

Comune di Maranello

Provincia di Modena

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1,
LETTERA B) DELLA DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FERRARI S.P.A.
Area compresa tra la Strada Provinciale 467 e via Musso,
a Maranello (MO)

LA COMMITTENZA

Ferrari



FERRARI S.p.A.
Via Abetone Inferiore 4
41053 Maranello (Mo)

Tel: +39 05 36 94 92 90
Fax: +39 05 36 24 14 76

SPAZIO PER PROTOCOLLO U.T.

PROGETTO INTEGRATO



PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI

SY.TEC S.r.l.

Ing. Stefano Neri

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI

Studio INGCLIMA S.r.l.

Dott. Ing. Luciano Grulla

Ing. Filippo Borrini

VALUTAZIONE STUDIO DEL TRAFFICO

Studio Righetti&Monte S.r.l.

Ing. Franco Righetti

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Studio AIRIS S.r.l.

Dott. Geol. Valeriano Franchi

VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO

Studio Associato Ricerca e Progetto

Ing. Sergio Bottiglioni

RELAZIONE GEOLOGICA

Geo-Probe S.r.l.

Geol. Graziano Grimaldi

PROGETTO DEL VERDE

StudioSilva S.r.l.

Dott. Marco Sassatelli

ART. 53 L.R. 24/2017

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE VARIANTE STRUMENTI URBANISTICI

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	CONTROLLATO	APPROVATO
00	18.10.2021	EMISSIONE			

SCALA

--

TAVOLA

PU.RT.02

Sommario

1 - Generalità	2
2 - MODIFICHE AL P.S.C.	3
3 – MODIFICHE AL R.U.E.	6

1 - Generalità

Il presente intervento secondo Art. 53 L.R. 24/2017 riguarda interventi di nuova costruzione in prossimità dell'esistente stabilimento Ferrari in Maranello (MO), necessari per lo sviluppo delle attività industriali esistenti, denominata "Nuovo insediamento Ferrari SpA".

L'area oggetto dell'intervento è già consolidata e classificata come ambito APS.i(e) *"ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidato (totalmente o prevalentemente insediato)"*.

Tutto l'intervento è stato progettato nel tentativo di minimizzare l'impiego di suolo e con l'obiettivo di migliorare la qualità edilizia presente all'interno dell'ambito individuato.

Per ottenere un rilevante risparmio di suolo l'Attuatore, Ferrari S.p.A., ha deciso di ampliare l'attuale insediamento industriale di Maranello in aree limitrofe già urbanizzate ed edificate, limitando al massimo la superficie territoriale interessata dall'ampliamento e scegliendo, di conseguenza e pur a scapito dell'economicità dell'investimento, di realizzare edifici industriali su più livelli.

La scelta industriale è inconsueta, per i suddetti motivi tecnico-economici, ma va certamente nella direzione di sostenibilità dell'intervento che, in assetto mono-piano tradizionale, avrebbe richiesto l'utilizzo di una superficie territoriale più che doppia; la realizzazione in area già costruita, con edifici industriali di varia dimensione e con tipologie edilizie obsolete, non antisismiche ed energeticamente poco performanti unita alla presenza di alcune opere edili con presenza di amianto, consente inoltre un rinnovamento del tessuto edilizio sia dal punto di vista della qualità dei materiali che delle prestazioni simico-energetiche.

Nella prosecuzione della qualità edilizia degli interventi dello stabilimento Ferrari, lo studio degli involucri dei nuovi fabbricati è stato affidato allo studio MCA Mario Cucinella Architects, realtà progettuale riconosciuta internazionalmente tra i principali protagonisti dell'architettura contemporanea.

La progettazione dell'intervento, sviluppata secondo quanto previsto dall'Art. 53 L.R. 24/2017 come procedimento unico di variante urbanistica con al suo interno le procedure per l'ottenimento dei PdC dei vari interventi, richiede l'adozione di una variante ai vigenti strumenti urbanistici.

L'assetto progettuale e la conseguente variante sono stati sviluppati cercando di limitare al massimo le modifiche alle destinazioni d'uso delle aree interessate e dei relativi parametri urbanistici, pur permettendo l'insediamento delle strutture necessarie al nuovo fabbisogno industriale dello stabilimento Ferrari.

2 - MODIFICHE AL P.S.C.

Il nuovo ambito APS.i(e) “Nuovo insediamento Ferrari SpA” è stato introdotto all’interno delle tavole tematiche di piano; le stesse sono graficamente rappresentate dai seguenti elaborati:

- PU.GEN.CTR.PSC – Planimetria ambiti e trasformazioni territoriali – Piano Strutturale Comunale – Nuovo ambito degli stabilimenti Ferrari
- PU.GEN.BICIPLAN – Biciplan – Unione comuni del Distretto Ceramico

Si riporta a seguito la relativa scheda d’ambito:

Denominazione ambito	Ambito specializzato per le attività produttive NUOVO INSEDIAMENTO FERRARI SPA	APS.i(e)
Localizzazione	A Nord del capoluogo, tra S.P. 467 Pedemontana e via Musso	

1- QUADRO CONOSCITIVO

a) Dati metrici; caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST ambito = 109.155 mq. – Capacità edificatoria UF=0.9 mq/mq
Funzioni ammesse	Insedimenti produttivi
Caratteri morfologici e funzionali	Porzione di territorio adiacente all’insediamento produttivo Ferrari. Limitato a nord dalla Strada Provinciale 467 Pedemontana, a sud da via Musso e ad ovest da via Abetone Inferiore. Parte dell’ambito era già precedentemente destinata ad attività produttiva.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Geolitologia	Litologia del terreno a prevalenza di limi argillosi e/o sabbiosi. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di una falda freatica di superficie permeante i terreni grossolani.
Rete fognaria	Ambito servito dalla rete fognaria da adeguare in base all’intervento di trasformazione urbanistica che potrà consentire la modifica del carico urbanistico, derivante dalle nuove funzioni produttive insediabili.

2- PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Soglie di criticità – Limiti e condizioni	Condizioni di vulnerabilità dell'acquifero all'inquinamento di grado differente – prevalentemente a vulnerabilità alta (A) con una porzione ricadente nell'estremamente elevata (EE) (TAV. 2 PSC) – Si rimanda all'art. 74 del RUE per le prescrizioni in riferimento alla realizzazione di vani interrati.
--	---

3- DIRETTIVE

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Accordo per l'approvazione del Procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della LR 24/2017 del progetto per i seguenti interventi e opere: a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico e di rilievo provinciale. b) interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate in lotti contigui o circostanti.
Obiettivi specifici	Realizzazione di nuovo insediamento di ambiti specializzati per attività produttive caratterizzate da interventi atti al miglioramento della prestazione energetica e sismica esistente mediante riqualificazione integrale dell'area.

e) Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Nuovo assetto della viabilità	Dovrà essere garantita idonea viabilità in ingresso ed in uscita attraverso la nuova realizzazione di adeguate carreggiate comunali verificando la stessa con studio del traffico adeguatamente redatto in base al nuovo insediamento produttivo.
--------------------------------------	---

4- PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni	Gli usi sono principalmente insediamenti produttivi di tipo manifatturiero (U27) ed attività ammesse se a servizio dell'attività principale pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento, quali U3 - U4 - U13 - U20 – U31.
-----------------	---

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria max	Calcolando la Superficie Complessiva realizzabile (SC) con indice di utilizzazione territoriale 0.9 mq./mq. Si ottiene una superficie massima complessiva di 98239.50 mq.
Rapporto di copertura max	In riferimento all'art.44 del RUE il Rapporto di copertura (Q) risulta inferiore o uguale al 60% della Superficie Fondiaria in caso di demolizione e di nuova edificazione, incrementabile sino al 65% della SF.

h) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare e relative dotazioni richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di una strada comunale parallela alla S.P. 467 Pedemontana e di congiungimento con la strada comunale via Nuvolari, quest'ultima inoltre verrà interrotta e modificata per raccordarsi con la strada comunale via Musso. L'accordo di acquisizione e di cessione delle aree pubbliche dovrà essere approvato con il Procedimento unico art. 53 della LR 24/2017 . Tra le nuove dotazioni territoriali dovrà essere realizzato percorso ciclabile e ciclopeditone anche extra comparto per l'adeguato ricongiungimento dei servizi esistenti.
Impianti e reti tecnologiche	Tutti gli impianti relativi ai sottoservizi presenti nel comparto dovranno essere adeguati ed approvati dai vari Enti di riferimento e posizionati nelle nuove aree da cedere.
Attrezzature e spazi collettivi	Le aree destinate a viabilità pubblica oggetto di approvazione all'interno del Procedimento unico art.53 della LR 24/2017 devono essere cedute all'amministrazione comunale.
Qualità ecologico - ambientale	Comparto a destinazione produttiva con un minimo di Superficie permeabile del 10% calcolato sulla Superficie Territoriale, di cui almeno il 50% a permeabilità profonda. L'area dovrà prevedere la piantumazione di almeno un albero ad alto fusto ogni 100 mq di Superficie Permeabile profonda (SP) nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della SP. Nella scelta delle specie messe a dimora dovranno essere selezionate essenze prevalentemente comprese nella gamma appartenente alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

i) Elementi di mitigazione derivanti dalla Valsat

Fasce di rispetto e distanze dal confine	I limiti degli edifici dovranno rispettare le distanze minime di 5.00 m dal perimetro dell'ambito territoriale oltre alla fascia di rispetto dalla S.P. 467. Le porzioni impiantistiche e/o di sicurezza esterne ai
---	---

	fabbricati non sono da conteggiare nel rispetto di quest'ultimo vincolo.
Distanze dagli edifici confinanti extra-ambito	Tra due fabbricati prospicienti viene considerata la distanza intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata sul piano orizzontale. Per gli edifici con altezza maggiore o uguale a 12.00 m si considera una distanza maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti secondo la definizione tecnica uniforme per l'altezza del fronte secondo la DGR 922/17.
Distanze dagli edifici all'interno dell'ambito	Tra due fabbricati prospicienti viene considerata la distanza intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata sul piano orizzontale non inferiore a 5.00 m.

j) Modalità di attuazione

	Procedimento Unico secondo l' art. 53 della LR 24/2017 per il primo insediamento, interventi diretti (<i>NC, AM, RI, D</i>) per le modifiche successive interne all'ambito.
--	--

3 – MODIFICHE AL R.U.E.

Il nuovo ambito APS.i(e) "Nuovo insediamento Ferrari SpA" è stato introdotto all'interno delle tavole del R.U.E., e per dare evidenza anche alle principali opere extra previste dall'Art. 53 è stato anche redatto un aggiornamento del Biciplan del Comune di Maranello;

le stesse sono graficamente rappresentate dai seguenti elaborati:

- PU.GEN.CTR.RUE – Planimetria ambiti e trasformazioni territoriali – Regolamento Urbanistico ed Edilizio – Nuovo ambito degli stabilimenti Ferrari
- PU.GEN.GVA.PSC – PSC – tutele e vincoli di natura ambientale

A seguito si riporta il testo proposto per l'estensione dell'Art.44 del RUE ottenuto introducendo il seguente paragrafo 9 A:

9 A Ambito del nuovo insediamento Ferrari SpA

Il PSC perimetra l'ambito territoriale del nuovo insediamento Ferrari, in adiacenza a quello degli stabilimenti esistenti (par. 9)

In tale ambito sono ammesse attività produttive di ricerca, progettazione, produzione, sperimentazione e gestione di autovetture da gran turismo e competizione; sono pure ammesse

ulteriori funzioni connesse all'attività principale svolta, quali silos, uffici, magazzini logistici, attrezzature ricreative, sociali e di ristoro, ed ogni ulteriore struttura analoga.

Gli accessi principali ai nuovi insediamenti dovranno avvenire dal tratto residuo della Via Nuvolari in ingresso, e in ingresso ed uscita sulla nuova viabilità di gronda sul lato Nord dell'area.

Gli edifici collocati in prossimità dei perimetri del nuovo ambito, visibili da spazi di uso pubblico, dovranno caratterizzarsi per la particolare ed attenta ricerca architettonica, in modo da pervenire a soluzioni coordinate e qualificanti sia nei confronti dell'inserimento ambientale che in riferimento agli aspetti compositivi e formali.

Nelle vicinanze di esistenti insediamenti residenziali, contestualmente alla richiesta di titoli abilitativi relativi ad interventi di ristrutturazione o nuova costruzione, dovrà essere svolta un'attenta valutazione dei livelli di rumorosità eventualmente prodotti dal nuovo insediamento, indicandone i relativi accorgimenti di mitigazione o abbattimento.

Deve aversi particolare attenzione alle soluzioni architettoniche proposte in prossimità dei limiti con altri ambiti, specie se con destinazione residenziale, in modo da contenere gli impatti visivi e ambientali.

Sono consentite tutte le trasformazioni da attuarsi con intervento edilizio diretto (NC, AM, RI, D) applicando i seguenti parametri:

- a) $U_f \max = 0.90 \text{ mq./mq.}$*
- b) $Q \leq 60\%$ della SF per gli interventi autorizzati tramite Art. 53 L.R. 24/2017. Tale limite potrà essere superato, sino ad un massimo del 65% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.*
- c) Superficie permeabile $SP \geq 10\%$ SF*
- d) $H \max 20.0 \text{ m.}$, incrementabili sino a 30.0 per magazzini automatizzati, volumi tecnici ed impianti. Le strutture elevabili sino alla maggiore altezza di 30.0 m. sono unicamente quelle riservate alle funzioni strettamente connesse con il ciclo produttivo oltre a quelle di deposito (magazzini, silos, depositi ecc.).*
- e) Parcheggi di pertinenza 1 posto auto ogni 65 mq di SC (con $SC=SU+0,60*SA$)*
- f) Parcheggi pubblici 5% della ST individuati nell'ambito dell'Art. 53 L.R. 24/2017 e/o monetizzabili parzialmente o integralmente*
- g) IVL – indice di visuale libera $=0.4$ tra edifici interni all'ambito
 $=1.0$ tra edifici interni all'ambito ed edifici esistenti esterni sia all'ambito del nuovo insediamento che dello stabilimento Ferrari esistente*
- h) Distanza minima dai confini = 5.00 m.*
- i) Distanza minima dalle strade in conformità dei DD.MM. 1.4.68 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444*

j) *Verde privato e schermature di protezione; si applicano le seguenti disposizioni:*

- *Almeno il 50% della SP dovrà presentare permeabilità profonda*
- *L'area dovrà prevedere la piantumazione di almeno un albero ad alto fusto ogni 100 mq di Superficie Permeabile profonda (SP) nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della SP.*
- *Nella scelta delle specie messe a dimora dovranno essere selezionate essenze prevalentemente comprese nella gamma appartenente alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.*