

# PERMESSO DI COSTRUIRE

## AMPLIAMENTO DEL COMPARTO AUTODROMO DI MODENA LOCALITA' MARZAGLIA – COMUNE DI MODENA



**COMPARTO: AUTODROMO DI MODENA**

**PROPRIETA': COMUNE DI MODENA**

**CONCESSIONARIA: AERAUTODROMO DI MODENA SPA**

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

- ARCHILINEA Srl
- BLUEWORKS – Ing. Yos Zorzi
- GEOGROUP Srl
- PRAXIS AMBIENTE Srl
- STUDIO TECNICO CAPELLARI
- STIEM – Ing. Paolo Scuderi e Ing. Luca Buzzoni

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

# P.d.C.8

**COMPLETAMENTO DI OPERE  
DI URBANIZZAZIONE  
PARZIALMENTE REALIZZATE**



## 1. DATI COMMITTENZA

Proprietà: COMUNE DI MODENA

Ragione sociale Committenza: AERAUTODROMO DI MODENA S.p.A

Sede legale: Strada Pomposiana n. 255/A, loc. Marzaglia - Modena

Partita Iva: 01890090366

Legale Rappresentante: Borghi Angelo

Luogo e data di nascita: Nonantola (MO), 02/08/1951

Residenza: Casalgrande (RE), Via Statuaria n. 120/A - 9

## 2. AMBITO URBANISTICO

- **PTCP**: Aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione – POLO FUNZIONALE AUTODROMO DI MODENA
- **PSC-POC-RUE**: ZONA ELEMENTARE 1740 (ex Zona Omogenea "F")
- **PSC**: VI – POLI FUNZIONALI, b - Aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano
- **RUE**: VI – AMBITO POLIFUNZIONALE, a – Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione – Area 03

## 3. LOCALIZZAZIONE

Strada Pomposiana, area a nord dell'Aeroporto di Marzaglia

## 4. DATI CATASTALI

A seguire si riportano le coordinate catastali del Comparto Autodromo di Modena (mq 415 301)

Vengono sottolineate le coordinate catastali dell'area oggetto di intervento del presente P.d.C.

Diritto di Superficie originario Comune di Modena - Aerautodromo		
Catasto	Foglio	Particella
Fabbricati	117	208
Fabbricati	117	189
Fabbricati	117	207
Fabbricati	117	186
Terreni	132	160
Fabbricati	167	180
Fabbricati	167	181
Fabbricati	167	188
Terreni	167	156
Terreni	167	157
Terreni	167	159
TOTALE mq= 277 733		

Diritto di Superficie - 1° ampliamento "ex centro AUSL" Comune di Modena - Aerautodromo		
Catasto	Foglio	Particella
Fabbricati	167	160
Fabbricati	167	17 / 18
Terreni	167	154
Terreni	167	183
Terreni	167	184
Terreni	167	186
TOTALE mq= 26 549		

NUOVA RICHIESTA Diritto di Superficie Ampliamento a sud - aree Aeroporto		
Catasto	Foglio	Particella
Terreni	117	122
Terreni	132	86
Terreni	132	109
Terreni	132	120
Terreni	132	122
Terreni	167	40
Terreni	167	81
Terreni	167	86
Terreni	167	88
Terreni	167	139
Terreni	167	196
TOTALE mq= 111 019		

## INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

**Il progetto che si vuole realizzare si colloca all'interno di un più vasto intervento per l'ampliamento dell'Autodromo di Modena – Centro di Guida Sicura.**

Il presente Permesso di Costruire è contestuale al **Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR)** disciplinato agli articoli da 15 a 21 della LR n.4/2018, che costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale, e produce le seguenti varianti urbanistiche:

- **VARIANTE AL PTCP** = recepimento all'interno del PTCP del Polo Funzionale 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**
- **VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**Con detta precisazione si elencano di seguito gli ulteriori Permessi di Costruire, che sono parte integrante del PAUR e che identificano gli ulteriori interventi necessari all'ampliamento e vengono contestualmente richiesti (verranno successivamente presi in considerazione per il calcolo degli standard urbanistici di comparto).**

<b>P.d.C. 1</b>	AMPLIAMENTO CIRCUITO DI GUIDA
<b>P.d.C. 2</b>	RISTRUTTURAZIONE EDIFICI "EX AUSL" PER INSERIMENTO LABORATORI, UFFICI E BOX
<b>P.d.C. 3</b>	REALIZZAZIONE DI CABINA ELETTRICA A SERVIZIO DI LABORATORI, UFFICI E BOX
<b>P.d.C. 4</b>	REALIZZAZIONE DI TRIBUNA E VISITOR CENTER
<b>P.d.C. 5</b>	REALIZZAZIONE DI PONTE CARRABILE
<b>P.d.C. 6</b>	REALIZZAZIONE DI PONTE PEDONALE
<b>P.d.C. 7</b>	REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE (PARCHEGGI AD USO PUBBLICO)
<b>P.d.C. 8</b>	<u>COMPLETAMENTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PARZIALMENTE REALIZZATE</u>

## STANDARD URBANISTICI-DOTAZIONI DI COMPARTO

Gli standard urbanistici che vengono rispettati sono quelli previsti dal Piano Particolareggiato. Si riportano i parametri del Comparto "Autodromo di Modena" confrontando i valori del Piano Particolareggiato "Centro Guida Sicura di Marzaglia" approvato con Del. di C.C. n.34 del 26/05/2008, con i valori dell'ampliamento riportati nella Variante al Piano Particolareggiato presentata contestualmente al Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR).

DIMENSIONAMENTO DETTAGLIATO DELLA DOTAZIONE NECESSARIA DI POSTI AUTO	Superfici	Parcheggi Pubblici	Parcheggi Pertinenziali
<b>STATO LEGITTIMATO (Piano Particolareggiato 2008)</b>			
<b>C4</b> , scuola di guida sicura (*) (4,0 p.a./100mq S.U.)	3314	135	/
<b>D2</b> , strutture alberghiere 68 camere (1,5 p.a./camera)	5620	34	68
<b>B6</b> , sedi espositive (2,0 p.a./100mq S.U.)	2457	49	/
<b>C1</b> , funzioni commerciali (2p.a./100mq S.U. max 400 mq. S.V.)	3761	41	/
(1p.a./ 30mq S.U. max 400 mq. S.V.)		/	63
(2p.a./100mq S.U. max 800 mq. S.V.)		32	/
(1p.a./ 18mq S.U. max 800 mq. S.V.)		/	78
<b>TOTALE POSTI AUTO GENERATI</b>	15152	<b>291</b>	<b>209</b>

DIMENSIONAMENTO DETTAGLIATO DELLA DOTAZIONE NECESSARIA DI POSTI AUTO	Superfici	Parcheggi Pubblici	Parcheggi Pertinenziali
<b>STATO DI PROGETTO (Variante al Piano Particolareggiato 2020)</b>			
<b>C4</b> , scuola di guida sicura (*) (4,0 p.a./100mq S.U.)	3314	135	/
<b>D6</b> , Tribuna / Visitor Center (*) (0,5 posti auto ogni spettatore suddivisi tra pubblici e pertinenziali) spettatori 2684	2746	671	671
<b>B5</b> , Laboratori Scientifici (sviluppo e ricerca Modena Automotive Smart area) (4,0 p.a./100mq S.U.)	1227	49,08	
<b>D2</b> , strutture alberghiere 30 camere (1,5 p.a./camera)	2575	15	30
<b>B6</b> , sedi espositive (2,0 p.a./100mq S.U.)	2457	49	/
<b>C1</b> , funzioni commerciali (2p.a./100mq S.U. max 400 mq. S.V.)	3761	41	/
(1p.a./ 30mq S.U. max 400 mq. S.V.)		/	63
(2p.a./100mq S.U. max 800 mq. S.V.)		32	/
(1p.a./ 18mq S.U. max 800 mq. S.V.)		/	78
<b>TOTALE POSTI AUTO GENERATI</b>	16080	<b>992</b>	<b>842</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO CONSIDERATA LA NON CONTEMPORANEITA'</b>		<b>720</b>	<b>671</b>

Tabella riportante le superfici e le funzioni all'interno del comparto dopo la variante al Piano Particolareggiato.

DOTAZIONI RICHIESTE (AMPLIAMENTO COMPLESSIVO DEL COMPARTO)		
<b>TOTALE POSTI AUTO ESISTENTI (o da completare)</b>	<b>309</b>	<b>29</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO RIMANENTI TOTALI RICHIESTI</b>	<b>411</b>	<b>642</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO RICHIESTI</b>	<b>720 (P.P.)</b>	<b>671 (P 765)</b>
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO RICHIESTO</b>	<b>10 200 mq.</b>	

DOTAZIONI FORNITE (AMPLIAMENTO COMPLESSIVO DEL COMPARTO)		
<b>TOTALE POSTI AUTO ESISTENTI (o da completare)</b>	<b>309</b>	<b>29</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO CHE VENGONO REALIZZATI</b>	<b>411</b>	<b>642</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO FORNITI</b>	<b>720 (P.P.)</b>	<b>671 (P 765)</b>
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO FORNITO</b>	<b>16 500 mq.</b>	

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### **COMPLETAMENTO      DI      OPERE      DI      URBANIZZAZIONE PARZIALMENTE REALIZZATE**

Come esplicitato nel paragrafo precedente l'Ampliamento del Comparto Autodromo di Modena comporta una serie di interventi la cui realizzazione implica la fornitura di dotazioni territoriali in termini di parcheggi pubblici.

Parte di questi parcheggi erano già stati in parte realizzati **con Permesso di Costruire *prat. n° 1818-2008*** comunicata con l'inizio lavori del 19-02-2009 (con impresa Mario Neri sostituita dall'impresa Reggiani Costruzioni S.P.A). **E' stata poi presentata successiva variante per la modifica parziale delle opere. Tale permesso di costruire è decaduto il 26/08/2011 a causa dello scadere delle tempistiche in data 28-08-2011.**

Al fine di semplificare l'iter amministrativo e di rendere maggiormente leggibili tutti gli interventi proposti, oltre che per identificare in maniera chiara le aree ad uso pubblico, **il presente permesso di costruire riguarderà la realizzazione di tutti i nuovi parcheggi pubblici necessari all'intero Comparto a seguito della proposta di ampliamento; in particolare riguarderà la realizzazione e il completamento di parcheggi a raso che, assieme ad altri parcheggi (dei quali si presenta nuovo Permesso di Costruire per il loro completamento) soddisferanno tutte le dotazioni richieste ed, anzi, saranno superiori.**

**Premesso questo il presente progetto si configura come il completamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla creazione di tre aree di parcheggio a raso pubblico capace di garantire 309 posti auto, soddisfacendo così le richieste di dotazioni urbanistiche richieste dall'intervento globale di Ampliamento del Comparto Autodromo di Modena.**



## Analisi dell'area allo stato attuale

Ad oggi l'area oggetto di intervento è così suddivisa:

1. Area di parcheggio a nord parzialmente realizzata (sono presenti gli strati che compongono la fondazione stradale)
2. Area di parcheggio intermedia lungo la strada completata (esclusa segnaletica stradale)
3. Area di parcheggio a sud ancora non realizzata



SITUAZIONE ATTUALE				
n°	Descrizione	Superficie	% rispetto al Comparto	% rispetto alla Z.E. 1740
A	Palazzina / Box	1.657		
B	Circuito	43.025		
C	Paddock	22.445		
D	Parcheggi e Urbanizzazione	11.019		
Area Impermeabile STATO DI FATTO		78.146	25,68%	5,32%

## Analisi del progetto

Il progetto riguardante il presente Permesso di Costruire è sostanzialmente invariato rispetto a quello precedentemente autorizzato (1818/2008) e che consta di tre aree di parcheggio per un totale di **309** parcheggi che soddisfano in buona parte quanto necessario per garantire gli standard del Piano Particolareggiato approvato. Saranno realizzati in conglomerato bituminoso analogamente alla strada di accesso in modo da semplificarne la manutenzione, mentre le aiuole opportunamente dimensionate prevedono la piantumazione di specie autoctone. I Parcheggi rispettano il vincolo del 30% dell'area complessiva a verde mantenendo la cerniera di alberature tra la strada e il bosco in modo da nascondere la vista dietro cortine opportunamente progettate. Il marciapiede è realizzato in masselli autobloccanti.

- 1.** Completamento dell'area di parcheggio a nord, in prossimità della Strada Pomposiana mediante la realizzazione degli strati bituminosi del pacchetto stradale, la realizzazione delle aiuole verdi, dell'impianto fognario di smaltimento delle acque meteoriche e dell'impianto di pubblica illuminazione opportunamente progettata per garantire una distribuzione uniforme del fascio luminoso sulle aree interessate.
- 2.** Completamento della segnaletica nell'area di parcheggio a pettine intermedia lungo la strada di penetrazione.
- 3.** Realizzazione dell'area di parcheggio a sud, mediante la formazione degli strati bituminosi del pacchetto stradale, la realizzazione dei marciapiedi pedonali di larghezza complessiva 2,00 m. in masselli autobloccanti in analogia con quanto già realizzato nelle aree completate, la realizzazione delle aiuole verdi dove verranno piantumate essenze e alberature con caratteristiche di ombreggiatura e grande resistenza agli agenti inquinanti, dell'impianto fognario di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e dell'impianto di pubblica illuminazione opportunamente progettata per garantire una distribuzione uniforme del fascio luminoso sulle aree interessate.

Questi parcheggi, in analogia con quelli già realizzati o da completare saranno realizzati in asfalto con la seguente stratigrafia:

- Conglomerato bituminoso per **Tappetino di usura; spessore 3 cm**
- Conglomerato bituminoso per strato di **Binder; spessore 8 cm**
- Fondazione in strato di **Inerte misto stabilizzato; spessore 15 cm**
- Fondazione in strato di **Inerte misto riciclato; spessore 40 cm**





## Analisi delle superfici impermeabili e permeabili - 1° stralcio ampliamento

Si riportano di seguito le superfici impermeabilizzate parziali e complessive interessanti tutte le opere riguardanti il **Primo Stralcio dell'ampliamento dell'Autodromo di Modena** e la loro percentuale in relazione alla superficie di comparto e rispetto alla Zona Elementare 1740.

INTERVENTI - 1° STRALCIO AMPLIAMENTO				
n°	Descrizione	Superficie	% rispetto al Comparto	% rispetto alla Z.E. 1740
<b>AMPLIAMENTO CIRCUITO DI GUIDA</b>				
	TRACCIATO PRINCIPALE IN ASFALTO	31 987		
	ALLARGAMENTI TRACCIATO IN ASFALTO	3 082		
	VIE DI FUGA IN ASFALTO	3 996		
	CORDOLI	585		
	a detrarre AREE GIA' IMPERMEABILIZZATE E RICOMPRESSE NELLO STATO ATTUALE:	-1 085		
<b>1</b>	<b>NUOVO CIRCUITO GUIDA AUTONOMA E TEST VEICOLI</b>	<b>38 565</b>		
	TRACCIATO PRINCIPALE IN ASFALTO	4 598		
	ALLARGAMENTI TRACCIATO IN ASFALTO	2 454		
	VIE DI FUGA IN ASFALTO	1 296		
	CORDOLI	270		
	VIE DI FUGA IN GHIAIA (DA IMPERMEABILIZZARE - PA2)	2 955		
	a detrarre AREE GIA' IMPERMEABILIZZATE E RICOMPRESSE NELLO STATO ATTUALE:	-1 317		
<b>2</b>	<b>PROGETTO MASA (curvone interno all'attuale circuito)</b>	<b>10 256</b>		
	TRACCIATO PRINCIPALE IN ASFALTO	6 500		
<b>3</b>	<b>PROGETTO MASA (tracciato interno al nuovo anello per guida autonoma)</b>	<b>6 500</b>		
<b>P.d.C. 1</b>	<b>AREA IMPERMEABILE AMPLIAMENTO CIRCUITO DI GUIDA</b>	<b>55 321</b>	<b>13,32%</b>	<b>3,77%</b>
<b>RISTRUTTURAZIONE EDIFICI "EX AUSL" PER INSERIMENTO LABORATORI, UFFICI E BOX</b>				
	EDIFICI EX AUSL	497		
	NUOVO EDIFICIO PREFABBRICATO BOX/UFFICI M.A.S.A.	365		
	AREE ESTERNE (URBANIZZAZIONI PRIVATE)	4 457		
<b>P.d.C. 2</b>	<b>AREA IMPERMEABILE RISTRUTTURAZIONE EDIFICI "EX AUSL" ED ESTER</b>	<b>5 319</b>	<b>1,28%</b>	<b>0,36%</b>
<b>REALIZZAZIONE DI CABINA ELETTRICA A SERVIZIO DI LABORATORI, UFFICI E BOX</b>				
	CABINA ELETTRICA	65		
<b>P.d.C. 3</b>	<b>AREA IMPERMEABILE CABINA ELETTRICA</b>	<b>65</b>	<b>0,02%</b>	<b>0,00%</b>
<b>TRIBUNA - VISITOR CENTER</b>				
	EDIFICIO TRIBUNA	2 228		
	AREE ESTERNE	3 449		
<b>P.d.C. 4</b>	<b>AREA IMPERMEABILE TRIBUNA E VISITOR CENTER ED ESTERNI</b>	<b>5 677</b>	<b>1,37%</b>	<b>0,39%</b>
<b>REALIZZAZIONE DI PONTE CARRABILE</b>				
	PONTE CARRABILE			
	PERCORSI ASFALTATI	1 688		
<b>P.d.C. 5</b>		<b>1 688</b>		
<b>REALIZZAZIONE DI PONTE PEDONALE</b>				
	PONTE PEDONALE			
<b>P.d.C. 6</b>				
<b>REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE (PARCHEGGI AD USO PUBBLICO)</b>				
	PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO	3 673		
<b>P.d.C. 7</b>	<b>AREA IMPERMEABILE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PARCHEGGI PUBBLICI)</b>	<b>3 673</b>	<b>0,88%</b>	<b>0,25%</b>
<b>COMPLETAMENTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PARZIALMENTE REALIZZATE</b>				
	PARCHEGGIO LATO NORD (COMPLETAMENTO)			
	PARCHEGGIO LATO SUD (REALIZZAZIONE)			
<b>P.d.C. 8</b>	<b>AREE GIA' RICOMPRESSE ALLO STATO ATTUALE</b>			
	<b>TOTALE INTERVENTI - 1° STRALCIO AMPLIAMENTO</b>	<b>71 743</b>	<b>17,27%</b>	<b>17,27%</b>

## Analisi delle superfici impermeabili e permeabili Complessive

Si riportano di seguito, invece, le superfici impermeabilizzate parziali e complessive interessanti tutte le opere riguardanti il **Secondo Stralcio dell'ampliamento dell'Autodromo di Modena**, la loro percentuale in relazione alla superficie di comparto e rispetto alla Zona Elementare 1740, e il **Totale Interventi di ampliamento (Primo e Secondo Stralcio)**.

INTERVENTI - 2° STRALCIO AMPLIAMENTO				
n°	Descrizione	Superficie	% rispetto al Comparto	% rispetto alla Z.E. 1740
	PERCORSI - SUPERFICI ASFALTATE	8 403		
	PARCHEGGI - SUPERFICI SEMI-PERMEABILI 50%	335		
2.a	UFFICI - MUSEO AUTODROMO 3.0 (2.a)	1 474		
2.b	LABORATORI AUTODROMO 3.0	2 486		
2.c	ATTIVITA' COMMERCIALI AUTODROMO 3.0	2 491		
2.d	RICETTIVITA' AUTODROMO 3.0	860		
	<b>TOTALE INTERVENTI - 2° STRALCIO AMPLIAMENTO</b>	<b>16 049</b>	<b>3,86%</b>	<b>1,09%</b>
	<b>TOTALE INTERVENTI - AMPLIAMENTO (1° STRALCIO + 2° STRALCIO)</b>	<b>87 792</b>	<b>21,14%</b>	<b>5,98%</b>

La seguente tabella mette in relazione:

- le superfici impermeabili che erano previste nel primo progetto dell'autodromo autorizzato con procedimento di VIA nel 200;
- lo stato di fatto di quanto realizzato ad oggi
- lo stato di progetto a completamento di quanto esistente

STATO LEGITTIMATO				
n°	Descrizione	Superficie	% rispetto al Comparto	% rispetto alla Zona Elem.
	Zona Elementare 1740	1 468 218		100,00%
	Comparto Guida Sicura	277 694	100,00%	18,91%
	Area Impermeabilizzata (Interventi da progetto Archilinea)	130 270	46,91%	8,87%
	Area Permeabile (richiesta 100'122,00 mq - circa il 35% della superficie del Comparto)	147 424	53,09%	10,04%
STATO DI FATTO				
n°	Descrizione	Superficie	% rispetto al Comparto	% rispetto alla Z.E. 1740
	Zona Elementare 1740	1 468 218		100,00%
	Aerodromo, Comunità terapeutica di Marzaglia	304 282	100,00%	20,72%
	Area Impermeabile COMPLESSIVA	78 146	25,68%	5,32%
	Area Permeabile COMPLESSIVA	226 136	74,32%	15,40%
STATO DI PROGETTO (STATO DI FATTO + AMPLIAMENTI)				
n°	Descrizione	Superficie	% rispetto al Comparto	% rispetto alla Z.E. 1740
	Zona Elementare 1740	1 468 218		100,00%
	Aerodromo, Comunità terapeutica di Marzaglia, Ampliamento aree aeroporto	415 301	100,00%	28,29%
	Area Impermeabile COMPLESSIVA (STATO DI FATTO + AMPLIAMENTI)	165 938	39,96%	11,30%
	Area Permeabile COMPLESSIVA	249 364	60,04%	16,98%

## **DOCUMENTAZIONE E TAVOLE ALLEGATE**

Alle presenta relazione si allegano documenti ed elaborati grafici:

### **01 – INQUADRAMENTO**

- 01.1 – Inquadramento interventi PAUR
- 01.2 – Inquadramento Urbanistico e Catastale
- 01.3 – Rilievo Plano-Altimetrico

### **02 – PROGETTO**

- A.17.1 – Planimetria Generale – STATO DI FATTO
- A.17.2 – Planimetria Generale – STATO DI PROGETTO
- A.17.3 – Planimetria Generale – RAFFRONTI
- A.17.4 – RETE FOGNARIA
- A.17.5 – SEGNALETICA
- A.17.5 – ALBERATURE E IMPIANTO IRRIGAZIONE