

# PIANO INSEDIAMENTI AREE PRODUTTIVE SANTA CATERINA A MODENA



## PROGETTO

CONSORZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE AREE E SERVIZI DI MODENA Luca  
Biancucci

COMUNE DI MODENA

Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana

Maria Sergio

Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative

Michele Tropea

## N. ELABORATO

**L**

## NORME DI ATTUAZIONE

## CONSULENTI

BRENDO architecture&design [Castagnetti – Pasquale - Poli]

HYDROPRO [Tommaso Musner]

PRAXIS AMBIENTE srl [Carlo Odorici – Roberto Odorici]

ECO EsternoContemporaneo [Giulia Gatta – Christian Abate]

AESS Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile [PG Andreoli]

Valeriano Franchi

Massimo Gobbi

## DATA

novembre 2020

## N. PROTOCOLLO

## **PROGETTO A CURA DI**

### **CONSORZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE AREE E SERVIZI DI MODENA**

Direttore: Luca Biancucci

Responsabile tecnico: Silvio Berni

Tecnico: Raffaello Vallone

Responsabile amministrativo: Davide Maselli

### **COMUNE DI MODENA**

#### **Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana**

Dirigente: Maria Sergio

Servizio Progetti complessi e politiche abitative

Responsabile del servizio: Michele Tropea

Tecnico: Filippo Bonazzi

Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni

Responsabile dell'Ufficio: Guido Calvarese

Tecnico: Dario Di Vincenzo

Servizio Pianificazione Ambientale:

Tecnico: Marta Guidi

Ufficio Gestione Strumenti Urbanistici Vigenti

Responsabile dell'Ufficio: Morena Croci

### **CON LA COLLABORAZIONE DI**

Servizio Ambiente:

Loris Benedetti

Sara Toniolo

Giorgio Barelli

Unità Impatto Ambientale:

Daniela Campolieti

Ludovica Interlandi

Ufficio Museo Civico Archeologico Etnologico

Silvia Pellegrini

### **CONSULENTI**

BRENDO architecture&design [Lorenzo Castagnetti – Francesco Pasquale - Francesca Poli]

HYDROPRO [Tommaso Musner]

PRAXIS AMBIENTE srl [Carlo Odorici – Roberto Odorici]

ECO EsternoContemporaneo [Giulia Gatta – Christian Abate]

AESS Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile [Piergabriele Andreoli]

Geologia Valeriano Franchi

Topografia Massimo Gobbi

## **Indice**

ART. 1 – Oggetto del piano urbanistico attuativo

ART. 2 – Ambito e applicazione validità ed efficacia del Piano per gli Insediamenti Produttivi

ART. 3 – Varianti al PUA-PIP

ART. 4 – Contenuti del Piano Insediamenti Produttivi

ART. 5 – Elementi costitutivi del Piano per gli Insediamenti Produttivi

ART. 6 – Parametri urbanistici edilizi

ART. 7 – Attuazione del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P)

ART. 8 – Lotti produttive e relativi progetti edilizi

ART. 9 – Dotazioni territoriali

ART. 10 – Convenzione con gli assegnatari dei lotti

ART. 11 – Progetto delle opere di urbanizzazione

ART. 12 – Segnaletica aziende

ART. 13 – Insegne, targhe e cartelli

## **ART. 1 – OGGETTO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il Comune di Modena, con propria deliberazione n. 93 del 22/12/2003, ha approvato la variante di adeguamento del all'allora vigente Piano Regolatore Generale 1989 alla Legge Regionale 20/2000 ai sensi dell'articolo 43, comma 5, seguendo le procedure di cui all'articolo 15 della Legge Regionale 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Il RUE vigente individua il comparto quale zona 710 come area per attrezzature generali ex zona omogenea F, con la possibilità di attuazione di cui all' art.16.10.

Il Comune con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2018 ha approvato un atto di indirizzo, ai sensi dell'articolo 4 comma 2 legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, definendo il quadro della programmazione per la fase di transizione fino all'approvazione del nuovo PUG, individuando tra gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico l'area di Santa Caterina, con necessità di specifica variante al PSC.

Tenuto conto che l'attuazione deve avvenire attraverso l'azione integrata e coordinata di più enti pubblici, si è individuata nello strumento dell'Accordo di programma in variante ai piani (artt. 59 e 60 della LUR. 24/2017) la procedura più idonea ed efficace per il conseguimento della conformità urbanistica del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

## **ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

1. La presente normativa tecnica trova applicazione all'interno del perimetro dell'area soggetta a P.I.P., meglio individuata dagli elaborati grafici allegati che di esso fanno parte integrante.
2. Le norme seguenti sono riferite al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici e alle modalità di attuazione del programma edificatorio.
3. Per quanto non specificatamente previsto valgono le prescrizioni contenute nella normativa generale del comune di Modena e le disposizioni contenute nella legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente.
4. Il PUA ha validità ed efficacia per dieci anni, oltre le proroghe, a partire dalla data della firma della Convenzione Urbanistica.

5. In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici, si prescrive che prevalgano le presenti norme e comunque su tutto prevale la Convenzione Urbanistica.

### **ART. 3 – VARIANTI AL PUA-PIP**

Le seguenti modifiche non costituiscono variante al PUA-PIP:

1. i trasferimenti di Su da un lotto fondiario all'altro;
2. variazioni, legate allo sviluppo esecutivo, del disegno dei percorsi ad uso pubblico sia pedonali sia carrabili, variazione dei carrai, variazioni di quota e di arredo urbano, fermi restando l'assetto ed il dimensionamento complessivi delle aree pubbliche e le superfici a verde pubblico e parcheggio pubblico;
3. la variazione di quote altimetriche del piede degli edifici e delle parti pubbliche quali strade, verde, parcheggi, etc. ...;
4. saranno inoltre ammesse aggregazioni e suddivisione di lotti o costruzioni sul confine in aderenza al fabbricato del lotto limitrofo, previo accordo fra i confinanti, senza che ciò costituisca variante al presente Piano, se non si modifica il disegno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione;
5. potranno essere introdotte variazioni nelle destinazioni d'uso, se già previste dalle norme di zona elementare, nonché modificazioni alle indicazioni progettuali di massima, a condizione che non venga alterato l'assetto urbanistico generale del comparto determinato dall'individuazione delle opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle a carattere generale indicate nel piano stesso; Ciò al solo scopo di rispondere, in fase di attuazione, sia delle opere edili che di quelle infrastrutturali, alle eventuali richieste di modifica dell'assetto distributivo (suddivisione dei lotti) e del disegno volumetrico, derivanti dagli approfondimenti tecnico-progettuali e di funzionalità nella fase di impianto dell'attività produttiva che sono sempre possibili nella realizzazione di questi insediamenti, senza che ciò comporti una approvazione di una variante urbanistica;
6. Non costituisce variante al Piano la realizzazione di edifici con altezza massima complessiva superiore al limite dei 18,00 m. esclusivamente nel caso di strutture relative a particolari tecnologie quali: torri di essiccazione, forni, magazzini robotizzati, carri ponte speciali.
7. Per le attività che si insedieranno è consentito, a fronte di esigenze produttive e occupazionali supportate da uno specifico piano industriale, superamenti della capacità edificatoria massima del lotto per un massimo del 10% a condizione che vengano monetizzati i parcheggi pubblici necessari per tale scostamento.

## **ART. 4 - CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

1. Sono quelli indicati dall'art. 13 della L. n. 1150/1942 e dall'art. 27 della L. n. 865/1971.
2. Il Piano, inoltre, fornisce indicazioni nel merito degli aspetti formali e compositivi delle opere edilizie disciplinando i contenuti dei progetti esecutivi.

## **ART. 5 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il Piano è costituito dagli elaborati di seguito indicati:

<b>A</b>	Schema convenzione urbanistica
<b>B0</b>	Schema Accordo
<b>B1</b>	Variante Urbanistica (Relazione)
<b>B2</b>	Variante PSC-POC-RUE (Tavola)
<b>B3</b>	Documento di VALSAT (variante strumenti urbanistici)
<b>B4</b>	Variante Al Piano PIP
<b>B5</b>	Variante Classificazione Acustica
<b>C</b>	Elenco catastale delle proprietà
<b>D</b>	Inquadramento
<b>E</b>	Rilievo e piano quotato
<b>F1</b>	Planimetria rilievo fotografico
<b>F2</b>	Documentazione fotografica
<b>G1</b>	Planimetria di piano
<b>G2</b>	Planivolumetrico e profili trasversali
<b>H1</b>	Mobilità e trasporti
<b>H2</b>	Valutazione previsionale del Traffico
<b>I1</b>	Verde (Tavola Planimetria Generale)
<b>I2</b>	Verde (Tavola Sezioni Ambientali)
<b>I3</b>	Verde (Tavola Sezioni Stradali)
<b>I4</b>	Verde (Relazione E Piano Manutenzione)
<b>I5</b>	Verde (Computo)
<b>J1</b>	Schema impianti Fognature

<b>J2</b>	Relazione di verifica idraulica
<b>K1</b>	Schema impianti energia elettrica
<b>K2</b>	Schema impianto Telefonia
<b>K3</b>	Schema impianto gas e acqua
<b>L</b>	Norme tecniche attuazione
<b>M</b>	Relazione previsionale di impatto acustico
<b>N1</b>	Relazione Tecnica
<b>N2</b>	Previsioni Spesa
<b>O</b>	Relazione Geologica e sismica
<b>P</b>	Simulazione comfort outdoor
<b>Q1</b>	Documento di VALSAT
<b>Q2</b>	Tavola dei vincoli
<b>Q3</b>	Scheda dei vincoli
<b>R</b>	Verifiche archeologiche
<b>S</b>	Relazione descrittiva ambito energia

## ART.6 - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

<b>Superficie territoriale (ST)</b>	mq. 98.638
<b>Superficie fondiaria (SF)</b>	mq. 60.767
<b>Superficie utile di progetto (SU)</b>	mq. 36.460
<b>Altezza max</b>	m. 18,00
<b>Aree verdi di U2</b>	mq. 10.509
<b>Parcheggi di U2</b>	mq. 5.029
<b>Superficie aree di U1 di progetto</b>	mq.10.182 (strade marciapiedi e ciclabile)
<b>Parcheggi pubblici di progetto complessivi (PP)</b>	n. 245 posti
<b>Parcheggi privati obbligatori</b>	Art. 24.4 norme PSC-POC-RUE

<b>Destinazioni d'uso</b>	<i>C/2/3/6 - D/1/7 - G/1/4/6 in relazione a: a) Produttivo industriale e artigianale legato ai settori: automotive, meccanica, mecatronica, elettronica, informatica, robotica, biomedicale. b) Impianti di produzione di macchine agricole e per le trasformazioni dei prodotti agroalimentari. c) Laboratori per la ricerca e innovazione delle filiere a) e b), tali attività devono essere previste per una superficie utile minima, relativamente all'intero piano di mq.5.000.</i>
<b>Verde privato</b>	<i>Secondo le prescrizioni delle tavole di progetto.</i>
<b>Tipologie edilizie</b>	<i>Schiere o singole</i>

1. Le superfici indicate nella tabella derivano da misurazioni grafiche su base catastale e da rilievo topografico: per questo, le quantità potranno subire scostamenti in sede di frazionamento delle superfici fondiarie e/o per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. La quantità dei parcheggi privati di pertinenza ha valore di riferimento in quanto potrà variare in più o in meno al momento della definizione dei progetti edilizi esecutivi che attribuiranno ad ogni edificio le specifiche destinazioni d'uso.
3. Le superfici relative alle aree di urbanizzazione secondaria riguardano aree verdi fruibili e attrezzate, in particolare le maniche verdi e la parte dell'area nella zona sud e ovest dell'ambito produttivo. Tali aree fruibili non comprendono le aree di rispetto stradale e ferroviario, ma possono invece includere porzioni di aree esondabili utili all'abbattimento della vulnerabilità idraulica.
4. L'altezza massima complessiva degli edifici di m. 18,00 può essere derogata esclusivamente per edifici contenenti particolari tecnologie quali: torri di essiccazione, forni, magazzini robotizzati, carri ponte speciali.
5. La destinazione d'uso interna è definita come l'insieme delle funzioni a cui sono adibite le partizioni interne in cui si articola un'unità immobiliare od una porzione di fabbricato a questa assimilabile. Non ha rilevanza urbanistica.

## **ART. 7 – ATTUAZIONE DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P)**

1. L'accordo di programma citato all'art.1 comporta variante agli strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale, per conformarne il presente progetto ai programmi di intervento approvati.
2. Il presente progetto urbano verrà sottoposto ad una conferenza preliminare, degli enti e organismi cui competono le autorizzazioni, i pareri o gli altri atti di assenso, richiesti dalla legge per la realizzazione piano.
3. Sulla base dell'accordo di programma, una volta approvato insieme agli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (PIP), saranno redatti i progetti delle opere di urbanizzazione ed i progetti edilizi che recepiranno le indicazioni del presente PUAPIP.
4. L'attuazione pubblica del PIP sarà a carico del Consorzio Attività Produttive aree e servizi, il quale predisporrà un piano finanziario a pareggio di costi e ricavi, con una definizione dei costi di attuazione da un lato e i prezzi di vendita dei lotti dall'altro.

## **ART. 8 - LOTTI PRODUTTIVI E RELATIVI PROGETTI EDILIZI**

1. Gli usi urbanistici ammessi per i lotti edificabili sono C/2/3/6 D/1/7 e G/1/4/6 come riportato all'art. 6. È comunque consentito l'insediamento delle attività già presenti a Modena nell'area industriale 'Torrazzi' per l'ampliamento delle stesse. Per quel che riguarda le attività di ricerca e innovazione, si possono sviluppare in spazi che si configurano come unità produttive e immobiliari autonome o anche come parti di processi industriali più ampi e ricompresi in unità produttive e immobiliari che comprendo diverse attività aziendali. I limiti minimi previsti devono essere specificati con apposita descrizione che ne definisca le caratteristiche di ricerca fondamentale o di ricerca industriale o di sviluppo industriale.
2. Le previsioni contenute negli elaborati grafici del presente Piano Particolareggiato relative alla suddivisione in lotti delle zone produttive, al numero dei lotti, sono suscettibili di variazioni, purché non costituiscano pregiudizio all'impostazione generale del Piano stesso dal punto di vista urbanistico e delle opere di U1 e U2.
3. Eventuali modifiche apportate ai sensi del precedente comma, in fase di assegnazione dei lotti, non costituiranno variante al presente Piano, fermo

restando il rispetto dei parametri urbanistici e l'aggiornamento della suddivisione in lotti delle zone produttive del Piano.

4. I progetti edilizi dovranno rispettare e approfondire tutti gli aspetti specificati nelle relazioni specialistiche del presente progetto, in particolare gli elaborati relativi alla geologia, all'archeologia, all'acustica, alla mobilità e alla efficienza energetica.
5. La superficie impermeabilizzata, identificata dalla superficie occupata dall'edificio e da tutti i suoi edifici funzionali, dagli spazi cortilivi (piazze) e dagli spazi di sosta di mezzi, impermeabilizzati per ottemperare ai requisiti richiesti dal RUE art.26.4 e dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., non potrà superare l'80% della SF;
6. la restante parte corrispondente alla percentuale minima del 20% della SF, deve essere resa permeabile ai sensi del art.26.4 del RUE adottando le soluzioni sottoelencate (opportunamente integrate, per quanto riguarda il punto f-bis, rispetto al RUE):

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>PERCENTUALE</b>
<b>a)</b> Piccoli bacini a filtro vegetale alimentati da acque meteoriche o con funzione di fitodepurazione.	120%
<b>b)</b> Suolo naturale totalmente permeabile con alberi o arbusti o siepi.	120%
<b>c)</b> Suolo naturale totalmente permeabile.	100%
<b>d)</b> Tetti verdi e giardini pensili progettati in base alla norma UNI 11235 e con caratteristiche tali da avere un coefficiente di deflusso $< 0,35$ .	60%
<b>e)</b> Tetti verdi e giardini pensili progettati in base alla norma UNI 11235 e con caratteristiche tali da avere un coefficiente di deflusso compreso fra 0,35 e 0,60.	40%
<b>f)</b> Pavimentazioni forate quali grigliati e betonelle forate posate su base permeabile con coefficiente di deflusso superiore a 0,15.	20%
<b>f-bis)</b> Pavimentazione drenante che garantisca un coefficiente di deflusso non superiore a 0,15, posata su un sottofondo formato da piano di allettamento in sabbia, strato di base in misto granulometrico ed eventuali membrane in geotessile permeabili. La pavimentazione deve essere dotata di certificazione ambientale UNI EN 14021 e conforme ai Criteri minimi Ambientali CAM edilizia di cui al D.M. 11/01/2017.	80%
<b>g)</b> Pareti verdi.	10%

L'indice di permeabilità non può essere interamente soddisfatto tramite l'impiego delle pavimentazioni di cui ai precedenti casi f), f-bis) e g).

7. La scelta dei materiali da costruzione deve essere orientata all'impiego di materiali ecocompatibili dotati di certificazione ambientale, certificazione del produttore e dichiarazioni ambientali di prodotto.
8. Nella progettazione dei lotti edificabili è necessario valutare la fattibilità tecnico-economica di realizzare un impianto di recupero e riutilizzo, nel rispetto dei vincoli posti dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i., delle acque meteoriche per l'irrigazione o per altri eventuali usi non pregiati.
9. Per il confort interno degli edifici è necessario valutare la possibilità di realizzare sistemi di illuminazione naturale delle postazioni di lavoro e sistemi di climatizzazione passiva degli spazi (ad esempio ventilazione, coperture a verde, etc.).
10. I parcheggi di pertinenza devono essere realizzati con superfici permeabili che garantiscano un coefficiente di deflusso (inteso come rapporto tra volume recapitato in fognatura e il volume meteorico precipitato in un definito intervallo di tempo) non superiore a 0,15 e devono essere preferibilmente alberati ponendo a dimora essenze a medio o alto fusto
11. Le recinzioni prospicienti aree pubbliche stradali dovranno essere realizzate con i criteri qualitativi e quantitativi indicati negli elaborati grafici del presente Piano, tali recinzioni dovranno essere posizionate in modo che tutto lo spessore del muretto di base sia contenuto all'interno della superficie di proprietà del lotto. Inoltre, all'interno del lotto, in adiacenza alla recinzione, dovrà essere piantumata una siepe come indicato negli elaborati grafici;
12. Per le coperture dei fabbricati deve essere privilegiato l'uso di tetti verdi estensivi e/o materiali ad alta riflettanza solare (cool roof). Questi ultimi devono garantire: un indice SRI di almeno 29, nei casi di pendenza maggiore del 15% e di almeno 80, nei casi di pendenza minore. In ogni caso, si chiede che la riflettanza solare iniziale (da scheda tecnica del materiale) sia garantita maggiore di 0,65 e l'emissività termica sia maggiore di 0,8.

## **ART. 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Le sistemazioni a terra, gli elementi di arredo fissi, nonché la scelta dei materiali da impiegare e dei sistemi costruttivi dovranno tendere ad una omogeneità estetica degli allestimenti esterni.

2. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi di sistemazione sulle aree al margine del comparto e sul parco urbano naturalistico secondo le prescrizioni contenute nelle norme del presente piano.

3. Le sistemazioni delle aree adibite a parcheggio, oltre a rispondere alle caratteristiche indicate all'art. 24.5 del testo coordinato delle norme di PSC-POC e RUE, dovranno essere realizzate mediante pavimentazioni drenanti che garantiscano un coefficiente di deflusso (inteso come rapporto tra volume recapitato in fognatura e il volume meteorico precipitato in un definito intervallo di tempo) non superiore a 0,15. La pavimentazione deve essere dotata di certificazione ambientale UNI EN 14021 e conforme ai criteri minimi ambientali CAM edilizia di cui al D.M. 11/01/2017.

Tale pavimentazione dovrà essere posata su un sottofondo formato da piano di allettamento in sabbia, strato di base in misto granulometrico ed eventuali membrane in geotessile permeabili. Potranno essere utilizzate anche soluzioni alternative opportunamente progettate e supportate da elementi tecnici che garantiscano le prestazioni di permeabilità.

4. Per gli aspetti di soddisfacimento delle esigenze energetiche bisognerà fare riferimento alla relazione allegata al progetto.

**a) Zone di verde pubblico**

Il progetto prevede una serie di spazi verdi che hanno funzioni diverse complementari, in alcuni casi sovrapposte, come dettagliatamente indicato negli elaborati del progetto degli spazi verdi.

**b) Zone destinate alla viabilità e parcheggi**

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi sono quelle che risultano così definite negli elaborati grafici del Piano, sono zone di uso pubblico per la circolazione e la sosta.

5. Le sezioni e le caratteristiche principali della viabilità e dei parcheggi sono quelle risultanti dagli elaborati grafici del Piano.

6. Devono essere previsti punti di ricarica per la mobilità elettrica e zone di deposito o parcheggio di biciclette.

7. In sede di progetto esecutivo delle opere saranno ammesse modifiche alle indicazioni grafiche del Piano riguardanti le strade, i parcheggi ed in genere tutte le opere di urbanizzazione primaria, se dettate da ragioni funzionali e sempre che non pregiudichino l'impostazione generale del Piano stesso e garantiscano il rispetto degli standard.

8. Eventuali modifiche ai passi carrai riguardanti la loro quantità, ubicazione e dimensione, devono essere supportate da necessità motivate delle aziende da insediare, e possono essere autorizzate fatto salvo:
- a) le disposizioni normative vigenti;
  - b) il rispetto dello standard nella dotazione minima di parcheggi pubblici;
  - c) l'esigenza di garantire una razionale e funzionale sistemazione degli spazi di interesse pubblico;
  - d) il garantire comunque un'adeguata qualità dell'immagine urbana;
  - e) qualsiasi ed ulteriore pregiudizio alla viabilità pubblica.

## **ART. 10 – CONVENZIONE CON GLI ASSEGNATARI DEI LOTTI**

1. Contestualmente all'atto di concessione del diritto di superficie o dell'atto di cessione della proprietà dell'area edificabile produttiva, al fine di realizzare le opere e gli insediamenti previsti nel presente P.I.P., tra il Consorzio Attività Produttive aree e servizi da una parte ed il concessionario o l'acquirente dall'altra, si stipula una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.
2. I soggetti cessionari o acquirenti si impegnano nelle suddette convenzioni a precisare già in sede di richiesta dei titoli edilizi, l'individuazione anche in modo frazionato nei diversi lotti, dell'offerta di un progetto formativo e professionale finalizzato all'inserimento lavorativo ed ispirato all'innovazione, specializzazione del prodotto o processo produttivo di competenza. Tali progetti formativi professionali dovranno essere prioritariamente rivolti a categorie di lavoratori deboli e all'inserimento di giovani o disoccupati.
3. Al fine di incentivare le buone pratiche progettuali per la sostenibilità Ecologico-Ambientale, Energetica e Climatica, il Consorzio individuerà nelle graduatorie di assegnazione dei lotti urbanizzati una serie di premialità riferibili a:
  - indice di prestazione energetica,
  - coperture verdi,
  - materiali green,
  - energia da fonti rinnovabili,
  - verde, parcheggi e illuminazione,
  - riduzione consumi idrici,
  - confort climatico interno, ecc.

Tali premialità potranno incidere nella definizione della riduzione del prezzo di assegnazione del lotto e/o definire dei bonus premiali funzionali a comporre la graduatoria di assegnazione.

Nella definizione delle graduatorie di assegnazione, predisposte dagli organi societari del Consorzio Attività Produttive aree e servizi, dovranno essere considerati anche gli aspetti legati all'economia territoriale e attrattività degli investimenti, in particolare si daranno priorità e/o punteggi premianti alle attività che si ampliano e/o sono insediate nell'ambito produttivo modenese, si prediligerà, con criteri prioritari e/o punteggi premianti, l'insediamento di Aziende manifatturiere dei settori caratteristici dell'area Modenese come riportati all'art. 6.

## **ART. 11 - PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEL VERDE PUBBLICO**

1. L'attuazione delle opere di urbanizzazione, del verde e degli spazi pubblici dovrà avvenire sulla base di uno o più progetti esecutivi da redigersi nel rispetto delle prescrizioni di Piano.
2. I percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni legislative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà valutare l'installazione di sistemi di controllo degli accessi con impianti di videocontrollo, per aumentare i livelli di sicurezza dell'ambito produttivo confinato a nord dalla tangenziale e a sud dalla ferrovia;
4. Il progetto dovrà prevedere la possibilità per le aziende di avere connessioni dati veloci, valutando la necessità di prevedere impianti per la fibra ottica;
5. Il progetto nei limiti della sostenibilità economica prevedrà azioni e opere per la valorizzazione dell'immagine dell'ambito con segnaletica per l'identificazione dell'area produttiva, delle aziende e che faciliti il raggiungimento delle aziende coinvolgendo se possibile tutto l'ambito.
6. Il progetto delle opere di urbanizzazione sarà coordinato con eventuali progetti delle aree confinanti e limitrofe, al fine di garantire la migliore soluzione tecnico/funzionale, ferme restando le impostazioni generali del piano.

## **ART. 12 – SEGNALETICA AZIENDE**

1. La segnaletica aziendale potrà essere posizionata esclusivamente con le modalità previste dal progetto specifico di valorizzazione dell'immagine dell'ambito compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione.

### **ART. 13 – INSEGNE, TARGHE E CARTELLI**

1. Le insegne, le targhe e i cartelli identificativi delle singole aziende dovranno essere posizionati esclusivamente sui prospetti dei fabbricati e non potranno sporgere dalla sagoma degli stessi volumi edilizi. Inoltre, dovranno essere conformi, in ogni caso, al Regolamento comunale vigente di pubblicità.