

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE RIGUARDANTI LA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO AC SUB d2 DI CUI ALLA DELIBERA DI G.C. N. 26 DEL 01/03/2016 IN ATTUAZIONE ALLA NUOVA SCHEDA DI POC APPROVATO CON DEL C.C. N. 49 DEL 30/10/2018.

(Foglio 42, particelle 114 parte, 134, 566 parte, 723 parte, 771, 772 parte, 774, 775, 780, 783, 786, 789, 790 del Comune Censuario di Sassuolo)

Committenza:

- **Lenzotti Silvia** (C.F.: LNZ SLV 80R70 I462Q) nata a Sassuolo (MO) il 30/10/1980 e residente in Via San Polo, 151, Sassuolo (MO), legale rappresentante di FUTURMAC S.R.L. con sede in Via Vespucci, 8, Sassuolo (MO), P.IVA: 02063040360.
- **Lenzotti Edda** (C.F.: LNZ DDE 42C65 I462N) nata a Sassuolo (MO) il 25/03/1942 e residente in Viale Francesco Petrarca, 6, Sassuolo (MO).

Sassuolo, Lunedì 2 Novembre 2020

Il progettista:

ELABORATO B



INDICE:

<i>Art. 1 – VALIDITÀ DELLE NORME</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE</i> <i>6</i>	
<i>Art. 4 – (Omissis)</i>	<i>7</i>
<i>Art. 5 – (Omissis)</i>	<i>7</i>
<i>Art. 6 – LOTTO EDIFICABILE</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 – DISTANZE DAI CONFINI, ALTEZZE e VARIAZIONI DI SAGOMA</i>	<i>8</i>
<i>Art. 8 – RECINZIONI</i>	<i>8</i>
<i>Art. 9 – AREA CORTILIVA / SPAZIO SCOPERTO PERMEABILE.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10 – FOGNATURE E RETI TECNOLOGICHE DI CESSIONE.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 11 – REQUISITI ARCHITETTONICI MINIMI</i>	<i>10</i>
<i>Art. 12 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, ENERGETICA, MISURE PER IL RISPARMIO</i> <i>IDRICO E ASPETTI ARCHEOLOGICI.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 13 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</i>	<i>15</i>
<i>Art. 14 – PARCHEGGI DI PERTINENZA.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 15 – ELABORATI DI PROGETTO e STRALCI FUNZIONALI.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 16 – VARIANTI AL PRESENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....</i>	<i>17</i>

Art. 1 – VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme riguardano l'attuazione della Variante al Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in avanti denominato *Piano*) sull'area ubicata in Sassuolo, località San Polo, via San Polo, comprendente i terreni catastalmente identificati all'Agenzia del Territorio di Modena al Foglio 42, particelle 114 parte, 134, 566 parte, 723 parte, 771, 772 parte, 774, 775, 780, 783, 786, 789, 790 del Comune Censuario di Sassuolo (MO) così come meglio individuato negli elaborati grafici allegati.

Le presenti norme riguardano le modalità di utilizzo delle aree, forniscono indicazioni circa gli aspetti urbanistici ed architettonici e le modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per quanto non previsto dalle presenti norme specifiche di Piano, valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. in vigore al momento dell'approvazione del Piano stesso, del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente e della scheda d'ambito AC Sub. d2 (Via San Polo) del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 in data 30/10/2018.

Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo degli indici e degli standard urbanistici che devono essere rispettati nell'attuazione del Piano, tenendo conto che:

- 1) la delimitazione dell'unico comparto di zona comprende al suo interno l'ambito consolidato **AC** in parte sede dei futuri spazi e attrezzature collettive di livello urbano – parco **COLL-U.c (Parco)**. La superficie territoriale è stata determinata graficamente mediante estrazione dalla relativa tavola di zonizzazione del P.S.C. vigente e riscontrata mediante rilievo topografico;
- 2) la superficie complessiva massima edificabile nel comparto è stabilita in 1775 mq, come indicato dalla scheda ambito AC Sub. D2 Via San Polo del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 in data 30/10/2018.

TABELLA INDICI E STANDARDS MINIMI ED IN PREVISIONE

(Ambito AC Sub. d2 Via San Polo in attuazione del POC secondo Del. C.C. n. 49 del 30/10/2018):

	POC	PUA
Superficie Territoriale (comparto "AC" unificato)	19.486 m ²	19.486 m ²
Superficie Complessiva Massima realizzabile	1.775 m ²	1.775 m ²
N. alloggi massimi previsti	≤15	≤15
Verde Pubblico Attrezzato (Parco) (10% ST)	1.948,60 m ²	1.962,30 m ²
Parcheggi pubblici (P1 = 10% SC; P2 = 10% SC; minimo n. 15 parcheggi)	355,00 m ²	370,20 m ²
Rapporto di copertura (Q)	≤ 35 %	≤ 35 %
Quota di Permeabilità	> 75 % (*)	> 75 % (*)

(*) Le quote di permeabilità stimate cartograficamente dagli elaborati di piano relative ai singoli lotti sono:

quota permeabile relativa al lotto 1 = 84 %

quota permeabile relativa al lotto 2 = 55 %

Sulla base delle quote così stimate si ritiene opportuno determinare un parametro riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti d'intervento in termini di permeabilità minima consentita. Si riportano le quote di permeabilità minime previste per i singoli lotti.

Lotto 1

SF Lotto 1 = 15'362.6 mq

Quota permeabile minima lotto 1 = **79 %**

Lotto 2

SF Lotto 2 = 1'616.4 mq

Quota permeabile minima lotto 2 = **40 %**

Con le quote così attribuite si verifica il requisito di permeabilità media del 75% dapprima sulla somma delle due superfici fondiarie dei lotti privati ed in seguito sulla superficie territoriale.

Riferendosi alle superfici fondiarie dei lotti privati risulta quanto segue.

S perm Lotto 1 = $79\% \times 15'362.6 = 12'136.5$ mq

S perm Lotto 2 = $40\% \times 1'616.4 = 646.6$ mq

S perm TOT = $12'783.1$ mq $\geq 75\% \times (S.F.Lotto1+S.F.Lotto2) (16'979.0) = 12'734.3$ mq

Riferendosi alla superficie territoriale risulta quanto segue.

S perm. Parco Sud = $1.030,0$ mq

S perm. Parco Nord = $724,6$ mq

S perm Lotto 1 = $12'136.5$ mq

S perm Lotto 2 = 646.6 mq

S perm TOTALE = $15.583,7$ mq $\geq 75\% \times S.T. (19.486.0) = 14.614,5$ mq.

Durata di validità delle norme

La validità delle presenti norme è di 10 anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della delibera di Consiglio Comunale di approvazione del presente PUA.

Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Gli elaborati grafici costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- Elaborato A: Relazione tecnico – descrittiva
- Elaborato B: Norme Tecniche di Attuazione P.U.A.
- Elaborato C: Schema di convenzione urbanistica
- Elaborato D: Documentazione fotografica
- Elaborato E: Relazione Geologica e Sismica
- Elaborato F: Previsione di spesa
- Elaborato G: Relazione Idraulica
- Elaborato H: Relazione Illuminotecnica
- Tavola 1: Inquadramento territoriale e urbanistico

- Tavola 2: Rilievo dello stato di fatto
- Tavola 3: Planimetria generale di progetto
- Tavola 4: Tavola di Raffronto Variante al PUA
- Tavola 5: dotazioni territoriali
- Tavola 5b: dotazioni territoriali – permeabilità
- Tavola 6: Reti tecnologiche (quadro d'unione)
- Tavola 7: Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione
- Tavola 8: Profili e Tipologie edilizie

Art. 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

Negli elaborati grafici di P.U.A. sono evidenziate le dotazioni territoriali e le infrastrutture d'interesse generale e precisamente:

- **Spazi ed attrezzature collettive di livello urbano e verde pubblico attrezzato** (parco) ai sensi dell'art. 71 del PSC, così come specificato dalla scheda d'ambito AC sub. D2 del POC **S = 1.962,30 m²**
- **Parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti e parcheggi pubblici facenti parte delle attrezzature e spazi collettivi** ai sensi dell'art. 74 del PSC e degli artt. 109, 110, 111, 112 del RUE, posizionati a ridosso della Via San Polo a Sud-Ovest del comparto ed in corrispondenza del lotto individuato al mappale 134 a Nord-Est del comparto **S = 370,20 m²**
- Infrastrutture per la mobilità e precisamente la realizzazione della **pista ciclo-pedonale** di connessione strutturale in progetto posta a Nord-Ovest del lotto individuato al mappale 134, del **passaggio pedonale** posto a Sud-Est del lotto individuato al mappale 134, dell'**attraversamento pedonale** con dosso di sicurezza sull'attuale Via San Polo e del **marciapiede** a ridosso del muro a Sud del comparto.
- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti quali **impianto di pubblica illuminazione** a servizio del percorso ciclopeditonale e dei parcheggi con allacciamento alla rete elettrica e **l'impianto di video sorveglianza**.

- **Potenziamento dell'acquedotto** in uscita dal comparto PEEP di Via Pirandello sino all'ingresso nel comparto d'intervento.
- **Dotazioni ecologiche** quali il mantenimento della permeabilità dei suoli in rispetto al principio d'invarianza idraulica, lo studio per il contenimento del rischio idraulico, l'attuazione di misure per il risparmio idrico, la tutela della qualità dell'aria in fase di cantiere, l'attuazione di misure di sostenibilità energetica in osservanza alla legislazione regionale vigente (D.G.R. 1715/2016) ed il contenimento dell'inquinamento luminoso.
- **Manutenzione** da parte dei soggetti attuatori delle opere previste dal presente PUA compresa la manutenzione del verde pubblico per un periodo di dieci anni successivi all'avvenuta cessione.

Per ciò che attiene le opere a verde si dovranno rispettare le indicazioni del Regolamento del Verde del Comune di Sassuolo e le indicazioni di tutela del PSC vigente.

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 Permessi di Costruire potranno essere maggiormente chiarite le tipologie, i particolari costruttivi e le caratteristiche di finitura degli edifici da realizzare.

Art. 4 – (Omissis)

Art. 5 – (Omissis)

Art. 6 – LOTTO EDIFICABILE

Il presente piano individua **due zone distinte** identificate come lotto 1 e lotto 2. La potenzialità edificatoria viene così attribuita:

§ lotto 1 della superficie di 15.362,6 m² con SC = 1.285 m²

§ lotto 2 della superficie di 1.616,4 m² con SC = 490 m²

Si rimanda al progetto esecutivo la progettazione di dettaglio specificando che in sede di richiesta del Permesso di Costruire, si dovrà:

- rispettare quanto prescritto nel presente documento;
- rispettare gli indici attribuiti dal PUA;
- rispettare le norme che disciplinano le nuove costruzioni vigenti.

Art. 7 – DISTANZE DAI CONFINI, ALTEZZE e VARIAZIONI DI SAGOMA

La distanza minima ammessa dai confini di zona e di proprietà è fissata in ml. 5,00; le distanze del fabbricato dalle strade pubbliche interne al comparto è fissata in ml. 5,00.

L'altezza massima per tutti gli edifici all'interno del comparto non potrà essere superiore a ml. 8,00: essa dovrà essere determinata in base alle definizioni stabilite dal RUE 2018, in ottemperanza con gli Atti di Coordinamento della Regione Emilia Romagna. Viene consentita la realizzazione di un piano interrato.

Art. 8 – RECINZIONI

Ad esclusione della zona posta a nord, confinante con il Parco Albero d'Oro richiamata nel primo stralcio funzionale per la quale è prevista una recinzione in pali e rete metallici, considerato che le strade ed i marciapiedi presentano una naturale pendenza è consentito realizzare recinzioni sul confine pubblico-privato del lotto costituite da un muretto in c.a. a vista di altezza variabile con soprastante recinzione metallica anch'essa di dimensioni variabili, ma sempre nel rispetto dell'altezza massima prescritta in ml. 2,00; si ammette la realizzazione di colonne per il sostegno dei cancelli, per ospitare i quadri elettrici, i terminali del gas, i contatori, realizzati in cemento armato a vista a tutta altezza, ma sempre non superiore ai ml. 2,00; oltre ai cancelli in grigliato metallico, è ammesso l'utilizzo di "sbarre" orizzontali a sollevamento automatico e relativi impianti tecnici.

Art. 9 – AREA CORTILIVA / SPAZIO SCOPERTO PERMEABILE

L'area cortiliva pavimentata interna ai lotti edificabili identificata nel Piano in modo indicativo potrà essere pavimentata anche in asfalto (strade interne) ed in autobloccanti di calcestruzzo (parcheggi di pertinenza e marciapiedi interni al lotto del tutto simili a quelli pubblici) nel rispetto del RUE di Sassuolo vigente e degli indici di permeabilità definiti all'art. 1.

In fase di progettazione dovranno essere previste per le aree cortilive pavimentate non destinate a posto auto pertinenziale, l'utilizzo di pavimentazioni idonee a consentire la massima permeabilità possibile anche mediante l'uso di materiali drenanti ad altro grado di permeabilità che consentano alle acque meteoriche anche in presenza di interrati di defluire indirettamente verso superfici permeabili.

Il rispetto dell'indice di permeabilità dovrà essere ben evidenziato negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio.

Le essenze scelte per la piantumazione in progetto dovranno essere evidenziate negli elaborati grafici allegati costituenti parte integrante e sostanziale della richiesta di Permesso di Costruire inerente la costruzione dei fabbricati.

Resta inteso che ogni intervento riguardante gli spazi scoperti dovrà sottostare alle prescrizioni di carattere ambientale indicate nel POC vigente.

Art. 10 – FOGNATURE E RETI TECNOLOGICHE DI CESSIONE

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

- Rete delle acque bianche: è prevista una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte dei fabbricati e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante e/o vasche di recupero. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti ed il loro smaltimento non è considerato “scarico”, ai sensi della normativa vigente, pertanto non necessita di trattamento.

Le acque provenienti da pluviali e caditoie dovranno essere convogliate in pozzetti di dimensioni minime pari a 40 x 40 cm con sedimentazione e realizzate in tubi drenanti per lo smaltimento delle stesse in sistemi a dispersione. Sulla medesima linea descritta, a monte dello smaltimento, 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 costituente trincea drenante;

- Rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza dei parcheggi. Lo scarico di tali acque potrà avvenire in pubblica fognatura in ottemperanza alla scheda di POC, previa valutazione dell'ente competente e realizzazione delle opere di laminazione così come meglio individuato negli elaborati grafici allegati alle presenti norme.
- Rete delle acque proveniente dalle abitazioni: gli scarichi dei lavabi, docce, lavatrici e cucina dovranno essere indirizzati in pozzetti schiumatori ispezionabili di sezione pari a 40 x 40 cm con sedimentazione. Le colonne di scarico delle acque nere saranno invece collegate direttamente alla fossa biologica con tubazioni in P.V.C. del diametro minimo pari a 15 cm. La fossa biologica dovrà essere dimensionata secondo le vigenti norme ed essere del tipo bicamera, con camera sedimentatrice e camera di digestione. Non dovrà essere previsto alcun sistema di by-pass o tracimatore che consenta l'ingresso diretto dei liquami nella porzione di pubblica fognatura. Il collegamento del pozzetto schiumatore e della fossa biologica allo stesso pozzetto di utenza dovrà essere eseguito con tubi in P.V.C. del diametro pari a 15 cm. A monte dell'immissione nella pubblica fognatura dovrà essere previsto un pozzetto di ispezione.

La modalità di esecuzione del nuovo sistema fognante interno al lotto e separato in acque bianche e nere, dovrà ottenere il preventivo parere favorevole del gestore del servizio idrico integrato.

Le reti pubbliche volte all'urbanizzazione dell'insediamento andranno localizzate unicamente sulle aree pubbliche in cessione oltre alle aree limitrofe.

Art. 11 – REQUISITI ARCHITETTONICI MINIMI

FABBRICATI

I fabbricati potranno essere realizzati con struttura portante di qualsiasi natura purché ottengano l'autorizzazione sismica necessaria e rispettino tutti i requisiti di vivibilità e risparmio energetico vigenti al momento della richiesta di ogni singola Permesso di Costruire.

I futuri edifici dovranno inserirsi organicamente nel contesto e nel paesaggio circostante. Gli edifici successivi al primo dovranno rapportarsi, per quanto attiene la tipologia, la composizione architettonica, i materiali di finitura e l'assetto planivolumetrico, oltre che con il contesto ambientale circostante, anche con i nuovi edifici precedentemente autorizzati, in modo da creare un ambiente architettonicamente armonico. I pluviali e le grondaie e gli altri sistemi di smaltimento delle acque meteoriche potranno essere posti sia all'esterno del fabbricato che all'interno dello stesso.

In fase di richiesta di Permesso di Costruire, nel caso siano presenti negli edifici in progetto elementi aggettanti aventi dimensione dello sbalzo superiore a 1,50 m, tali elementi concorreranno al conteggio della superficie coperta.

In fase di richiesta di Permesso di Costruire dovranno essere adeguatamente dettagliate le modalità realizzative delle stesse rampe, ma soprattutto dovranno essere previste opere di mitigazione visiva.

PRESCRIZIONI EDILIZIE

Ai fini del controllo della legionellosi, per la realizzazione degli impianti idrosanitari e di condizionamento, si richiama il contenuto della DGR n. 1115 del 21/07/2008.

La realizzazione delle fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie è soggetta alle disposizioni di cui alla lettera g), comma 6, art. 17 del PSC.

Ai sensi dell'art. 143 della Parte Seconda del RUE, è vietata l'esecuzione di palificate con densità di elementi tale da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

MARCIAPIEDI PEDONALI, SPAZI DI SOSTA E DI MANOVRA

I marciapiedi pedonali interni ai lotti pertinenziali potranno essere realizzati con gli stessi materiali prescritti per le aree in cessione. I pedonali in ogni caso non potranno avere pendenze superiori all'8% ed ogni 10 ml dovranno essere previste idonee piazzole piane di sosta che consentano la rotazione a 360° del diversamente abile su carrozzina; la larghezza dei pedonali sarà di 1,50 ml o, in alternativa, di ml. 1,20 con obbligo di previsione delle piazzole di sosta e di rotazione ogni 10,00 ml. I posti auto di pertinenza dovranno rispettare il dimensionamento dell'art. 127 del vigente R.E. in rapporto alle differenti tipologie individuati all'interno dei lotti, avranno dimensioni minime non inferiori a ml. 2,50 x 5,00.

SEGNALETICA VERTICALE, ORIZZONTALE E INSEGNE

All'interno dell'area del PUA le insegne, le targhe ed i segnali dovranno essere collocati in modo da rispondere a criteri di uniformità e di corretto inserimento sia ambientale che architettonico, nel rispetto delle normative vigenti (con particolare riferimento al Codice della Strada); sarà cura del soggetto attuatore la realizzazione della segnaletica stradale verticale ed orizzontale per la corretta viabilità interna al lotto.

IMPIANTI TECNOLOGICI E CANNE FUMARIE

Gli impianti tecnologici potranno essere previsti all'interno o all'esterno dei fabbricati in appositi locali e nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio e per la salute dei lavoratori. I terminali esterni delle canne di esalazione e delle canne fumarie dovranno essere opportunamente dimensionate.

Internamente ai singoli fabbricati o incorporati in essi dovranno essere individuate le centrali termiche e/o i vani tecnici comunque denominati, al fine di evitare la creazione di volumi disgiunti dai fabbricati in progetto.

COMMISSIONE QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO

I nuovi edifici previsti sui lotti del presente PUA dovranno essere sottoposti alla valutazione della commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Art. 12 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, ENERGETICA, MISURE PER IL RISPARMIO IDRICO E ASPETTI ARCHEOLOGICI

RISCHIO IDRAULICO

Considerato che la relazione idraulica allegata alla presente individua l'area oggetto di PUA ricompresa dal PGRA entro la classe di rischio R1 (moderato o nullo) della Mappa del rischio potenziale del Reticolo Secondario di Pianura, con scenario di pericolosità P2 non vengono adottate particolari prescrizioni per il rischio idraulico nella realizzazione dei futuri edifici. Nonostante si ritengano assenti eventi critici di natura idraulica si consiglia tuttavia di porre in essere alcuni accorgimenti progettuali di buona

norma costruttiva per le eventuali porzioni interrato degli immobili. Nello specifico si raccomanda quanto segue:

- che gli impianti elettrici siano realizzati ad una quota sufficiente a garantirne il funzionamento in caso di allagamento;
- di installare un sifone all'uscita delle acque nere per evitare il ritorno di queste ultime all'interno degli edifici;
- che gli impianti di condizionamento/riscaldamento siano posti in posizioni protette.
-

GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE

Gli interventi in progetto dovranno rispettare il criterio di invarianza idraulica mediante sistemi di laminazione o soluzioni alternative in ottemperanza alle disposizioni contenute nella DGR 286/2005 e relative Linee Guida di cui alla DGR 1860/2006. Le nuove costruzioni dovranno prevedere una rete separata per le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli edifici (tetti) e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione dello smaltimento in loco di tali acque secondo sistemi conformi alla normativa vigente. Si dovranno dotare gli interventi di nuova costruzione residenziale di una vasca di accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati per consentirne il riutilizzo per fini compatibili dando la priorità all'irrigazione delle aree verdi private. Le acque in eccesso dovranno essere disperse nel sottosuolo tramite trincea drenante, salvo diverso parere/prescrizione degli enti competenti da ottenere in fase di progettazione esecutiva. 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.

SOSTENIBILITÀ ENERGETICA

I sistemi di climatizzazione dovranno essere ad alta efficienza al fine di ridurre i consumi energetici e ridurre le emissioni. Si dovranno rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla legislazione regionale vigente.

L'utilizzo di fonti solari rinnovabili dovrà essere privilegiato, avendo cura di ottimizzare lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia solare passiva, in combinazione con pompe di calore/caldaie a condensazione. Le soluzioni costruttive

e impiantistiche per l'approvvigionamento e il risparmio energetico dovranno essere esposte in una relazione di fattibilità in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio di ciascun fabbricato.

MISURE PER IL RISPARMIO IDRICO

Le nuove unità residenziali dovranno essere adottati dispositivi per il risparmio della risorsa idrica quali:

- componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di risciacquo a flusso differenziato, vaso WC a risparmio);
- apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali temporizzate a micropioggia, a goccia;
- lavatrici e lavastoviglie ad alta efficienza, che riducano il consumo idrico ed energetico;

Si dovrà inoltre provvedere alla manutenzione periodica delle reti e delle apparecchiature idrosanitarie interne e condominiali.

Si prescrive altresì l'utilizzo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e delle acque reflue recuperate per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio ed apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali).

Ove possibile è raccomandabile la 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.

ARIA

Nella fase di cantierizzazione e nuova costruzione dovranno essere poste in atto tutte le cautele necessarie volte alla riduzione dell'emissione di polveri.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Dovranno essere rispettati i requisiti acustici relativi alle classi della zonizzazione acustica adottata da Comune di Sassuolo per le aree oggetto d'intervento.

INQUINAMENTO LUMINOSO

I nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla DGR n. 1732/2015.

ARCHEOLOGIA

Per ogni singola richiesta di permesso di costruire, dovranno essere prodotte le indagini archeologiche preventive, secondo le prescrizioni indicate nella nota della Soprintendenza assunta agli atti in data 29/06/2020 con Prot. 19521, da sottoporre alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

Gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza, corredati da adeguata documentazione progettuale, per le determinazioni di competenza.

Le indagini archeologiche, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore, verranno effettuate sotto la direzione scientifica della Soprintendenza e senza alcun onere per essa, da parte di idonei professionisti archeologi.

Art. 13 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione ammessa è quella residenziale.

Art. 14 – PARCHEGGI DI PERTINENZA

In sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici dovranno essere individuati i posti auto di pertinenza così come previsto dalle norme vigenti. Viene prevista la possibilità di collocare i posti auto a livello del piano seminterrato dei futuri edifici.

Art. 15 – ELABORATI DI PROGETTO e STRALCI FUNZIONALI

Gli elaborati grafici di progetto danno indicazioni di massima per quanto concerne la sagoma e le dimensioni degli edifici da realizzare, ammettendone la costruzione secondo i due seguenti stralci successivi.

STRALCIO 1): realizzazione dell'edificio B sul lotto 1 individuato alla Tavola 5

- cessione area pari a 1.030 m^2
- realizzazione dei parcheggi/camminamento pedonale posti su Via San Polo, la sistemazione a verde dell'area in cessione e la contestuale realizzazione della recinzione tra area pubblica e privata secondo gli schemi grafici riportati negli elaborati allegati alla presente.

STRALCIO 2): proseguo della costruzione di almeno uno dei restanti edifici individuati alla Tavola 5 (fabbricati C, D, E, F):

- cessione della superficie di $932,3 \text{ m}^2$ destinati a parco.
- realizzazione dei 14 parcheggi rimanenti nella parte nord del comparto, posti fra i lotti 1 e 2, la realizzazione del percorso ciclopedonale posto ad ovest del lotto 2 e la sistemazione del percorso pedonale posto ad est del medesimo lotto.

In concomitanza della presentazione dei Permessi di Costruire relativi ad ogni singolo stralcio si procederà alla conseguente realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali, così come rappresentato alle Tavole 5 e 7.

La recinzione da realizzare nel corso del primo stralcio sarà costituita da pali metallici zincati e plastificati dal colore verde aventi sezione a "T" delle dimensioni pari a $35 \times 35 \text{ mm}$, con altezza pari a 140 cm , posti ad una distanza di $2,40 \text{ m}$, compresa la legatura dei paletti con due correnti (superiore ed inferiore) di fili di ferro zincato e plastificato dal colore verde, oltre ogni altro accorgimento per tendere e fissare la rete. Tale rete in ferro zincato e plastificato dal colore verde sarà costituita da maglie romboidali.

Fermo restando il rispetto degli indici (indice di utilizzazione territoriale, parcheggi pubblici e pertinenziali, destinazioni d'uso ammissibili, distanze e spazio scoperto permeabile) e del dimensionamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti prescritti dalle presenti norme di *Piano* nonché dagli elaborati di progetto, in fase di progettazione esecutiva verrà data la possibilità di modificare la sagoma e quindi le dimensioni planimetriche dei fabbricati senza che ciò comporti variante al

Piano. Detta possibilità verrà data anche per le altezze dei fabbricati, purché non sia superato il limite massimo prescritto in ml. 8,00 e purché sia sempre rispettata la distanza tra fabbricati.

L'acquisizione del certificato di conformità edilizia ed agibilità dei singoli edifici, sia in modo diretto, sia in modo indiretto, è subordinata al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione, previste per ogni stralcio.

Art. 16 – VARIANTI AL PRESENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Al presente P.U.A. possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante da approvarsi con la medesima procedura prevista per l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni consentite nell'ambito del piano stesso e previste agli articoli precedenti.

Le eventuali modifiche al PUA, devono globalmente intendersi nella direzione di un avanzamento del progetto e di una più precisa definizione delle sue parti, al fine di conseguire soluzioni migliorative rispetto alla presente proposta.

Modifiche innovative delle caratteristiche sostanziali del disegno urbanistico, con incidenza sulla filosofia che ne ha ispirato la formulazione progettuale, saranno introdotte seguendo la procedura vigente prevista per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata.

Le modifiche di seguito elencate non comportano la necessità della procedura di variante al presente PUA e sono realizzabili in sede di rilascio del Permesso di Costruire:

- modifiche planimetriche delle sagome edificabili, nel rispetto di parametri edilizi previsti, salvaguardando la conformazione morfologica dell'impianto urbanistico;
- modeste modifiche nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione conseguenti all'approfondimento in progettazione esecutiva delle sezioni stradali, dimensionamento dei marciapiedi e/o percorsi ciclo pedonali e quant'altro fosse necessario a rendere il progetto più funzionale rispetto a quanto esemplificato nelle planimetrie del PUA, nel rispetto dei numero di posti auto e della superficie a parcheggio da garantire e fatto sempre salvo il parere di S.G.P.;
- diversa individuazione dei passi carrai di accesso ai lotti pertinenziali a condizione che vengano adeguatamente ritrovate le dotazioni territoriali in termini di numero e

superficie di parcheggi pubblici evidenziate nelle tavole del PUA e fatto sempre salvo il parere di S.G.P.;

– la distribuzione dei parcheggi pertinenziali privati, purché vengano rispettati gli indici urbanistici imposti dalle tipologie d'uso oggetto d'intervento. Tale distribuzione sarà dettagliata in sede di progettazione esecutiva.

Il Permesso di Costruire afferente il progetto di uno o più fabbricati che contenga le modifiche non sostanziali precedentemente elencate rispetto a quanto previsto nel PUA approvato, dovrà comunque evidenziare il dato progettuale modificato, la eventuale ridistribuzione delle quantità e dei volumi, in ottemperanza e coerenza al disegno complessivo del Piano, nonché il rispetto degli indici e parametri del RUE – PSC del Comune di Sassuolo.

– Costituisce variante al PUA ogni proposta di modifica dell'assetto infrastrutturale non coerente con la scheda di POC.