



TECNÈ 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
zona urbanistica	MOB.A
committente	FONDAZIONE MULLER DALLARI srl EDECO srl TRAVEL TRASPORTI 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 OVEST PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA
titolo	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
tavola	19
scala	-
data	febbraio 2023
operatore	65
file	DALLARI SRL-181832-Variante Autoporto 2018 - Tav. 19 - Planim.n. 520

**PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA
N° 12 “AUTOPORTO”
TERZO STRACIO – SUB COMPARTO OVEST**

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 PUA di iniziativa pubblica del Sub Comparto Ovest – 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 Sub Comparto Ovest 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 Ovest 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 Ancora e dalla viabilità d'ingresso all'Autoporto stesso.

In particolare, il Sub Comparto Ovest si estende su una Superficie territoriale graficamente individuata pari a circa 58.503 mq; l'area è catastalmente individuata dalle seguenti particelle:

- Foglio 9, mappali 24, 25, 26, 95, 144, 441, 442 parte, per un totale di 29.750 mq, di proprietà della Fondazione Muller.
- Foglio 9, mappale 142, per 1.391 mq, di proprietà della Edeco srl.
- Foglio 9, mappali 437, 439, per un totale di 12.729mq, di proprietà della Travel Trasporti srl.
- Foglio 9, mappale 440 per 7.082mq, di proprietà di Dallari srl.
- Foglio 9, mappali 30parte, 81, 145, 146parte, 167parte, 460parte, per un totale di 7.551mq, di proprietà del Comune di Sassuolo. Tali aree sono pervenute al Comune di Sassuolo a titolo di esproprio di aree ad uso pubblico.

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 Ovest 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.).

Il PUA individua all'interno del Sub Comparto Ovest sette lotti edificabili, individuati nella Tav.5 di progetto.

Le attività ammesse sono: insediamento di operatori dell'autotrasporto/logistica, spedizionieri, corrieri e relativi uffici e uffici per spedizione merci.

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 (artt.17-18 PSC e artt.134-135 del vigente RUE).

A tal proposito essendo l'area in una zona di protezione delle acque sotterranee (Settore di ricarica della falda di tipo A) sono vietate e/o specificatamente regolamentate le attività individuate nell'art.17 del PSC ai punti 3-4-6 al quale si rimanda per la lettura integrale, quali, a titolo indicativo e non esaustivo:

- lo spandimento di fanghi di depurazione delle acque reflue provenienti dagli insediamenti civili e produttivi;
- gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i;
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio e strade mediante lo scarico o l'immissione diretta nelle acque sotterranee e nel sottosuolo. All'interno degli agglomerati è obbligatorio il recapito in rete fognaria.
- la realizzazione di nuovi pozzi perdenti e assorbenti;
- l'installazione di nuove cisterne per idrocarburi per riscaldamento (esclusi gpl, metano);
- le discariche di rifiuti di ogni genere classificati ai sensi dell'art. 184 del D. Lgs. 152/2006;
- le fondazioni profonde a contatto con il tetto di ghiaie se non realizzate seguendo le seguenti specifiche disposizioni: in sede di presentazione dei P.d.C. relativi ai fabbricati da realizzarsi all'interno dei lotti dovranno essere presentati i necessari dettagli progettuali ed approfondimenti geologici e tecnici a dimostrazione del rispetto delle disposizioni finalizzate ad impedire o minimizzare il rischio di infiltrazioni contaminanti nel sottosuolo, secondo le prescrizioni di cui all'art.17 del PSC, comma 6, lettera g) punti 1-2-3.

Oltre a quanto sopra, in ottemperanza alle prescrizioni della Provincia di Modena (atto n.53/2022 del 01/04/2022), all'interno delle aree di rispetto ristrette dei pozzi acquedottistici ai sensi della D.G.R. 2112/2002 successivamente modificata dalla D.G.R. 1099/2014 è consentita la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni, se in grado di esporre a rischi di inquinamento le falde utilizzate a fini potabili.

E' inoltre vietato, per la tutela dei campi pozzi, il prelievo di acque sotterranee come disposto dall'art. 135 lettera g) del R.E. del RUE del Comune di Sassuolo.

Il Sub-Comparto OVEST è interessato anche dal tracciato dell'elettrodotto A.T.n.623 linea "Rubiera-Sassuolo" con relativo traliccio (sostegno n.31). In particolare il lotto "E", interessato dalla relativa servitù di elettrodotto e dalle fasce di prima approssimazione per quanto riguarda la protezione dai campi elettromagnetici, dovrà essere adibito, nelle aree all'interno delle predette fasce, ad attività compatibili che non prevedano la permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere, secondo quanto disposto dalla Legge 36/2001 (legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

I terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia asservita, ne limita l'uso, consentendo solamente attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa. In ogni caso sono vietati depositi di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di olii minerali o piazzole destinate a deposito di gas a distanze inferiori a quelle previste per legge. Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie si precisa che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianto 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 dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti attraverso l'utilizzo di materiali non metallici ed es. per pali di illuminazione, recinzioni, ecc..

Nel lotto "A" è prevista una fascia di verde privato sul confine Sud, lungo la recinzione di una proprietà privata edificata esterna al comparto, che sarà oggetto di servitù a favore dell'ente gestore delle reti dei servizi, per il passaggio di rete acqua e rete gas.

PARAMETRI EDILIZI RELATIVI AI LOTTI A-B-C-D-E-F-G

	Superficie Fondiaria (mq)	S.U. max (mq)	H max (m)	Parcheggi pertinenziali (mq./posti auto)
LOTTO A	7749	975	10 *	da individuarsi all'interno del lotto in funzione dell'uso previsto
LOTTO B	3696	975	10 *	da individuarsi all'interno del lotto in funzione dell'uso previsto
LOTTO C	3385	975	10 *	da individuarsi all'interno del lotto in funzione dell'uso previsto
LOTTO D	3394	975	10 *	da individuarsi all'interno del lotto in funzione dell'uso previsto
LOTTO E	6966	975	10 *	da individuarsi all'interno del lotto in funzione dell'uso previsto
LOTTO F	7873	1950	10 *	da individuarsi all'interno del lotto in funzione dell'uso previsto
LOTTO G	4272	975	10 *	da individuarsi all'interno del lotto in funzione dell'uso previsto
Sub-Comparto EST	-	2500* <i>*Superficie da trasferire e sviluppare nel sub-comparto EST</i>		
TOTALE	37.325	10.300		

* incrementabili a ml 20 per comprovate esigenze legate a magazzini automatizzati e volumi tecnici. Tutte le strutture dovranno in ogni caso rispettare l'indice di visuale libera di 0,5 e, ove necessario, delle distanze di rispetto imposte dalla presenza dell'elettrodotto A.T.

La S.U. massima assegnata ai lotti previsti dal presente progetto, deve essere realizzata all'interno dei limiti di edificabilità, graficamente individuati per ciascun lotto nella Tavola di Progetto n.5, in particolare per i soli lotti "A" e "E" viene indicata numericamente, sempre nella stessa tavola, anche l'ampiezza del perimetro di edificabilità al fine di garantire una adeguata distanza dalla viabilità per il primo e evitare di ricadere con il possibile edificato nella fascia di servitù da elettrodotto per il secondo.

E' consentita la variazione della Sf dei singoli lotti per frazionamento e/o accorpamento di più lotti contigui senza variazione della complessiva potenzialità edificatoria assegnata ai lotti originari e con la condizione che vengano rispettate le distanze dai confini e dalla viabilità definite nei lotti singoli ed eventualmente i limiti di edificabilità indicati nelle tavole di progetto se tale variante riguarda i lotti A e/o E.

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 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 previsto dal successivo art. 5.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DATI di P.R.G. (mq)		DATI di PROGETTO (mq)
Superficie territoriale - St	58.503		58.503
Superficie fondiaria - Sf	-----		37.325
Superficie utile - Su	Ut = 0,6 mq/mq	22.474	max 10.300 mq* *di cui 2500mq da trasferire e sviluppare nel sub-comparto EST
Verde privato	-----		1702
Parcheggi pubblici PU1	0,05 mq/mq Sf	1.866	1.878
Verde pubblico	0,15 mq/mq St	8.775	10.133
Viabilità/pista ciclopedonale			6.923 di cui 130 mq di pista ciclopedonale su area pubblica entro il comparto
Parcheggi pertinenziali:	da individuarsi all'interno dei lotti in funzione degli usi previsti		

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.
- Soluzioni alternative, rispetto a quella proposta, della sistemazione della viabilità di ingresso all'autoporto, definite, per esigenze tecniche e di rispetto delle norme vigenti in materia, con gli uffici competenti del Comune di Sassuolo in fase di disamina e definizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

- La variazione della S.f. dei singoli lotti per frazionamento e/o accorpamento senza variazione della complessiva potenzialità edificatoria assegnata ai lotti originari e con la condizione che vengano rispettate le distanze dai confini e dalla viabilità definite nei lotti singoli ed eventualmente i limiti di edificabilità se tale operazione riguarda i lotti A e/o E.
- edificazione in aderenza tra lotti contigui sempre fatto salvo il rispetto della S.U. complessiva assegnata ai lotti.
- quanto previsto nel successivo art.8 relativamente al lotto "A"
- leggere modifiche e/o soluzioni alternative delle opere di mitigazione del rischio idraulico indicate nella Tav.15 derivanti da approfondimenti tecnici in fase di progetto esecutivo.
- modifiche del tracciato delle linee dei servizi a rete conseguenti al necessario approfondimento con gli enti preposti in fase di progetto esecutivo

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione:

- la viabilità di distribuzione interna al nuovo insediamento;
- I parcheggi pubblici di urbanizzazione;
- l'impianto di illuminazione pubblica, completo di corpi illuminanti e impianto di videosorveglianza;
- 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; i tracciati e le indicazioni tecniche relative ai sottoservizi e agli impianti di lottizzazione sono puramente indicativi e possono essere definiti e modificati in sede di progetto esecutivo e di esecuzione, in accordo con gli Enti competenti, senza che questo comporti variante al Piano e/o variante al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, ferme restando le delimitazioni delle aree oggetto di cessione al momento della stipula della Convenzione.

Per quanto riguarda la fognatura acque bianche, al fine di rispettare il principio dell'invarianza idraulica e non superare il limite imposto da Hera nello specifico per il presente comparto di 10 l/s*ha per la portata in uscita sul collettore ricevente, con riferimento ad una curva di pioggia con tempo di ritorno di 50 anni per il calcolo della portata di riferimento e di progetto, 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.

Rimane in carico al soggetto attuatore dell'intervento urbanistico e/o dei suoi aventi causa il rispetto dei limiti sopraindicati per quanto riguarda la raccolta e lo smaltimento delle acque provenienti dalle strade e parcheggi pubblici, oltre che garantire la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane provenienti dai lotti con i limiti sovraesposti.

In via preliminare ed indicativa, da verificare e definire in dettaglio nella fase esecutiva con i parametri di progetto indicati e con le reali superfici disperdenti nel sottosuolo (valore importante per identificare l'effettivo volume di laminazione), il volume di laminazione, come riferimento di massima, per ogni lotto senza considerare superfici disperdenti, è riportato nella tabella seguente:

Lotti	Superfici Lotti [mq]	VOLUME LAMINAZIONE [mc]
LOTTO A	7749	393,91
LOTTO B	3696	163,99
LOTTO C	3385	144,59
LOTTO D	3394	144,53
LOTTO E	6966	348,45
LOTTO F	7873	375,52
LOTTO G	4272	209,00

Volume Laminazione strade e parcheggi: mc 220,00

Volume Laminazione TOTALE: mc 2000,00

In ragione del rispetto degli elementi di vulnerabilità dell'acquifero principale, al fine di precludere ogni rischio di inquinamento dello stesso essendo il comparto in un Settore di ricarica della falda di tipo A, come disposto dall'art. 17 del PSC lettera o) si prescrive che tutto il sistema fognario per la gestione delle acque nere –sia nei lotti privati che negli spazi

pubblici- sia realizzato utilizzando materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione). Pertanto le tubazioni dovranno essere contro tubate secondo lo schema indicato nella Tav.8 - Fogne nere.

Per la sistemazione delle aree destinate a verde il progetto esecutivo dovrà di massima riferirsi alla configurazione definita nella Tav. 15 del PUA, con particolare riferimento alla definizione delle essenze arboree e dell'impianto di irrigazione, salvo quanto possa essere definito nel dettaglio ed indicato dal preposto ufficio in fase di redazione del progetto esecutivo.

Per quanto riguarda le procedure per la richiesta di abbattimento di esemplari arborei esistenti e le nuove piantumazioni dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde (distanze dai confini, distanze dalle reti, sesti di impianto, ecc...)

Art. 7 – R.S.U.

Nella Tav. 14 è previsto il posizionamento dei cassonetti per i rifiuti solidi urbani, con raccolta differenziata, secondo le disposizioni ricevute dal competente ufficio di HERA.

Art. 8 – Recinzioni

La recinzione dei lotti lungo la viabilità interna di distribuzione dovrà essere realizzata mediante elementi grigliati in metallo zincato tipo ORSOGRIL, alti 150 cm, su muretti in cls alti 50 cm, per una altezza complessiva pari a 200 cm. Per il lotto "E", gravato dalla presenza dell'elettrodotto, lungo la fascia assoggettata a servitù così come indicato nella Tav.11 di progetto, la recinzione dovrà essere realizzata con rete metallica su muretto di C.A. di 30/50 cm. di altezza.

Le recinzioni lungo via Emilia Romagna, Via Ancora e aree verdi pubbliche sarà realizzata con rete metallica plastificata su muretto in cls di altezza 30 cm per un altezza totale massima di 200 cm.

Art. 9 - 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 di inquinamento, 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 insediabile, 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 del principio di invarianza idraulica di una portata specifica massima di 10 l/s*ha. Il piano prevede per la raccolta lo smaltimento di queste ultime, la realizzazione, all'interno dei lotti, di vasche di laminazione o sistemi equivalenti che verranno dimensionati, in fase di redazione del progetto esecutivo dei fabbricati, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili e delle portate meteoriche di riferimento secondo quanto indicato nel precedente art.6.

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 presente 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. 10 - Parcheggi di pertinenza - Aree private adibite a piazzali, spazi di manovra e parcheggi per mezzi

I parcheggi di pertinenza relativi ai 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 in fase di presentazione delle relative istanze per rilascio dei titoli edilizi e con riferimento alle norme di P.R.G. in relazione al quale è stato sviluppato il Piano Particolareggiato e la presente Variante.

Le superfici asfaltate da adibire a piazzali di deposito o per la logistica delle merci, gli stalli per i parcheggi dei mezzi, le aree di manovra e i parcheggi di pertinenza devono essere impermeabilizzati per evitare possibili infiltrazioni di sostanze nocive nel sottosuolo in ottemperanza delle disposizioni della Provincia di Modena.

Art. 11 - Verde privato

I lotti prospicienti il lato nord, affiancati alla pista ciclopeditone in progetto, saranno protetti visivamente rispetto a Via Ancora e Via Emilia Romagna da una fascia di verde privato esterno ai lotti di 3 ml di ampiezza. La fascia verde sarà inoltre sistemata ad "arginello", con altezza pari a 30-50 cm, e costituirà un manufatto necessario per la mitigazione del rischio idraulico (secondo le disposizioni della DGR n.1300 del 01/08/2019 e del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni-PGRA). Su questo ultimo è prevista la piantumazione di *Carpinus Betulus* "Pyramidalis" a filare con sesto di impianto pari a 5/6m, con funzione schermante nei confronti delle attività che saranno svolte all'interno dei lotti stessi e ad una distanza dal confine verso la pista ciclabile di 2m (rif. Tav. 15). La manutenzione di queste alberature e della fascia di verde sarà a cura e spese dei proprietari dei lotti frontisti.

Una fascia di verde privato di 3 ml di ampiezza è prevista anche sul lato Est del lotto "E", in questo caso sarà interna al lotto e senza la previsione dell'arginello ma sarà comunque fatto obbligo della messa a dimora di *Carpinus Betulus* "Pyramidalis" a filare con sesto di impianto pari a 5/6m per la creazione di una schermatura verde.

Nel lotto "A", come già detto al precedente punto 3, è prevista una fascia di verde privato sul confine Sud, lungo la recinzione di una proprietà privata edificata

esterna al comparto, che sarà oggetto di servitù a favore dell'ente gestore delle reti di distribuzione dei servizi per il passaggio delle reti di acqua e gas.

Lungo i lati nord e ovest del lotto "A" è prevista la realizzazione della pista ciclopeditone secondo la sezione tipo denominata "sezione 1" nella Tav. 6 del presente PUA.

Art. 12 –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 e 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 finestate 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.

Art. 13 – 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. 14 – 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 _ Sovrapposizione rilievo e estratto di mappa

Tav. 4 _ Planimetria di progetto e piano quotato

Tav. 4a _ Sovrapposizione limiti di comparto e proprietà su mappa catastale

Tav. 5 _ Aree di cessione e uso del suolo

Tav. 6 _ Viabilità e segnaletica stradale, sezioni tipo

Tav. 7 _ Fognatura acque bianche e particolari

Tav. 8 _ Fognatura acque nere e particolari

Tav. 9 _ Acqua

Tav. 10 _ Gas

Tav. 11 _ ENEL

Tav. 12 _ Illuminazione pubblica e videosorveglianza

Tav. 13 _ Telecom

Tav. 14 _ RSU

Tav. 15 _ Planimetria del verde, imp. di irrigazione, opere di mitigazione del rischio idraulico

Tav. 16 _ Computo metrico

Tav. 17 _ Relazione geologica

Tav. 18 _ Relazione idraulica

Tav. 19 _ NTA

Tav. 20 _ Bozza di convenzione

Tav. 21 _ VAS