Casiglia)	3.320 mq circa	3.320 mq circa
Sub ambito a2.2	Area da cedere all'Amministrazione di cui:	57.226 mq circa	57.226 mq ** circa
	- Coll-Sc - ECO (fascia rispetto Canale Modena) - ECO (asse collegamento alla Casiglia) - P1	/ 4.345 mq circa 12.783 mq circa diverso per uso	36.049 mq 4.345 mq circa 12.783 mq circa 4.049* mq > 4.035
extra comparto	cessione aggiuntiva	/	54 mq **

* come da modifica introdotta con D.G.C. n. 58 del 11/04/2017 relativa all'area per attrezzature collettive

** cessione già avvenuta

La tabella seguente riporta i **parametri urbanistico-edilizi** del comparto:

SUPERFICIE DEL COMPARTO, DA SCHEDA DI POC.	mq 137.487
di cui privata di proprietà dell'Amministrazione Comunale	mq 129.707 mq 7.780
S.C. MAX sub-ambito a1 e a2.1 (POTENZIALITÀ EDIFICATORIA)	* mq 35.020
S.C. MAX sub-ambito a2.1 già insediato	SC max = SC esistente
RAPPORTO DI COPERTURA	50% del lotto edificabile
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE	ml. 10,00
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'	ml. 5,00
DISTANZA DALLE STRADE ESTERNE AL COMPARTO DI P.U.A.	Come da Codice della strada m 6,00
DISTANZA DALLE STRADE INTERNE AL COMPARTO DI P.U.A.	m 5,00 dal marciapiede
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	40% della Superficie Territoriale del comparto > 129.707 x 0,4 = 51.883
PARCHEGGI PUBBLICI P1	da RUE
AREE V da sistemare a verde pubblico o altri tipi di attrezzature collettive	da RUE
PARCHEGGI DI PERTINENZA**	da RUE in base agli usi
ALBERATURE AD ALTO FUSTO PRIVATE DI NUOVA PIANTUMAZIONE	da RUE o Regolamento del Verde
ALTEZZA MASSIMA	m 15,00 incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti

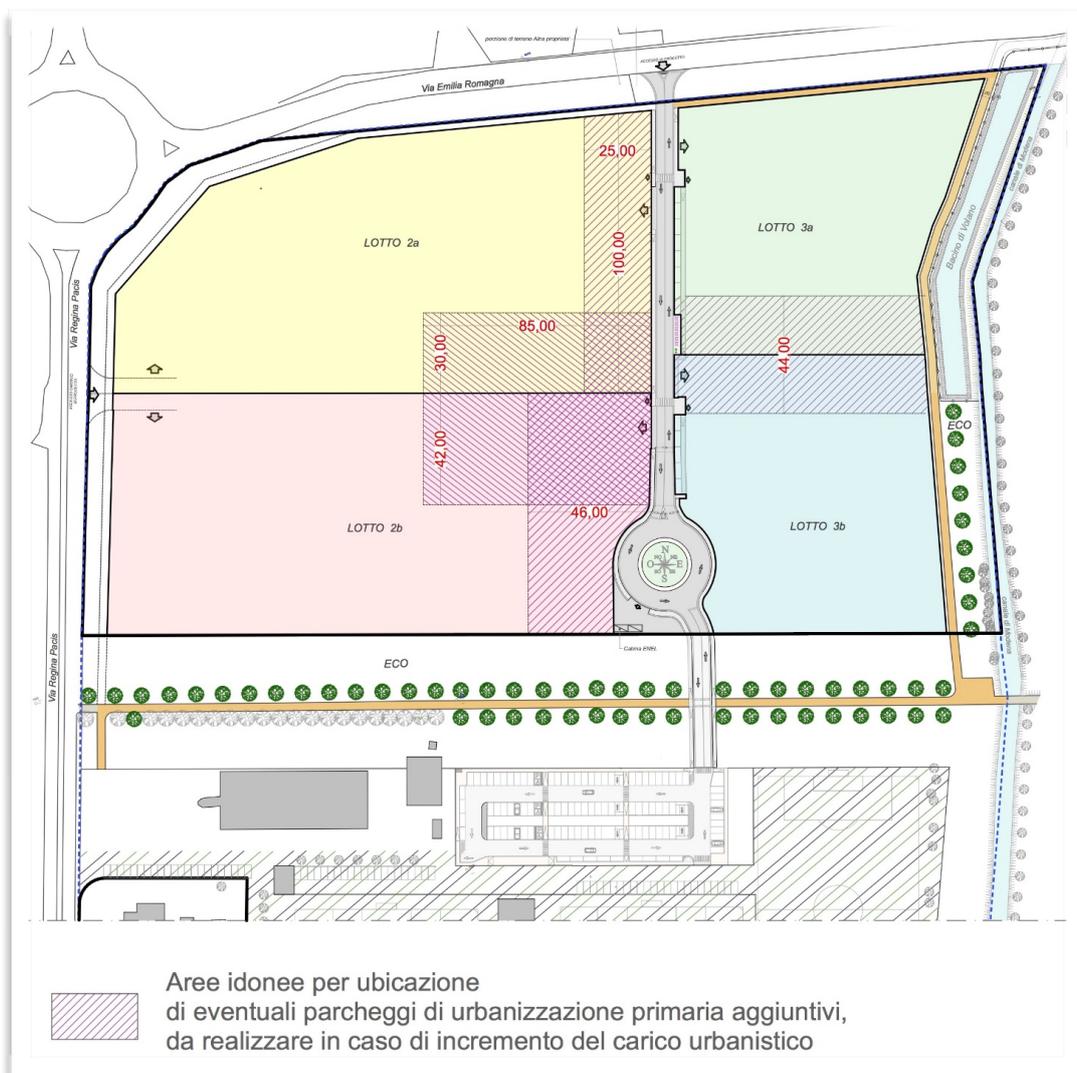
* S.C. = ST privata X 0,27 = (137.487 – 7.780) X 0,27 = 35.020 MQ

** i parcheggi posti lungo la viabilità interna di fronte ai lotti 3a e 3b sono privati di uso pubblico, così come il marciapiede posto a lato (vedi Elaborato Grafico n. 22). Tali parcheggi non saranno recitanti. La sistemazione degli spazi privati e privati di uso pubblico dovrà uniformarsi in quanto a materiali ed essenze alle indicazioni fornite per gli spazi pubblici. Tali parcheggi e i corrispondenti tratti di marciapiede potranno essere ceduti alla P. A. quali parcheggi pubblici senza che ciò costituisca variante al PUA. La verifica del reperimento della giusta quota di parcheggi pertinenziali, sia come posti auto scoperti che al coperto, è da svolgersi in sede di titolo abilitativo.

In particolare la dotazione di **parcheggi pubblici P1** dovuta in relazione agli usi previsti è:

LOTTO	USI	Parametro da RUE	Superfici da P.U.A.
Lotto 1	U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U25, U40	40 mq/100mq SC	2.000/100 X 40 = 800 mq circa
Lotti 2 e 3	U27	5% ST	(dove la ST= sub a1) 64.709 X 5% = 3.235 mq circa

Nel caso in cui, a fronte di un cambio d'uso con aumento di carico urbanistico, fosse già stata utilizzata per intero, o non fosse sufficiente, la superficie ceduta in esubero rispetto ai 4.035 mq minimi di P1 per gli usi ipotizzati, il richiedente il cambio d'uso dovrà provvedere a reperire la superficie necessaria a soddisfare lo standard entro la sua area di proprietà secondo le modalità stabilite dal PSC e dal RUE e preferibilmente secondo lo schema grafico indicativo di seguito riportato. I parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalla viabilità di comparto e privi di recinzioni.



VERIFICA **SUPERFICIE PERMEABILE** DEL COMPARTO:

SUB COMPARTI	AREE	SUPERFICIE PERMEABILE aree pubbliche	SUPERFICIE PERMEABILE interna ai lotti	SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA DA PSC
a 1	Fascia ECO del Canale 4.347 mq	46.673 mq		129.707 x 0,4 51.883 mq < 52.948 mq
a 2.2	Fascia ECO Casiglia 12.747 mq			
	Fascia ECO del Canale 4.345 mq			
	Area Sportiva Coll-sc 36.049 x 0,7 = 25.234 mq			
Su tutto il comparto	Minimo 10% della Sf totale 6.275 mq		6.275 mq	

La tabella seguente riporta la **capacità edificatoria assegnata ai lotti** *:

Lotto	SF mq	Uso ipotizzato**	SC mq	SP min	Alberature
1	3.926	Direzionale Commerciale	2.000	10% Sf	Sesto d'impianto 8/10 e 10/12
2a	17.872	Industriale Artigianale	8.936		
2b	17.822	Industriale Artigianale	11.556		
3a	9.614	Industriale Artigianale	6.286		
3b	9.546	Industriale Artigianale	6.242		
già edificato in ambito a2.1	3.967	Uso esistente	Esistente		

* Conteggi effettuati ipotizzando per il lotto 1 gli usi U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U25, U40 e per i lotti 2 e 3 l'uso U27 . In fase di progettazione dei fabbricati, in caso di usi differenti ma

ammessi sui lotti 1(U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U25, U40) e sui lotti 2 (U27) e 3 (U27) , dovrà essere verificato il parametro dei Parcheggi pubblici.

** E' ammesso l'uso U1 per la realizzazione di una abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare in misura non superiore a 200 mq di SC che vanno detratti dalla SC realizzabile.

ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.

La destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del sub ambito a1 e a2.1 sono quelli sotto riportati. Il sub ambito a2.1 potrà però ospitare solamente attività compatibili con le destinazioni d'uso del complesso sportivo adiacente e saranno pertanto limitate ad usi direzionali, commerciali, di servizio, escludendo in particolare usi di carattere produttivo manifatturiero e assimilabili.

La verifica di compatibilità degli usi previsti per il sub ambito a2.1 con le norme di PSC e di POC dovrà essere assolta in sede di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi compresi nel sub ambito.

Le attività artigianali-industriali che andranno ad insediarsi dovranno presentare valutazione dell'impatto acustico redatta ai sensi della DGR 673/2004.

A – USI ELENCATI NELLA SCHEDA D'AMBITO DEL PSC

2	FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI
	<i>2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali</i> U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico U4 - Studi professionali e uffici in genere
	<i>2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi</i> U5 - Esercizi commerciali di vicinato U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio U11 - Pubblici esercizi
	<i>2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano</i> U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

	<p>2.d Attività di servizio</p> <p>U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali</p> <p>U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti</p> <p>U16 -Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano</p> <p>U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano</p> <p>U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17</p> <p>U20 - Attività di parcheggio</p> <p>U21 - Attività di interesse comune di tipo civile</p> <p>U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</p> <p>U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale</p> <p>U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali</p>
5	<p>FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO</p> <p>U40 - Attività ricettive alberghiere</p>
6	<p>FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)</p> <p><i>Infrastrutturazione tecnologica</i></p> <p>U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti</p> <p>U44 - Impianti per l'ambiente</p> <p>U45 - Impianti di trasmissione (via etere)</p> <p><i>Attrezzature e infrastrutture di servizio</i></p> <p>U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile</p>

E' ammesso l'uso U1 per la realizzazione di una abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare in misura non superiore a 200 mq di SC che vanno detratti dalla SC realizzabile.

ART. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE.

Nei lotti interni al sub a.1 verranno realizzati immobili con tipologia di capannoni industriali e/o di palazzina uffici che potrà essere realizzata in posizione staccata o annessa all'edificio produttivo.

I fabbricati dovranno avere un'altezza massima di m 15,00 incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti. Potrà essere previsto lo sviluppo ipogeo per le superfici accessorie, mediante piani seminterrati o interrati.

Allo scopo di mantenere un elevato standard di decoro edilizio-architettonico, gli elementi particolari non determinanti ai fini dell'altezza massima¹ dovranno essere opportunamente schermati in modo armonico con i sistemi di facciata o di copertura previsti, senza che tali schermature siano ritenute determinanti, a loro volta, ai fini dell'altezza.

I parcheggi pertinenziali di tipo comune dei lotti–dovranno essere collocati nell'area prospiciente la viabilità interna di comparto e potranno essere lasciati a disposizione degli utenti nel solo orario di apertura delle attività insediate.

Il lotto 1 dovrà rispettare l'allineamento prevalente rispetto al corpo basso prospiciente Via Regina Pacis del fabbricato ES interno al comparto a2 come indicato graficamente nella TAV. 20 Tipologie edilizie e parametri urbanistici – piante piani terra.

Nel lotto 1 interno al sub a2.1 è vietato l'utilizzo di finestre a nastro e dovrà essere prevista, per qualsiasi sistema di costruzione adottato in fase di progettazione di tale fabbricato, una finitura liscia visibilmente riconducibile all'intonaco e tinteggiata con colori tipici riscontrabili nei fabbricati storico/testimoniali interni al comparto. Gli infissi e le parti metalliche (come ad esempio intelaiature per frangisole) dovranno prevedere una colorazione nei toni del marrone o Corten ed evitare l'effetto lucido. Eventuali rivestimenti o schermature come frangisole dovranno essere in legno, laterizio o acciaio tipo Corten o simile.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Costituiscono Opere di Urbanizzazione:

- viabilità e marciapiedi;
- piste ciclopedonali;
- parcheggi pubblici;
- piazzola per la raccolta rifiuti solidi e urbani;
- verde pubblico;
- infrastrutture a rete (acquedotto, fognature, gas, elettricità, telefono);
- rete di illuminazione pubblica e di videosorveglianza.

Gli elaborati grafici n° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 contengono la conformazione e le caratteristiche tecniche di tali opere che saranno realizzate e cedute

¹ punto 35 delle DTU nazionali

gratuitamente al Comune dai soggetti attuatori nei tempi e nei modi previsti dalla Convenzione Urbanistica.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che sarà oggetto di Permesso di Costruire dovrà essere predisposto nel rispetto delle normative tecniche vigenti, delle indicazioni fornite dai Servizi interessati e da Sassuolo Gestioni Patrimoniali e delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti gestori; dovrà inoltre adeguarsi a quanto contenuto nei pareri costituenti parte integrante della delibera di approvazione del piano.

I parcheggi e i percorsi pedonali e/o ciclabili saranno realizzati in asfalto. Il percorso ciclo pedonale interno all'asse di collegamento alla Casiglia oltre a quello parallelo al canale di Modena saranno in ghiaia/favetto misto cemento.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle quote altimetriche di progetto delle opere di urbanizzazione al fine di garantire il corretto raccordo con le quote delle aree limitrofe esistenti; in fase di realizzazione dovranno altresì adottarsi tutti gli accorgimenti necessari al fine di garantire una corretta regimazione/scolo delle acque piovane per far fronte alle modifiche conseguenti alla impermeabilizzazione dei suoli.

ART. 7 – PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Separazione delle reti delle acque meteoriche

Le nuove costruzioni dovranno prevedere una separazione delle reti delle acque meteoriche come di seguito definita:

a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte NON suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante o altri sistemi idonei descritti nella *Relazione Idraulica* che costituisce parte integrante del PUA ad eccezione delle aree soggette a tutela dei pozzi, per le quali si deroga a tale prescrizione di smaltimento in loco; quota parte di dette superfici potrà essere conteggiata ai fini della permeabilità in conformità al RUE. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato “scarico”, ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento tuttavia,

in considerazione della presenza di un'ampia area di tutela dei pozzi ad uso idro-potabile - si prescrive per le acque di copertura un pretrattamento di prima pioggia a 5 mm.

Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento nelle parti ove consentito, in relazione alla normativa sulla tutela dei pozzi, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/ dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante nelle parti ove consentito, in relazione alla normativa sulla tutela dei pozzi;

b. una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti, con sistema di gestione delle acque di prima pioggia.

Divieto insediamenti di centri di pericolo

L'ambito interferisce con le aree di salvaguardia di due pozzi pubblici idropotabili ad uso acquedottistico, pertanto è assoggettato ai disposti dell'art.94 comma 4 del D.Lgs. n.152/2006 s.m.i., che disciplina e vieta l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento di determinate attività, connesse con funzioni di allevamento e produttive/industriali; nonché dell'art.18 comma 2) del PSC. Nella fattispecie, fra le altre, l'art.94 comma 4 lett. i) vieta quindi l'insediamento di funzioni tipo U10 – distribuzione carburanti per uso autotrazione. Vedere al riguardo la TAV 05 Planimetria generale.

Massima permeabilità possibile

La verifica complessiva della permeabilità è stata effettuata e riepilogata nella tabella contenuta nell'art. 3 delle presenti norme e graficizzata nella TAV 10. Per le nuove costruzioni si dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità:

a. degli spazi destinati a marciapiede;

b. dei parcheggi di modesta entità, esclusi i piazzali/parcheggi/aree carico e scarico mezzi pesanti (ad eccezione delle aree soggette a tutela dei pozzi);

Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

Laminazione delle acque meteoriche

L'ambito ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica per cui, ai sensi dell'art.11 del PTCP, comma 8, per i nuovi insediamenti e le infrastrutture deve essere prevista l'applicazione del principio di invarianza idraulica. Pertanto per le nuove costruzioni si prescrive di valutare la realizzazione di opportuno/i sistema/i di laminazione sulle reti delle acque meteoriche (valutando anche la possibile funzione plurima di laminazione/prima pioggia), per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica.

In particolare, qualora all'interno di ciascun lotto, al momento della presentazione del PdC, la superficie impermeabilizzata a terra dovesse superare le ipotesi di dimensionamento contenute nella Relazione Idraulica, parte integrante del presente PUA, e riepilogate nella tabella seguente, la laminazione delle acque eccedenti dovrà avvenire all'interno del lotto a monte dell'immissione nella rete pubblica. Tale laminazione dovrà essere verificata in sede di PdC.

LOTTO	Quota max di impermeabilizzazione al suolo assegnata
sub-ambito a2.1	
1	non conferisce nella rete di raccolta di cui alle Opere di Urbanizzazione
sub-ambito a1	
2a	7.000 mq
2b	7.000 mq
3a	1.500 mq
3b	1.500 mq

Misure per il risparmio idrico nel settore produttivo (con riferimento al comma 2c dell'art. 13C del PTCP "Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica")

1. Misure obbligatorie e supplementari

Al fine di perseguire gli obiettivi di risparmio idrico, le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni:

a) Le attività produttive di nuovo insediamento devono, quando tecnicamente possibile, approvvigionarsi, per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, da acque superficiali e/o da acquedotti industriali.

b) Si prescrive, l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate.

c) Negli impianti di refrigerazione utilizzati per scopi produttivi è consentito l'uso di acqua prelevata dal sottosuolo come liquido refrigerante, a condizione che vengano installati apparecchi che ne consentano il riciclo totale (massimo reintegro di risorsa idrica ammesso nel ciclo produttivo pari al 20%); la medesima vale anche per impianti di refrigerazione e condizionamento utilizzati per scopi commerciali.

d) Si promuove il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.

e) Per le attività produttive di nuovo insediamento e/o in occasione di modifiche al ciclo produttivo di impianti esistenti che comportino incrementi degli approvvigionamenti idrici, i titolari delle attività, non già soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, dovranno inoltrare al competente Servizio tecnico regionale, o al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT) e alle disposizioni delle precedenti lettere.

2. Disposizioni relative alla fase di utilizzo della risorsa

Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici e, qualora tecnicamente possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n. 21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R. 31/2002.

Sostenibilità energetica degli insediamenti (con riferimento ai seguenti articoli di PTCP: art.83, comma 8 – art.85 – art.87)

1. Negli interventi di nuova costruzione è obbligatorio il ricorso a fonti energetiche rinnovabili 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.

2. Negli interventi di riqualificazione e riuso dell'esistente è richiesta la predisposizione di programmi di riqualificazione energetica degli edifici che consentano una riduzione complessiva delle emissioni di CO₂ equivalente almeno pari al 50% rispetto a quelle della situazione preesistente, fatto salvo il rispetto della competente legislazione nazionale e regionale.

ART. 8 – AREE ESTERNE, SUPERFICI PERMEABILI E RECINZIONI

In tutto il territorio interessato dal Piano Urbanistico Attuativo è vietata l'installazione su area privata di costruzioni accessorie in prefabbricati di cemento (ad esclusione di attrezzature tecnologiche o totem pubblicitari), lamiera o baracche.

Come stabilito dall'art. 17 del PSC al comma 8 deve essere assicurata una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie territoriale del comparto, requisito assolto in parte grazie ad aree di cessione (già avvenuta) e in parte all'interno de lotti con il requisito di $Sp_{min} = 10\% Sf$.

Inoltre, come stabilito dall'art. 60 del RUE al comma 7, le coperture dei fabbricati possono essere computate come superficie permeabile in ragione del 50% della loro estensione, qualora vengano adottati sistemi di raccolta e stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e conseguenti sistemi di dispersione delle acque raccolte in loco. Tale requisito dovrà essere adeguatamente dimostrato tramite uno specifico progetto idraulico, a firma di un tecnico abilitato, che dettagli a titolo esemplificativo e non esaustivo, la dimensione e il tipo di manufatto per lo stoccaggio temporaneo, nonché la capacità dello stesso, tenuto conto del regime delle precipitazioni. Il progetto dovrà inoltre specificare il sistema e i tempi di dispersione in relazione alle caratteristiche litologiche dei terreni. Ferme restando le percentuali di superfici permeabili richieste dalle singole norme d'ambito, anche nel caso di adozione dei sistemi di stoccaggio

temporaneo di cui al precedente capoverso, dovrà comunque essere assicurata una superficie permeabile a terra adeguatamente piantumata non inferiore al 10%.

I lotti edificabili dovranno prevedere la piantumazione di quinte alberate in prossimità del confine con le aree pubbliche necessarie a mitigare l'impatto visivo del nuovo insediamento rispetto al contesto paesaggistico urbano e rurale esistente. Nel caso di realizzazione di edificio a funzione direzionale, sarà possibile allestire una fascia verde meno compatta, cioè a carattere non schermante, da concordare in sede di PdC, fatto salvo il numero minimo di alberature da RUE. Sul fronte che si affaccia sulla direttrice Nord-Sud via Regina Pacis e ai lati del percorso di accesso alla Casiglia dovranno essere costituite da essenze arboree di 1^a e 2^a grandezza, mentre potranno essere impiegate alberature di 2^a e 3^a grandezza all'interno dei lotti prospicienti Via Emilia Romagna e su quelli che si affacciano sul percorso ciclopedonale che conduce alla Casiglia a lato del canale di Modena. Il doppio filare a lato del percorso di accesso alla Casiglia e la quinta entro i lotti privati prospiciente Via Regina Pacis dovrà essere di Pioppi Cipressini con sesto di impianto 10/12 m (sesto d'impianto utilizzato all'interno del parco della Casiglia), le restanti quinte alberate potranno prevedere la piantumazione di Carpini Piramidali o Aceri Campestri (da concordare con l'ufficio comunale preposto in fase di progetto per nuova costruzione) con sesto di impianto 8/10 m.

La circonferenza minima del fusto delle alberature da porre a dimora, misurata a m 1,30 da terra, non dovrà essere inferiore a cm 12-14.

Le recinzioni dei lotti nei confronti degli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate sulla base di scelte progettuali unitarie per tutto il comparto, secondo la tipologia di seguito descritta, da adottarsi per tutti i lotti:

- muro in cemento armato per un'altezza massima di 0,60 m, con soprastante recinzione in tubolare metallico rettangolare 20 x 70 posto a taglio con barra tonda liscia di collegamento saldata a 9/10 dell'altezza nella parte superiore;
- altezza complessiva di 1,80 m;
- parti metalliche di colore marrone o *tipo corten* per il lotto 1;
- parti metalliche di color antracite per i restanti lotti.

L'obbligo di realizzare il basamento in CA sussiste solamente lungo i confini con le sedi stradali pubbliche, mentre potrà essere omesso o completamente interrato in caso di confine con aree a prato, percorsi ciclopedonali e in generale sui fronti nobili per i quali si ritenga esteticamente più qualificante la soluzione in solo metallo.

In corrispondenza degli ingressi la recinzione potrà essere in cemento armato pieno fino all'altezza di 1,80 m e potranno essere realizzati manufatti per l'alloggio dei contatori, di citofoni/ videocitofoni, della posta.

L'obbligo di adottare la tipologia sopra descritta è derogabile unicamente in caso di esigenze specifiche e a giudizio della CQAP che si esprimerà sulla compatibilità al contesto della soluzione alternativa eventualmente proposta - su istanza del privato - in sede di titolo abilitativo.

Sarà sempre ammessa la recinzione con pali e rete metallica plastificata per un'altezza massima di m 2.00 per ottemperare ad eventuali vincoli di rispetto dalle reti espressi nei pareri rilasciati dagli enti gestori in fase di progettazione esecutiva (Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione).

I lotti dovranno escludere dall'area recintabile i marciapiedi e i parcheggi privati di uso pubblico a lato della viabilità di comparto. Queste aree potranno essere cedute all'Amministrazione a fronte di un cambio d'uso con aumento di carico urbanistico.

ART. 9 – VARIANTI AL PUA

Al P.U.A. possono essere apportate modifiche attraverso varianti da approvarsi con la procedura prevista dalla normativa in vigore all'atto della richiesta di variante, ad esclusione delle modifiche consentite nell'ambito del piano stesso e previste agli articoli precedenti.

Non sono considerate Varianti al P.U.A. le seguenti modifiche, purché ammissibili dalle norme di P.S.C., R.U.E. e P.O.C.:

a) variazioni di sagoma a terra dei fabbricati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti da P.S.C. e R.U.E. e P.O.C. (distanze, parcheggi di pertinenza, superficie permeabile), fatto salvo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali sul fronte strada interno al comparto - ove previsti - e come da indicazioni grafiche;

b) accorpamenti dei lotti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti;

c) trasferimento-da un lotto all'altro del comparto, nei limiti del 20% in più o in meno riferito a ciascun lotto, di superficie complessiva solo se i lotti coinvolti riguardano esclusivamente l'uso U27 e relativo numero di parcheggi di pertinenza, senza alterare il dimensionamento globale del comparto;

d) assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quelle ipotizzate al precedente art. 3 e ricomprese fra gli usi indicati all'art. 4, previa dimostrazione, in riferimento agli usi previsti, del rispetto della quota parte di dotazione di parcheggi pubblici assegnata a ciascun lotto dalla seguente tabella analitica:

LOTTO	Parametro minimo da RUE art. 112	Parcheggi P1 previsti in PUA	Quota di P1 assegnata
sub-ambito a2.1	40 mq/100mq SC o SV, 2.000/100 X 40		
1	800 mq	800 mq	800 mq
sub-ambito a1	ST sub a1 = 64.709 X 5%		
2a	3.235 mq	3.249 mq	1.380 mq
2b			909 mq
3a			480 mq
3b			480 mq
	≥ 4.035 mq	4.049 mq	4.049 mq

Per quanto riguarda i lotti del sub ambito a1, la possibilità di insediare usi diversi da U27, è subordinata alle seguenti condizioni:

- è ammesso insediare nel singolo lotto usi diversi da U27, fino alla concorrenza della quota di parcheggi pubblici assegnata a tale lotto, calcolata mediante il procedimento inverso, utilizzando i parametri per attrezzature e spazi collettivi previsti dal Regolamento Urbanistico all'art. 54 comma 6, assimilando i P2 ai P1, qualora richiesti;

- in caso di usi misti che includano anche una quota di U27, la verifica del rispetto della dotazione di parcheggi pubblici per tale uso dovrà essere effettuata sulla differenza fra la quantità di P1 assegnata al lotto e quella attribuita agli altri usi, in base al seguente calcolo:

$$P.Pubb.lotto/SClotto = C$$

$$C \times SCU27 = P.Pubb.U27$$

$$P.Pubb.altri usi + P.Pubb.U27 \leq P.Pubb.lotto$$

- la SC assegnata ai lotti può essere interamente realizzata solamente se l'uso previsto è U27. La SC non impegnata per mancato soddisfacimento del rispetto della dotazione di parcheggi, non può essere trasferita e può essere utilizzata solo previa variante al PUA che incrementi la dotazione di parcheggi pubblici.

I titoli abilitativi relativi ai lotti edificabili del sub ambito a1 dovranno indicare il quadro consuntivo, riferito all'intero sub ambito, delle SC dei lotti, degli usi e delle verifiche del rispetto delle dotazioni territoriali come sopra indicato, ai fini della verifica complessiva dei parametri.

e) spostamenti nella posizione dei passi carrai o nuove aperture, con soppressione o spostamento di posti auto pertinenziali adiacenti la viabilità di comparto fatto salvo il reperimento in altro luogo dei parcheggi di pertinenza necessari per l'uso richiesto;

f) la diversa organizzazione interna degli edifici;

g) le modifiche del profilo altimetrico suggerito da esigenze progettuali e di commercializzazione rispetto allo sviluppo complessivo dell'edificio nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle N.T.A. del P.S.C. del R.U.E. e del P.O.C.;

h) variazioni minime della configurazione planivolumetrica delle aree pubbliche allo scopo di rispondere alla necessità di coordinazione dell'intervento con la situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto;

i) modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico;

j) modifiche alle quantità, all'estensione di reti e/o opere, modifiche alla configurazione planivolumetrica, fino al raggiungimento economico dell'importo necessario alla realizzazione del progetto definitivo esecutivo del tratto di percorso ciclo-pedonale sostitutivo dell'intervento di moderazione del traffico e della velocità sul raccordo di via Frati Strada Alta, nonché sulla porzione di stradello privato di proprietà della Fondazione Muller, catastalmente identificato al fg. 13 mapp. 182.