



**P.P. di Iniziativa Pubblica
AUTODROMO
DI
MODENA**

Zona Elementare n. 1740

**NORME URBANISTICHE
ED EDILIZIE**

Tav. **L**

data: Aprile 2021

Comune di Modena
Settore Trasformazione Urbana
e Qualità Edilizia

Dirigente di Settore:
ing. Maria Sergio

Servizio Progetti Urbani
Complessi
il Responsabile:
ing. Michele Tropea

Coordinamento:
arch. Filippo Bonazzi
geom. Nilva Bulgarelli
arch. Giovanna Palazzi

Progettisti Esterni
ARCHILINEA Srl
BLUEWORKS – ing. Yos Zorzi
GEOGROUP Srl
PRAXIS AMBIENTE Srl
STUDIO TECNICO CAPELLARI
SIEM ENGINEERING
ATEAM PROGETTI
STUDIO GECO
Studio Tecnico Taddia
dott. agr. Giovanni Mondani

CONTRIBUTI SETTORIALI
Comune di Modena

Settore Pianificazione Territoriale
Mobilità e trasporti
Dirigente di Settore: arch. Morena Croci

Comune di Modena
Settore Risorse e Tutela Ambientale
Dirigente di Settore: dr.ssa Giovanna Franzelli

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E VINCOLI NORMATIVI	4
1.1 Area oggetto d'intervento	4
1.2 Regime normativo e patrimoniale delle aree.....	5
1.3 Consistenza urbanistica	6
1.4 Stato di attuazione	7
1.5 Motivazioni e obiettivi della variante.....	8
1.6 Iter procedurale.....	9
ART. 2 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	10
ART. 3 – DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI	12
Tabella 1: Dati di provenienza del Comparto vedi anche tavola D-E.....	12
Tabella 2: Dimensionamento generale vedi anche TAV G1	12
Tabella 3: Dotazioni urbanistiche richieste vedi anche TAV G2.....	13
Tabella 4: Presenze di utenti e pubblico del nuovo circuito.....	15
Tabella 5: Dotazioni ecologiche e ambientali vedi anche TAV G2 e TAV I.....	16
ART. 4 – PRESCRIZIONI URBANISTICHE	17
ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	18
ART. 6– ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	18
ART. 7 – ATTUAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.....	19
ART. 8 - NORME FINALI.....	19

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E VINCOLI NORMATIVI

1.1 Area oggetto d'intervento

Le norme dei presenti articoli si applicano all'interno della **Z.E. 1740**, ora **area 07** (ex aree 01/parte, 03 e 07), meglio identificata negli atti tecnici e grafici allegati.

Esso è catastalmente identificato presso il N.C.T. alle seguenti coordinate (vedi anche Tav. *C-Estratto catastale*):

- **Centro Guida Sicura**

Z.E- 1740 ex area 07, Superficie Territoriale complessiva 277.150 mq.

Fg. 117, mappali: 186, 187, 189, 207 e 208

Fg. 132, mappali: 160

Fg. 167, mappali: 156, 157, 159, 180, 181, 188, 190, 194 e 195

- **ex Comunità Terapeutica di Marzaglia ora Centro MASA**

Z.E. 1740 ex area 03, Superficie Territoriale complessiva 26.549 mq.

Fg. 167, mappali: 17, 18, 154, 160, 183, 184 e 186

- **ex Aeroporto ora Circuito Guida Autonoma**

Z.E. 1740 ex area 01, Superficie Territoriale complessiva 111.019 mq.

Fg. 117, mappale 122

Fg. 132 mappali: 86/p, 109, 120, 122

Fg 167 mappali: 40/p, 81, 86/p, 88, 139 e 196

La Superficie Territoriale (ST) complessiva del comparto oggetto della proposta risulta quindi essere pari a 414.718 mq. come si evince dalla lettura degli atti di seguito riportati.

L'intervento comporta inoltre la realizzazione di opere fuori comparto, quali la viabilità di accesso da sud, strada di accesso pubblica, su aree messe a disposizione a seguito della dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune di Modena che procederà con l'esproprio delle aree private necessarie, per l'identificazione catastale delle quali si rimanda all'elaborato *Z - Piano particellare di esproprio*, parte integrante del presente PUA.

- **Aree interessate dal nuovo tracciato stradale di accesso al comparto**

Quota parte in Z.E. 1740 ex area 01, Superficie Territoriale complessiva mq 58.116

Fg. 167, mappali 55, 82, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 134, 135, 136, 176, 177 e 179

1.2 Regime normativo e patrimoniale delle aree

Si riportano a seguire le specifiche indicazioni degli atti alla base del diritto di superficie costituito o costituendo in favore della società Aerautodromo Modena S.p.a. (ex Vintage S.r.l.).

1. In data **19/03/2007**, con atto notarile presso il Notaio Silvio Vezzi, il Comune di Modena ha costituito, a favore di Vintage S.r.l., il **diritto di superficie** per 55 anni rinnovabili sull'area di proprietà comunale con fabbricati sovrastanti, destinata ad "attrezzature generali", posta in Strada Pomposiana, località Marzaglia, estesa circa 277.150 mq.
2. In data **01/03/2016**, con determinazione del dirigente responsabile dei Lavori pubblici, il Comune di Modena ha esteso, a favore di Aerautodromo Modena S.p.a. (già Vintage S.r.l.), l'**ampliamento del diritto di superficie sull'area** di proprietà comunale, destinata ad "attrezzature generali", comprendente un complesso di edifici denominato "**Comunità terapeutica di Marzaglia** ", in area limitrofa a quella già data in diritto di superficie (vedi punto 1) estesa 26.549 mq.
3. In data **22/02/2019** è partito l'iter per **estendere i precedenti accordi di diritti di superficie** (punto 1 e 2) ad un'ulteriore area a sud dell'attuale comparto per circa 111.019 mq. attualmente in uso all'Aeroporto di Modena, il quale ha sottoscritto un accordo di cui alla Delibera di Giunta n. 378/2020 a favore di Aerautodromo Modena S.p.a. per la concessione del diritto d'uso.
4. Le aree interessate del nuovo tracciato stradale di accesso al comparto, in parte di proprietà del Comune di Modena e in parte acquisite attraverso la dichiarazione di pubblica utilità, portano alla redazione del Piano particellare di Esproprio, relativo a Quota parte della Z.E. 1740 ex area 01 per una superficie Territoriale complessiva di 58.116 mq. (di cui 49.097 mq. ottenuti tramite procedura espropriativa).

Comune di Modena Ditte catastali censite al CATASTO TERRENI interessate dal tracciato della nuova viabilità di accesso agli insediamenti della zona per attrezzature a Marzaglia Nuova												
DITTE INTESTATE IN CATASTO O PROPRIETARI PRESUNTI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE								SUP. INETERESSATA mq	V.A.M. 2021 €/ mq	STIMA IMPORTO ACQUISIZIONE €	
	Foglio	Mapp	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO (in €)					
	ha		a	ca	domenicale	agrario						
SGHEDONI LORENZO	167	55	SEMINATIVO	2	1	44	00	€ 133,87	€ 156,18	3 431,00	3,54	12 145,74 €
			PRATO IR AR	2		12	80	€ 12,89	€ 11,24			
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	82	SEMIN IRRIG	2		59	31			2 771,00	3,54	9 809,34 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	121	SEMIN IRRIG	1		54	05			5 405,00	3,54	19 133,70 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	123	SEMIN IRRIG	1		32	13			2 214,00	3,54	7 837,56 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	125	SEMIN IRRIG	2		32	85			2 472,00	3,54	8 750,88 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	127	SEMIN IRRIG	2		64	41			5 115,00	3,54	18 107,10 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	129	SEMIN IRRIG	2		23	12			2 312,00	3,54	8 184,48 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	131	SEMIN ARB	2		36	35	€ 34,17	€ 41,30	3 342,00	3,54	11 830,68 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	133	SEMIN IRRIG	1		30	33	€ 33,21	€ 39,16	2 854,00	3,54	10 103,16 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	135	SEMIN IRRIG	1		84	30	€ 82,72	€ 108,84	8 430,00	3,54	29 842,20 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	176	SEMIN IRRIG	1	3	58	61			10 243,00	3,54	36 260,22 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA` AGRICOLA	167	119	SEMIN IRRIG	1		50	51			508,00	3,54	1 798,32 €
MAPPALI INTERESSATI DAL NUOVO TRACCIATO STRADALE DI PROPRIETA' NON COMUNALE								mq	49 097,00	173 803,38 €		
COMUNE DI MODENA	167	134	SEMIN IRRIG	1		69	40			1 069,00		
COMUNE DI MODENA	167	136	SEMIN IRRIG	1		72	81	€ 81,98	€ 94,01	7 281,00		
COMUNE DI MODENA	167	177	SEMIN IRRIG	1		10	30			629,00		
COMUNE DI MODENA	167	179	SEMIN IRRIG	1		1	11			40,00		
MAPPALI INTERESSATI DAL NUOVO TRACCIATO STRADALE DI PROPRIETA' COMUNALE								mq	9 019,00			

1.3 Consistenza urbanistica

L'area è individuata alla Tav. n° 4.17 della Cartografia Integrata PSC-POC-RUE, identificata come VI - AMBITO POLIFUNZIONALE - a - Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione - Ex Zona Territoriale Omogenea F, località Marzaglia (aeroporto).

Il PRG vigente prevede per le aree interessate la seguente disciplina: PIANO STRUTTURALE COMUNALE: VI - AMBITO POLIFUNZIONALE

La Zona Elementare 1740 attualmente prevede, per le aree interessate dal presente Piano: 01, 03 e 07, la seguente disciplina:

- **area 01**, disciplinata dal RUE: Disciplinata da **Piano Particolareggiato approvato con delibera di C. C. n. 275 del 16/7/92**. Aggiornata con delibera di Consiglio Comunale n. 275 del 11/11/93.
- **area 03**, disciplinata dal POC: L'area è destinata ad **Attrezzature Generali**
Destinazioni ammesse: B/1 B/4 B/5 B/6 C/4 C/6 D/2 D/3 E/1 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6
Altezza Massima per Attrezzature Generali :2 p+pt
- **area 07**, disciplinata dal RUE: Disciplinata da **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Approvato con delibera di C. C. n. 34 del 26/05/2008**
Destinazioni ammesse: B/1 B/4 B/5 B/6 C/4 C/6 D/2 D/3 E/1 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6
Altezza Massima per Attrezzature Generali :2 p+pt

L'avvio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) (assunta agli atti della Regione con prot. RER PG/2020/365751 del 15/05/2020 e di ARPAE con prot. n. 71484 del 15/05/2020), comprensivo di Valutazione di Impatto Ambientale, relativo al progetto denominato AMPLIAMENTO AUTODROMO DI MODENA produce le seguenti varianti urbanistiche:

- **VARIANTE AL PTCP** per l'individuazione, alla tavola dell' "Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale", con l'identificativo n. 21, del Polo Funzionale Autodromo di Modena, che il PSC individua nella zona elementare 1740 di tipo "a": "aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione".
- **VARIANTE AL PSC-POC-RUE** per il recepimento, negli elaborati di PSC, del Polo Funzionale n. 21; per l'inserimento, nella cartografia di POC, di una nuova viabilità di accesso, della variazione delle aree di Z.E. e, nello specifico, delle aree assoggettate a PUA; per l'introduzione, nelle norme di RUE, della destinazione edilizia D6: "*fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fini di lucro*".
- **VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO** "Centro Guida Sicura" di Marzaglia, approvato con delibera di C.C. n.34 del 26/05/2008, (presente procedimento) per l'unificazione di porzioni di aree della Zona Elementare con la conseguente modifica del perimetro di Comparto e per l'introduzione della destinazione D6: "*fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fini di lucro*".
- **AGGIORNAMENTO**, nella cartografia integrata di PSC-POC-RUE, del perimetro di comparto di iniziativa pubblica denominato "Marzaglia-Aeroporto" approvato con delibera di C.C. n.275/1992.

1.4 Stato di attuazione

All'approvazione del P.P. "Centro Guida Sicura", con delibera di C.C. n.34 del 26/05/2008, sono seguiti i seguenti procedimenti approvativi:

- PdC 1818/2008 del 30/05/08: **Urbanizzazioni**. I lavori relativi al primo stralcio attuativo sono ad oggi completati.
- PdC 1461/2008 del 09/07/08: **Piste di Guida Sicura**. Struttura completata nel 2011 e presentata richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.
- PdC 3154/2008 del 04/08/09: **Centro Guida Sicura**. Primo stralcio attuativo terminato nel 2011 e presentata richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.
- PdC 1168/2009 del 28/05/09: **Albergo e aree commerciali**. L'iter istruttorio è attualmente sospeso.
- PdC 95417/2009 del 17/07/09: **Museo e aree commerciali**. L'iter istruttorio è attualmente sospeso.

Sostanzialmente, rispetto alle previsioni del P.P. approvato, sono state realizzate le seguenti opere:

- l'anello esterno del circuito,
- la palazzina uffici e gestione del Centro Guida Sicura,
- i paddock aree guida sicura,
- le opere di urbanizzazione

Rimangono da realizzare:

- le piste interne di Guida Sicura,
- l'albergo e gli esercizi commerciali complementari.

Tale inadempienza è dovuta essenzialmente al mancato recepimento, a livello nazionale, delle direttive comunitarie in tema di sicurezza stradale sulle quali si fondava il piano aziendale del "Centro Guida Sicura". **Il progetto iniziale si preparava infatti a recepire i contenuti previsti in sede Europea nell'anno 2010** "Anno della Sicurezza Stradale" sull'effettuazione obbligatoria di corsi di guida sicura, successivi l'ottenimento delle varie tipologie di patenti di guida, da tenersi presso un centro abilitato. A tal fine nel Centro di Marzaglia erano previsti, oltre ad una pista di circa 2 chilometri di lunghezza, una serie di piste, interne all'anello principale, specificamente realizzate allo scopo di simulare tutte le problematiche riscontrabili nella guida privata e professionale di automezzi o autocarri. Essendo rimasta inapplicata tale indicazione, ha perso di consistenza anche l'investimento sulle piste di guida sicura e sulla parte alberghiera e commerciale di completamento.

1.5 Motivazioni e obiettivi della variante

L'Amministrazione Comunale ha accolto favorevolmente la richiesta della Società Aerautodromo Modena S.p.a. di essere coinvolta nella fase operativa del protocollo d'intesa, delibera di G.C. n. 220/2018, che il Comune di Modena ha sviluppato con Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, coinvolgendo anche alcune aziende del settore privato, denominato MODENA AUTOMOTIVE SMART AREA.

Il coinvolgimento della **Società Aerautodromo Modena S.p.a.** riguarderà principalmente le attività didattiche di studio e di ricerca per la guida autonoma e connessa e per la mobilità sostenibile, in quanto essa dispone di infrastrutture e competenze da mettere a disposizione nell'ambito delle attività definite dal protocollo suddetto. Per inserirsi pienamente nel programma menzionato l'attuale struttura dell'Autodromo Guida Sicura ha necessità di alcuni sostanziali interventi e nuove infrastrutture per poter sviluppare test e prove sui veicoli e sulla Guida Autonoma:

- l'ampliamento dell'infrastruttura stradale della Pista con un nuovo circuito, utilizzabile anche autonomamente rispetto al primo, che preveda un rettilineo di oltre 1 km (quello attuale non supera i 500 ml) per lo sviluppo di test sulle componentistiche e per simulare la guida smart sui tratti autostradali.
- la realizzazione di una nuova tribuna e dei servizi accessori per rispondere alla sempre maggiore richiesta di spazi per l'organizzazione di eventi pubblici e sportivi. Tale inserimento sarà effettuato ridistribuendo parte della capacità edificatoria prevista dal P.P. e non ancora attuata (Albergo/Museo/aree Commerciali).
- la ristrutturazione e ridefinizione, mediante cambio d'uso, degli edifici della ex Comunità Terapeutica di Marzaglia per farne spazi laboratoriali e didattici ad uso dell'Università di Modena e Reggio Emilia e delle società pubbliche e private che stanno studiando soluzioni alternative per la mobilità.

Si sottolinea che Il nuovo progetto non comporta aumento della capacità edificatoria del Comparto originario, ma ne determina una nuova configurazione. Verranno in parte ridimensionate le attività ricettive (l'albergo da 30 camere diventerà per circa 60 utenti) a fronte di un consolidamento delle attività di ricerca e di sviluppo turistico del comparto (centro servizi e nuova tribuna).

Propedeutica alla presente variante sarà la realizzazione di un accesso principale al comparto proveniente da sud che, senza gravare sulle strade urbane e con l'abitato di Marzaglia, conetterà direttamente l'impianto in progetto con il casello autostradale di Modena nord, attraverso la Tangenziale nord, il raccordo Modena-Sassuolo, strada Cucchiara, via Pederzona e via dell'Aeroporto.

1.6 Iter procedurale

In data 25/03/2019 è stata fatta richiesta da parte della società Aerautodromo Modena S.p.a. (ex Vintage S.r.l.) al Comune di Modena di poter procedere alla definizione delle procedure atte a definire l'ampliamento del Circuito di Modena. A tale scopo la società ha presentato uno studio di fattibilità del progetto di ampliamento dell'Autodromo di Modena-Comparto Guida Sicura (prot. 86057 del 25/03/2019).

Ad inizio dicembre dello stesso anno si è tenuta la seduta conclusiva delle Conferenza dei Servizi preliminare nella quale il Comune di Modena, la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Modena e ARPAE hanno condiviso che, stante la necessità di avviare la procedura di Valutazione Impatto Ambientale, il procedimento più appropriato da utilizzare fosse il Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) disciplinato agli articoli da 15 a 21 della LR n.4/2018, che consente di integrare e coordinare tutte le procedure di variante urbanistica e territoriale all'interno della stessa procedura di VIA.

A metà maggio 2020 è stata trasmessa alla Regione Emilia Romagna, al Servizio Valutazione Impatto e Promozione Sostenibilità Ambientale e all'ARPAE SAC di Modena, l'istanza per l'avvio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (assunta agli atti della Regione con prot. RER PG/2020/365751 del 15/05/2020 e di ARPAE con prot. n. 71484 del 15/05/2020), comprensivo di Valutazione di Impatto Ambientale, relativo al progetto denominato AMPLIAMENTO AUTODROMO DI MODENA.

A conclusione di tale iter, con esito favorevole, verranno approvati tutti gli elementi costituenti il Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) quali la Variante val PTCP, la Variante al PSC-POC-RUE, la Variante al PP ed i Permessi di Costruire del 1° stralcio attuativo in esso contenuti.

Per gli elementi compresi nel PP, ma non accompagnati progetti esecutivi (edifici del 2° stralcio attuativo) dovranno essere presentati successivamente Permessi di Costruire dedicati, conformi al PP ed alle prescrizioni del PAUR, secondo la tempistica prevista nella Convenzione Urbanistica, che saranno approvati del Comune di Modena.

ART. 2 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente strumento urbanistico fornisce tutte le indicazioni di dettaglio per l'attuazione del programma edificatorio attraverso la redazione degli elaborati specifici contenuti nel fascicolo principale e degli allegati che nell'insieme costituiscono parte integrante del PUA.

- A) Schema di Convenzione contenente le modalità e i programmi d'intervento oltre agli obblighi da assumersi da parte dei soggetti attuatori
- B) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e in variante, PSC-POC-RUE approvato con Delibera di C.C. n. 4 del 5/03/2020 e della relativa Normativa delle Zone Elementari
- B1) Tavola dei Vincoli scala: varie
- C) Estratto catastale in scala 1:2000 con l'indicazione delle proprietà e delle relative superfici
- D-E) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico in scala 1:2000 della zona contenente le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi genere esistenti e rilievo del verde
- F) Documentazione fotografica dell'area oggetto di trasformazione e del suo immediato intorno
- G1) Planimetria generale in scala 1:1000
- G2.1) Planimetria di progetto-Stralci di Attuazione – Stralcio 1 in scala 1:2000 (cogente per lo sviluppo della progettazione esecutiva)
- G2.2) Planimetria di progetto-Stralci di Attuazione – Stralcio 2 in scala 1:2000
- H1.1) Tipologie edilizie - esistente in scala 1:250, 1:500
- H1.2) Tipologie edilizie - tribuna in scala 1:200
- H1.3) Tipologie edilizie - area MASA in scala 1:200
- H2.1) Tipologie edilizie - 2° STRALCIO (fine programma edilizio) in scala 1:500, 1:1000
- I) Planimetria del progetto del verde in scala grafica
- J-K) Schema degli impianti tecnici: rete elettrica, idrica e gas, rete fognaria e scheda Idraulica, illuminazione pubblica e raccolta RSU in scala 1:2000
- L) Norme urbanistiche ed edilizie
- M.1) Valutazione previsionale di clima acustico e atmosferico
- M.2) Variante alla classificazione acustica
- N) Relazione illustrativa e previsione di spesa
- O1) Analisi geologica geomorfologica e idrogeologica
- O2) Microzonazione sismica di III livello
- Q) Documento di VALSAT
- R) Verifica preventiva dell'interesse archeologico
- S) Relazione delle risorse energetiche dell'insediamento
- Z) Piano particellare di esproprio

ART. 3 – DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONI

Nelle seguenti tabelle sono riportati i dati relativi al dimensionamento generale e alle dotazioni urbanistiche ed ecologiche/ambientali relativi all'intero comparto ed ai diversi stralci funzionali dell'intervento.

Tabella 1: Dati di provenienza del Comparto *vedi anche tavola D-E*

Comparto	S.T. mq	S.F. mq	S.U. mq esistente/ legittimata	S.U. di P.P. mq	realizzata	residua
Centro Guida Sicura	277 150	248 877	15 170 Legittimata PUA C.C. 34/2008	14 867	3 314	11 553
Centro MASA ex Comunità Terapeutica	26 549	16 858	930 esistente	1 223	930	293
Circuito Guida Autonoma ex Aeroporto	111 019	110 872				
TOTALE Comparto	414 718	376 607	16 100	16 090	4 244	11 846

Tabella 2: Dimensionamento generale *vedi anche TAV G1*

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICO / EDILIZI	Comparto	Stralcio 1	Stralcio 2 Fine programma edilizio	Opere fuori Comparto propedeutiche all'intervento
Superficie Territoriale	414 718	414 718		58 116
Superficie Fondiaria	376 607	351 505	25 102	
Aree di U1 strade		6 578		
Aree di U1 parcheggi		17 762		
Aree di U2 (bosco lato est e ovest)	19 859	19 859		
Superficie Utile max	16 100	7 473	8 617	
Altezza max	n. 2p + pt			

Tabella 3: Dotazioni urbanistiche richieste vedi anche TAV G2

Str.	Destinazioni		S.U. disponibile mq 16.100	Parcheggi PP pubblici		Parcheggi P765 pertinenziali		Ciclomotori pertinenziali		Biciclette pertinenziali	
				parametro art. 24.4 N.T.A.	n.	parametro art. 24.4 N.T.A.	n.	parametro art. 24.5 N.T.A.	n.	parametro art.24.10 N.T.A.	n.
1	Scuola Guida Sicura	C/4 *	mq 3.314	4 p.a./ 100 S.U.	133	/	/	1 p.c./ 10 PP.+P765	13	1 p.b./ 100 S.U.	33
	Tribuna n.2646 spettatori	D/6 **	mq 2.936	0,25 p.a./ spett.re	662	0,25 p.a./ spett.re	662	1 p.c./ 10 PP.+P765	132	1 p.b./ 100 S.U.	29
	Laboratori MASA	B/5	mq 917	4 p.a./ 100 S.U.	37	/	/	1 p.c./ 10 PP.+P765	5	1 p.b./ 100 S.U.	12
	Foresteria 8 camere	D/2	mq 306	0,5 p.a./ camera	4	1 p.a./ camera	8				
2	Albergo 30 camere	D/2	mq 2.444	0,5 p.a./ camera	15	1 p.a./ camera	30	1 p.c./ 10 PP.+P765	5	1 p.b./ 100 S.U.	24
	Sedi espositive	B/6	mq 2.457	2 p.a./ 100 S.U.	49	/	/	1 p.c./ 10 PP.+P765	5	1 p.b./ 100 S.U.	25
	Funzioni commerciali complementari (esercizi di vicinato)	C/1 ***	mq 1.259	2 p.a./ 100 S.U.	25	3 p.a./ 100 S.U.	38	1 p.c./ 10 PP.+P765	6	1 p.b./ 100 S.U.	13
	Attività fieristiche e commercio temporaneo		mq 2.457	2 p.a./ 100 S.U.	49	3 p.a./ 100 S.U.	74	1 p.c./ 10 PP.+P765	12	1 p.b./ 100 S.U.	25
TOTALI			mq 16.090	974 (°)		811 (^)		178		161	

(°) Si applica la complementarietà d'uso dei parcheggi pubblici tra la tribuna (n. 662 p.a.) e le altre destinazioni (n. 133+37+4+15+49+25+49= 312 p.a.) in quanto durante gli eventi che comportano l'uso di tale struttura non saranno in funzione le attività di guida sicura e del MASA e viceversa, inoltre è possibile sostenere che gli utenti delle altre attività (albergo, sedi espositive, funzioni fieristiche e commercio) siano gli stessi spettatori che usufruiscono della tribuna.

(^) 1/10 dei quali deve essere destinato ad una particolare categoria o gruppo particolare di utenti:

50% riservato a disabili,

25% riservato a donne in gravidanza,

25% riservato ad altre categorie (es. dipendenti).

Si ha così la seguente richiesta di dotazione di parcheggi:		
Totale posti auto richiesti in complementarietà d'uso	P. pubblici= 662	P.765= 811
Totale posti auto richiesti (P. pubblici e P.765 pertinenziali)	1.473	

- * Per quanto riguarda la Scuola di Guida Sicura viene confermata, limitatamente alla parte già realizzata, la destinazione **C/4** riconosciuta dal precedente Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. 34/2008.
- ** Alle strutture sportive di nuova realizzazione, più propriamente legate agli eventi ed alle attività ludiche, viene applicata la destinazione edilizia **D/6**
- *** Le funzioni commerciali e attività fieristiche **C/1**, conformemente al citato P.P. C.C. 34/2008, sono consentite, in ugual misura, solo ed in quanto complementari alle attività ammesse dalla disciplina di RUE vigente e non potranno essere considerate separatamente da esse. In particolare all'interno della superficie per funzioni commerciali (mq. 1259) è consentita la vendita di articoli attinenti al mondo dei motori e/o di promozione di prodotti tipici locali in spazi aventi una S.V. massima di mq 250; mentre all'interno dell'edificio per attività fieristiche (mq. 2457) è consentito lo svolgimento di attività commerciali temporanee.

Tabella 4: Presenze di utenti e pubblico del nuovo circuito

Si riporta a seguire un estratto del documento esplicativo degli scenari ipotizzati per la valutazione delle attività dell'Autodromo, al fine di evidenziare come gli standard riepilogati alla tabella 3 siano sufficienti a rispondere alle normali esigenze dell'impianto, lasciando invece alla gestione della mobilità gli eventi straordinari ipotizzati, come da accordi presentati in Valutazione di Impatto Ambientale.

ATTIVITA' ORDINARIA infrasettimanale				ATTIVITA' STRAORDINARIA weekend			
Evento	durata g.g.	persone g.g.	Persone a turno 50%	Evento	durata g.g.	persone g.g.	Persone a turno 30%
Incoming turistico	50	200	100	Motor Valley Fest	2	10.000	3.000
Team building az.le	30	70	35	Evento speciale	2	10.000	3.000
MASA evento	3	1.000	500	Evento speciale	2	10.000	3.000
MASA guida autonoma	5	100	50	Evento speciale	2	10.000	3.000
Case automobilistiche	20	200	100	Drive Experience day	2	7.500	2.250
Attività sperimentali	5	200	100	6 Nations Challenge	2	7.500	2.250
Formazione personale	30	250	125	Kawasaki day	2	5.000	1.500
Scuole, forze dell'ordine	20	50	25	King Italy	2	7.500	2.250
Mezzi di soccorso, privati	20	50	25	Japanese car meeting	2	7.500	2.250
Vetture elettriche	70	70	35	Memorial Villa	1	2.500	750
				Elaborare day	1	7.500	2.250
				Prove libere e gare	62	2.500	750
Totale giornate	253			Totale giornate	82		

Come evidenziato in tabella la richiesta di dotazione di posti auto durante la settimana, anche nella nuova configurazione, risulta poco significativa dato che la media di circa 140 auto sui due turni giornalieri è pienamente soddisfatta dalla dotazione presente nel comparto.

Per i grandi eventi previsti nei fine settimana la presenza simultanea sarà di massimo 3.000 persone a turno (se si considera un minimo di tre turni giornalieri) che richiedono una dotazione di posti auto pari a circa 1000 unità (3 passeggeri/auto) quindi ampiamente soddisfatta dalla dotazione del comparto che dispone di oltre 1500 posti auto. In questi casi dovrà essere accessibile l'intera dotazione di parcheggi, pubblici e pertinenziali, della struttura, compresi quelli in interrato.

In casi eccezionali è comunque prevista l'attivazione di un sistema di parcheggi satelliti, localizzati nelle aree strategiche più vicine (Centro Commerciale Grand'Emilia, Fiera di Modena) dotati di servizio navetta, che saranno quantificati di volta in volta in base alle previsioni date dall'evento.

Tabella 5: Dotazioni ecologiche e ambientali vedi anche TAV G2 e TAV I

Interventi edilizi	Superficie Fondiaria mq	Indice di permeabilità	Sup. Permeabile richiesta mq	Sup. Permeabile ottenuta mq	Alberi n.	Arbusti n.
di nuova realizzazione	110 872	20%	22 174		222	2217
in ampliamento dell'esistente	265 735	10%	26 574		/	/
TOTALE	376 607		48 748	216 760	222	2 217

AREA VERDE AGGIUNTIVA ALLE PERTINENZE	Superficie Fondiaria mq	min.	area verde richiesta	area verde ottenuta
ART. 16.5 PSC-POC-RUE	376 607	40 % S.F.	150 643	163 271

ART. 4 – PRESCRIZIONI URBANISTICHE

I seguenti punti costituiscono prescrizioni vincolanti per la realizzazione dell'intervento:

1. L'**accesso principale** alla struttura viene realizzato a sud del comparto mediante l'esecuzione della nuova viabilità ordinaria tramite realizzazione di una nuova strada pubblica su aree messe a disposizione a seguito della dichiarazione di pubblica utilità da parte del Comune di Modena. La nuova strada collegherà l'Autodromo, tramite le vie dell'Aeroporto, Pederzona e strada Cucchiara, alla tangenziale di Modena nord, fino al casello autostradale, e alla Nuova viabilità Modena Sassuolo. Un **secondo accesso** al comparto è individuato sulla via Pomposiana, riservato esclusivamente ai dipendenti dell'attività e ai mezzi di soccorso. L'utilizzo dei due accessi è comunque disciplinato nella Convenzione Urbanistica.
2. La dotazione dei **posti auto** è strettamente legata agli stralci attuativi e più precisamente all'andamento dei lavori, deve perciò essere gradualmente garantito lo standard necessario ad ogni porzione di intervento edilizio. Durante la realizzazione del 1° stralcio dei lavori è possibile utilizzare l'area di sedime del 2° stralcio per la collocazione dei parcheggi necessari, anche in forma temporanea. Resta inteso che con la realizzazione del 2° stralcio tutti i parcheggi richiesti dovranno essere reperiti, anche nell'interrato degli edifici di nuova realizzazione o in sopraelevazione di aree già pavimentate. Nel caso di mancata attuazione del 2° stralcio attuativo nei tempi prestabiliti dalla Convenzione Urbanistica, verranno realizzate le aree a parcheggio funzionali al primo stralcio secondo le quantità previste, sulla base di specifico progetto esecutivo.
3. Per gli eventi speciali deve essere previsto un sistema di **parcheggi satelliti** dotati di collegamenti specifici disciplinati in Convenzione Urbanistica con il Comune di Modena e con gli eventuali altri soggetti coinvolti (Ente Fiera di Modena, centro commerciale Grand'Emilia).
4. Le **dotazioni ecologiche-ambientali** previste dalle presenti norme sono integrate dagli interventi mitigativi e forestali, afferenti al precedente iter autorizzativo del 2008, e ad oggi non ancora attuate come meglio evidenziato nell'elaborato specifico del progetto del verde (I) e come esplicitato all'allegato 6 del SIA e relative tavole grafiche del SIA.
5. A fronte di eventuali comprovate necessità logistiche è possibile il trasferimento di quote delle **dotazioni ecologiche-ambientali** (alberi e arbusti) in aree esterne al Comparto in accordo con l'Amministrazione Comunale.
6. Le **aree a bosco** devono essere attentamente valutate come dalle indicazioni dello Studio di Impatto Ambientale.
7. In fase esecutiva è consentita una certa flessibilità nelle **volumetrie degli edifici** di nuova realizzazione nel rispetto delle superfici complessive e delle altezze imposte dal regolamento edilizio (Z.E. 1740), delle destinazioni e della distribuzione delle percorrenze esterne e degli accessi, senza incorrere in varianti al Piano Particolareggiato (vedi art.8-Attuazione delle opere edilizie).
8. Sono recepite e confermate, in uguale misura, le **funzioni complementari** previste dal PP approvato con del. CC 34/2008 quali: attività di ristoro, area espositiva/fieristica (area stand espositivi) e negozi

di vendita per articoli attinenti al mondo dei motori e/o promozione di prodotti tipici locali (SV max 250 mq) in quanto ritenute necessarie per assicurare la completezza e la funzionalità del Centro, ma non potranno essere considerate separatamente dalle attività principali. Tale vincolo sarà riportato anche nei titoli edilizi (vedi tab.3 art.3-*Dimensionamento e dotazioni*).

9. Lo schema progettuale delle strutture commerciali/fieristiche dovrà garantire l'indipendenza delle singole unità senza prefigurare la realizzazione di centri commerciali e/o di medie strutture di vendita.

Con il presente Piano Particolareggiato vengono inoltre recepite e fatte proprie tutte le prescrizioni contenute nel Rapporto Finale del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR).

ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il presente strumento urbanistico attuativo viene approvato all'interno del Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) e di Valutazione di Impatto Ambientale che costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale (PTCP), urbanistica (PSC-POC-RUE) e di attuazione (P.P.) e comprende i titoli abilitativi (P.d.C.) necessari per la realizzazione e l'esercizio del progetto rilasciati dalle amministrazioni che hanno partecipato alla Conferenza dei Servizi.

Il Piano Particolareggiato è suddiviso in due stralci attuativi che potranno essere realizzati in tempi differiti purché vengano garantite le dotazioni edilizie ed urbanistiche necessarie in base al programma edificatorio (vedi art.4-*Prescrizioni urbanistiche*). In particolare i permessi di costruire, i quali sono inerenti al 1° stralcio, vengono rilasciati all'interno del procedimento PAUR citato, mentre gli interventi del 2° stralcio saranno assoggettati ad intervento diretto nel rispetto quanto il PAUR avrà già chiarito, esplicitato e prescritto.

Il Piano ha validità decennale dalla sua approvazione.

ART. 6– ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La **nuova accessibilità principale**, propedeutica alla realizzazione delle opere previste, è individuata a sud del comparto mediante l'esecuzione della nuova viabilità ordinaria che collegherà l'Autodromo, attraverso le vie dell'Aeroporto, Pederzona e strada Cucchiara, alla rete tangenziale di Modena nord fino al casello autostradale e alla Nuova viabilità Modena Sassuolo.
2. Un **secondo accesso** al comparto è individuato sulla via Pomposiana, da utilizzarsi esclusivamente da parte degli addetti e dei mezzi di soccorso.
3. I **parcheggi pubblici** sono accessibili dalla strada pubblica e realizzati secondo le modalità disciplinate dalle norme e i materiali normalmente utilizzati dai capitolati per i L.L.P.P. Una parte minoritaria di essi, a discrezione dell'A.C., potrà essere realizzata su terreno vegetale, mediante specifici accorgimenti (green-parking o altro), al fine di limitare il più possibile la sigillatura dei suoli e offrire una buona resistenza al transito proteggendo al contempo il manto erboso.
4. I progetti esecutivi specifici relativi alle reti date in esercizio (**acqua, gas energia elettrica ed illuminazione pubblica**) ed alla **raccolta dei rifiuti solidi urbani**, devono essere visti da Hera

Modena spa, nonché da eventuali altri enti interessati agli aspetti di competenza.

Ulteriori prescrizioni in merito alle caratteristiche della rete fognaria, alla protezione degli acquiferi, all'approvvigionamento idrico, all'alimentazione dell'energia elettrica-gas-acqua, vengono fornite dal **Rapporto Finale** del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR).

ART. 7 – ATTUAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Per la realizzazione di quanto previsto dal **1° stralcio** d'intervento i permessi di costruire e l'esecutività per la realizzazione della nuova strada di accesso sono rilasciati all'interno del procedimento PAUR, mentre per gli interventi del **2° stralcio** dovrà essere presentata domanda di permesso di costruire (vedi art.5-*Modalità di attuazione*).
2. In quest'ultimo caso, **2° stralcio**, in considerazione della grande complessità dei corpi edilizi da realizzare, si concorda che, in sede di rilascio dei permessi di costruire dei singoli interventi, possano essere apportate lievi modifiche alle indicazioni dello strumento urbanistico attuativo relativamente alla sagoma ed alla volumetria degli stessi, senza che ciò ne costituisca Variante, fermo restando i parametri complessivi previsti in termini di superficie utile, di dotazione di standard e di posti auto; ed il mantenimento dello schema distributivo, degli accessi e del verde; in particolare non dovranno essere modificati gli aspetti del progetto che contribuiscono a determinare le caratteristiche dello spazio pubblico/di uso pubblico.
3. In merito alla **Superficie Utile complessiva** del comparto è consentita una tolleranza massima del 5%, nonché la possibilità di trasferimento di quote della stessa fra le diverse destinazioni funzionali previste dal P.P. e contemplate all'interno della Zona Elementare.
4. Le superfici relative alle **funzioni commerciali complementari ed alle attività fieristiche** sono invece da considerare dei limiti massimi; in particolare all'interno della superficie per funzioni commerciali (1259 mq., quota parte C1) è consentita la vendita di articoli attinenti al mondo dei motori e/o di promozione di prodotti tipici locali in spazi aventi una S.V. massima di mq. 250; mentre all'interno dell'edificio per attività fieristiche (2457 mq., quota parte C1) è consentito lo svolgimento di attività commerciali temporanee (vedi tab.3 art.3-Dimensionamento e dotazioni).

ART. 8 - NORME FINALI

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella relazione e negli elaborati grafici che costituiscono il presente Piano Particolareggiato, si rimanda alle conclusioni della procedura di PAUR e all'osservanza del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE comunali ed alla vigente legislazione urbanistica regionale e statale in materia.