



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PUBBLICA  
AUTODROMO DI MODENA  
"CENTRO GUIDA SICURA DI MARZAGLIA "**  
**Z.E 1740**

**TAV L    NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

ADOTTATO CON DEL. DI C.C. \_\_\_\_\_

APPROVATO CON DEL. DI C.C. \_\_\_\_\_

## SOMMARIO

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE ED OGGETTO DELLE PRESENTI NORME .....	6
ART. 2 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	6
Art 3 - REGIME DI PROPRIETÀ DELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO:.....	7
Art. 4 – INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	10
VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI MODENA (PTCP).....	10
VARIANTE AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE, AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE PSC, AL PIANO OPERATIVO E AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....	14
Art. 4 –DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI .....	20
Art. 4 –PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....	27
ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	28
ART. 7 - INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE .....	29
ART. 8 - MODALITÀ D'ATTUAZIONE .....	30
ART. 9 - ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	31
ART. 10 - ATTUAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE .....	32
ART. 11 - NORME FINALI.....	32

## ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE ED OGGETTO DELLE PRESENTI NORME

Le norme dei presenti articoli si applicano all'interno della Z.E. 1740, area 03, meglio identificata negli atti tecnici e grafici allegati, si **costituisce la Variante al Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "CENTRO GUIDA SICURA" di Marzaglia, e oggi denominato AUTODROMO DI MODENA.**

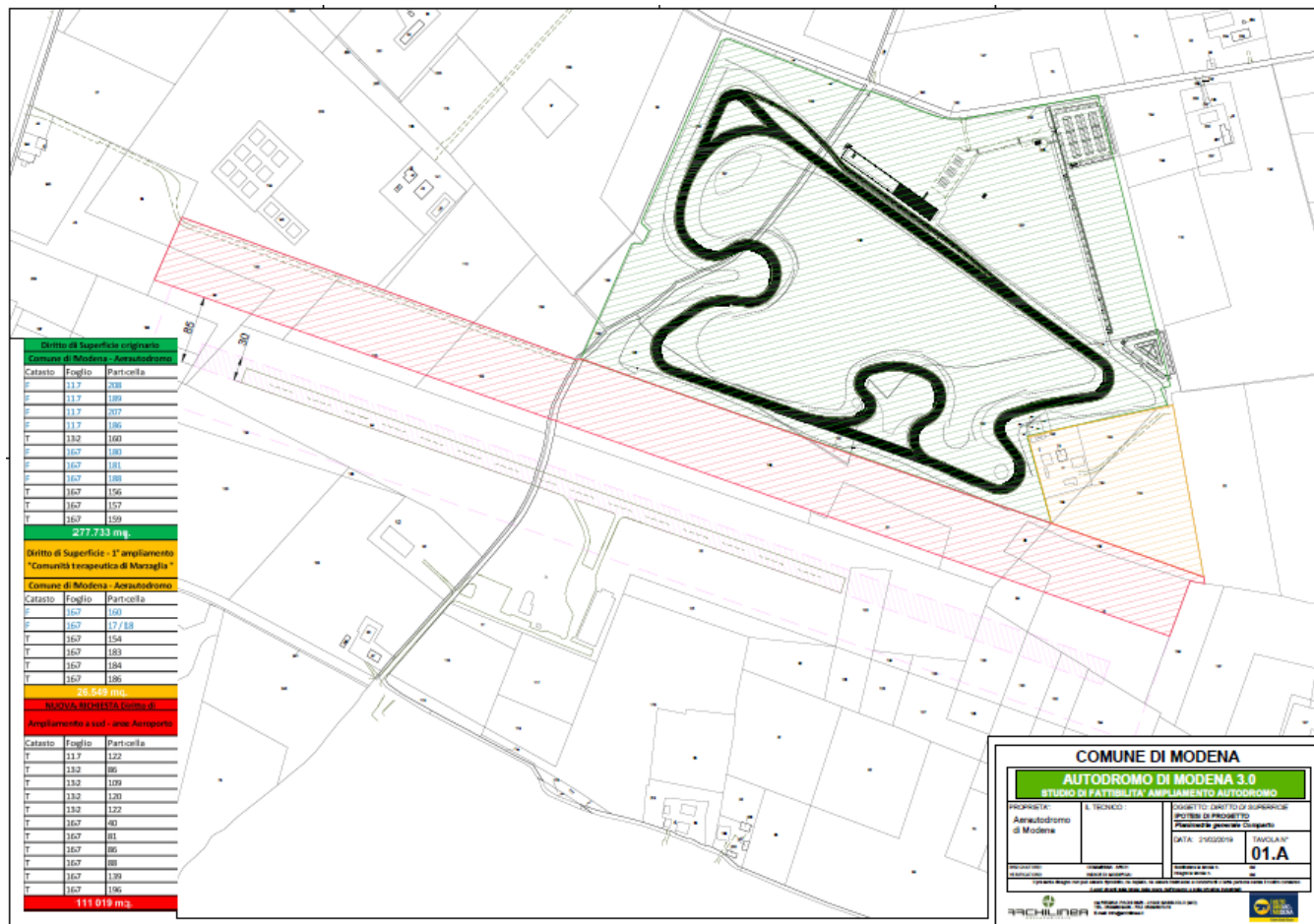
## ART. 2 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato contiene le indicazioni di dettaglio per l'attuazione del programma edificatorio ed è costituito dai seguenti elaborati, in aderenza all'art. 31 della L.R. 20/2000, e successive varianti ed aggiornamenti, recepito all'art. 5.1 com. 4 del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE:

- A) Schema di convenzione nel quale sia definito quanto previsto dalla L.R. sopra citata.
- A) Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:5000 e della relativa Normativa delle Zone Elementari, delibera di approvazione di C.C. n. 16 del 25/02/2008.
- B1) Inquadramento urbanistico in scala 1:5000 / 1:2000 con l'individuazione dei vincoli urbanistici e la consistenza della pianificazione attuativa dell'area.
- C) Estratto catastale ed elenco delle proprietà in scala 1:2000 con l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici.
- D/E) Stato di fatto planimetrico ed altimetrico in scala 1:1000 con l'individuazione di un caposaldo da riferire alle curve di livello, il rilievo del verde ed i vincoli fisici del territorio.
- F) Documentazione fotografica.
- G1) Planimetria generale e profili di progetto in scala 1:1000/1:500
- G2) Stralci attuativi e dotazioni urbanistiche in scala 1:2000/1:1000
- H1) Tipologie edilizie 1° stralcio d'intervento in scala 1:1000
- H2) Tipologie edilizie 2° stralcio d'intervento in scala 1:1000
  
- J-K) Schema degli impianti tecnici: acqua e gas, energia elettrica e rete telefonica, illuminazione pubblica, fognature e Scheda Idraulica in scala 1:2000.
- L) Norme urbanistiche ed edilizie per la corretta esecuzione del Piano.
- L1) Quadro di riferimento programmatico e ambientale
- M) **Scenari Attività previste nell'Autodromo di Modena**
- N) Relazione illustrativa e di previsione di spesa.
- O) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno integrata con relazione di fattibilità geologica in relazione alle azioni sismiche.

### Art 3 - REGIME DI PROPRIETÀ DELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO:

Continuando per semplicità a considerare i sotto comparti come prima definiti riportiamo a seguire le specifiche indicazioni degli atti alla base del diritto di superficie costituito o costituendo in favore di Aereautodromo SPA.



Esso é catastalmente identificato presso il N.C.T. alle seguenti coordinate:

#### Comparto Autodromo di Modena – Guida Sicura

Fg.117, mappali: 87, 88, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 102, 103, 121, 123, 124, 125, 126, 154, 157, 159, 161, 163; Fg. 132, mappale: 160; Fg. 167, mappali: 103, 105, 107, 110, 145, 150, 155, 156, 157, 158, 159, 180, 181, 182, 185, 187 e 188.

#### • Comparto Autodromo di Modena – Ex comunità terapeutica di Marzaglia

Fg.117, mappali: 17/18, 154, 160, 183, 184, 186.

#### • Comparto Guida Autonoma

Fg.117, map: 122, Fg. 132 map 86 109 120 122 Fg 167 map. 40 81 86 88 139 196

- ✓ La superficie territoriale complessiva (ST) del Comparto Autodromo di Modena è di mq 277.733
- ✓ La superficie territoriale complessiva (ST) del Comparto "Comunità terapeutica di Marzaglia "è di mq 26.549
- ✓ La superficie territoriale complessiva (ST) del Comparto Guida Autonoma è di mq 111.019. Non esistono contratti in essere sugli edifici compresi in tale area.

## COMPARTO AUTODROMO DI MODENA - GUIDA SICURA

- A. 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 277.733 mq.**
- B. In data **01/03/2016**, con determinazione del dirigente responsabile dei Lavori pubblici, il Comune di Modena ha esteso, a favore di Aereautodromo Modena SPA (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 A) **estesa 26.549 mq.**

## COMPARTO GUIDA AUTONOMA

- C. In data **22/02/2019** è partito l'iter per **estendere i precedenti accordi di diritti di superficie** (punto A e B) 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 a favore di Aereautodromo Modena SPA per la cessione del diritto d'uso, che si concluderà con determinazione del dirigente responsabile del Comune di Modena entro il mese di aprile.

Diritto di Superficie originario		
Comune di Modena - Aerautodromo		
Catasto	Fogli o	Parti cella
F	117	208
F	117	189
F	117	207
F	117	186
T	132	160
F	167	180
F	167	181
F	167	188
T	167	156
T	167	157
T	167	159
<b>277.733 mq.</b>		

Diritto di Superficie - 1° ampliamento "Comunità terapeutica di Marzaglia "		
Comune di Modena - Aerautodromo		
Catasto	Fogli o	Parti cella
F	167	160
F	167	17 /
T	167	154
T	167	183
T	167	184
T	167	186
<b>26.549 mq.</b>		

NUOVA RICHIESTA Diritto di Superficie Ampliamento a sud - aree Aeroporto		
Catasto	Fogli	Parti
T	117	122
T	132	86
T	132	109
T	132	120
T	132	122
T	167	40
T	167	81
T	167	86
T	167	88
T	167	139
T	167	196
<b>111 019 mq.</b>		

La superficie territoriale complessiva (ST) del comparto oggetto della proposta è di mq 415.301

- ✓ 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 277.733 mq.
- ✓ In data 01/03/2016, con determinazione del dirigente responsabile dei Lavori pubblici, il Comune di Modena ha esteso, a favore di Aereautodromo Modena SPA (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 A) estesa 26.549 mq.
- ✓ In data 22/02/2019 è partito l'iter per estendere i precedenti accordi di diritti di superficie 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 a favore di Aereautodromo Modena SPA per la cessione del diritto d'uso, che si concluderà con determinazione del dirigente responsabile del Comune di Modena entro il mese di aprile.

#### **Diritto di Superficie originario**

SUPERFICIE FONDIARIA= 277 733 mq

CAPACITA' EDIFICATORIA= 15 170 mq

#### **Diritto di Superficie - 1° ampliamento "ex centro AUSL"**

SUPERFICIE FONDIARIA= 26 549 mq

CAPACITA' EDIFICATORIA= 930 (superficie costruita)

#### **Diritto di Superficie - 2° ampliamento "aree Aeroporto"**

SUPERFICIE FONDIARIA= 111 019 mq

#### **Diritto di Superficie FINALE RICHIESTO**

SUPERFICIE FONDIARIA= (277 733 + 26 549 + 111 019 mq) = 415 301 mq

CAPACITA' EDIFICATORIA= (15 170 + 920 mq)= 16 100 mq

#### **Art. 4 – INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il presente **Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR)** disciplinato agli articoli da 15 a 21 della LR n.4/2018, 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** ( presente procedimento)

#### **VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI MODENA (PTCP)**

Il presente **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, propone il 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".

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) fa' rientrare l'area oggetto del SIA all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 13 "paesaggio dell'alta pianura occidentale". Particolare considerazione viene assegnata, in questa unità alla tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. L'area di intervento ricade in parte nelle Zone A (di alimentazione degli acquiferi sotterranei) e in parte nelle Zone B (caratterizzate da ricchezza di falde idriche). Nella zona A, le fognature devono essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica.

In entrambe le zone A e B sono inoltre vietati:

*la realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque salate o inquinate;*

*le attività estrattive non devono produrre modificazioni dei livelli di protezione naturali ed in particolare non devono portare a giorno l'acquifero principale.*



Con la presente **Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**, la Provincia di Modena intende inserire un **nuovo Polo funzionale all'interno del territorio** del Comune di Modena in località Marzaglia Nuova.

Tale Polo Funzionale verrà denominato **POLO FUNZIONALE AUTODROMO DI MODENA**.

Il nuovo polo Funzionale viene descritto e ricade all'interno **dell' art.65 Altre strutture e dotazioni di rilievo sovracomunale** individuate dal PTCP.

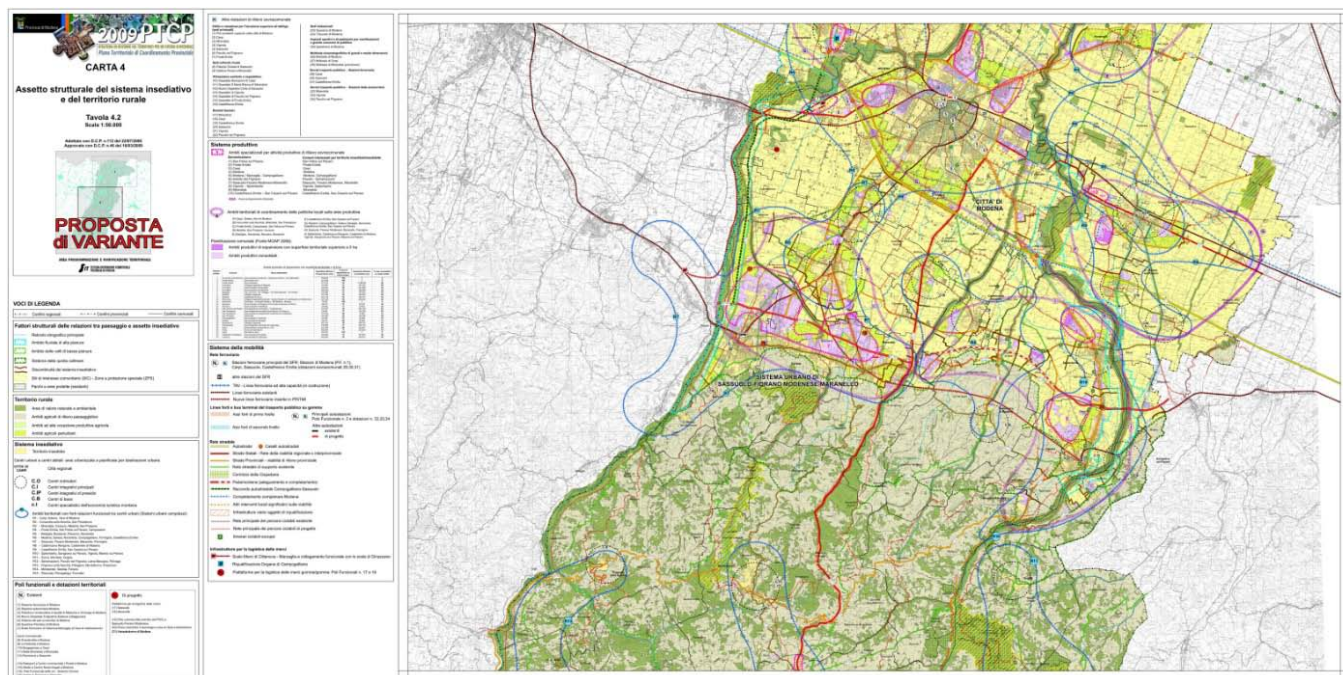
La Carta n. 4 del PTCP aggiornata individua dotazioni territoriali e altre sedi di strutture specializzate che, pur non avendo le caratteristiche di poli funzionali di cui all'art. 64 (poiché non corrispondono alle tipologie o non hanno le caratteristiche di cui ai commi 1 e 2 dell'art. A-15 della L.R. 20/2000), sono riconosciute dal PTCP di rilievo sovracomunale, in quanto sono sedi di dotazioni territoriali (art. A-24 L.R. 20/2000) o di altre funzioni che esercitano attrattività su un bacino di utenza significativo per l'assetto del territorio.

Tali insediamenti appartengono alle seguenti categorie:

- Edifici e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, sedi culturali, musei
- Attrezzature sanitarie e ospedaliere
- Sedi istituzionali
- Impianti sportivi e di spettacolo per manifestazioni a grande concorso di pubblico
- Ippodromo di Modena
- Multisale cinematografiche di grandi e medie dimensioni
- **Autodromo di Modena**
- Servizi trasporto pubblico

**Il Nuovo Polo funzionale rientra nella categoria sopra evidenziata degli Impianti sportivi, in analogia alle strutture dell'ippodromo.**

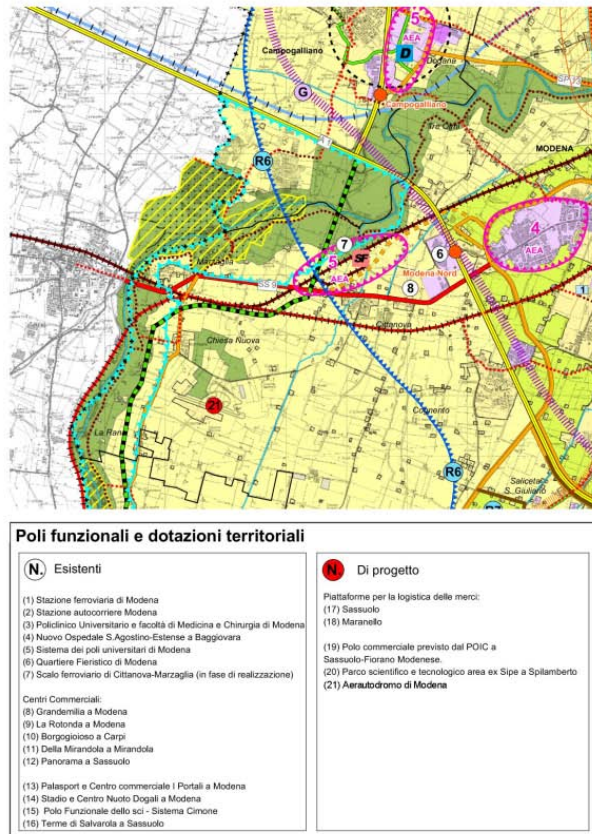
Il PTCP, in applicazione dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, e sulla base di criteri di definizione e di soglie quantitative di cui al Quadro Conoscitivo, **individua i poli funzionali esistenti da consolidare, sviluppare, riqualificare, nonché quelli già previsti con atti di pianificazione o programmazione precedenti**. Tali poli, individuati sulla base di criteri e valutazioni espressi nella Relazione del PTCP sono inoltre individuati, con grafie puramente simboliche, nella tav. 4 del PTCP.



L'ipotesi progettuale alla base della richiesta prevede l'estensione delle aree oggetto della precedente VIA con la realizzazione nell'impianto esistente di un ampliamento consistente in una nuova infrastruttura stradale dedicata alla realizzazione di test e prove sui veicoli e sulla guida autonoma.

La struttura che ne deriva ampliando le possibilità tecniche di sviluppo in termini di innovazione ed inserendosi **all'interno dell'ambito della Motor Valley** che sta sviluppando tematiche legate allo sviluppo integrato di eccellenze nel campo storicamente preminente in Regione dello sviluppo delle attività Motoristiche comporta la creazione di un polo di ricerca, sviluppo, intrattenimento e sport che trova nelle infrastrutture dell'autodromo il luogo idoneo a sviluppare in sicurezza questi temi.

Il recepimento del polo Funzionale già identificato nel PSC permette di delineare chiaramente l'area come il luogo idoneo per implementare la ricerca e l'organizzazione delle attività di ricerca, sportive e ricreative.



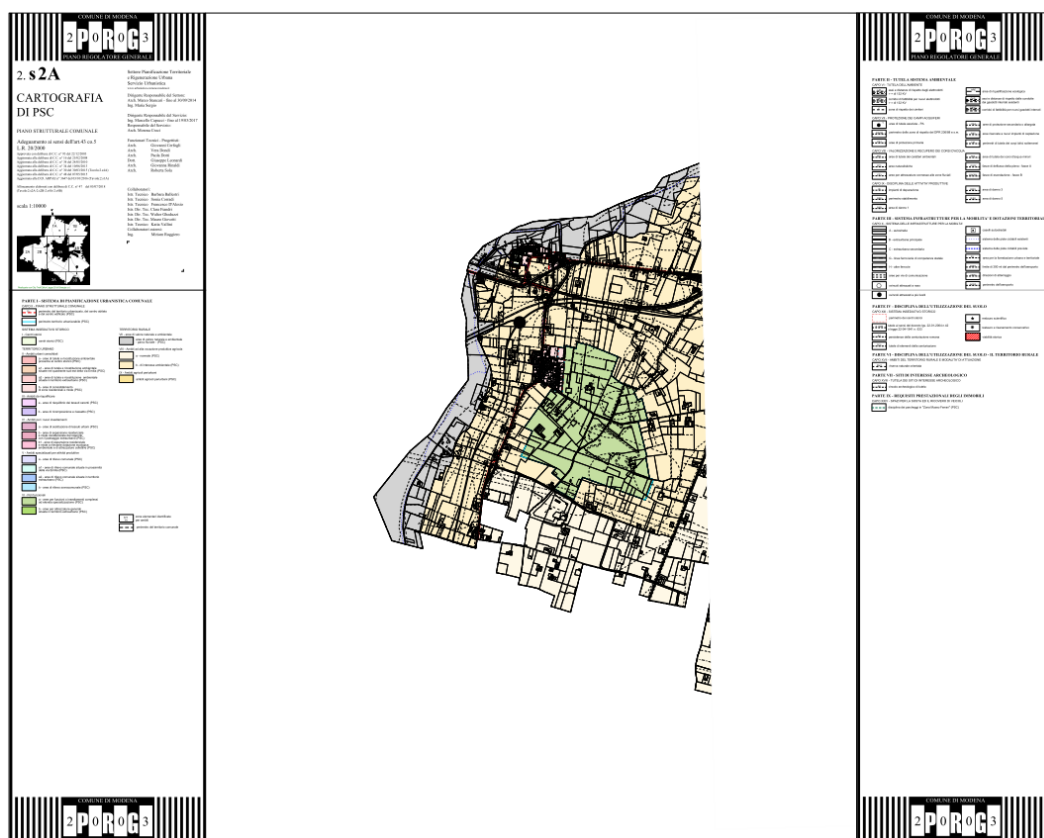
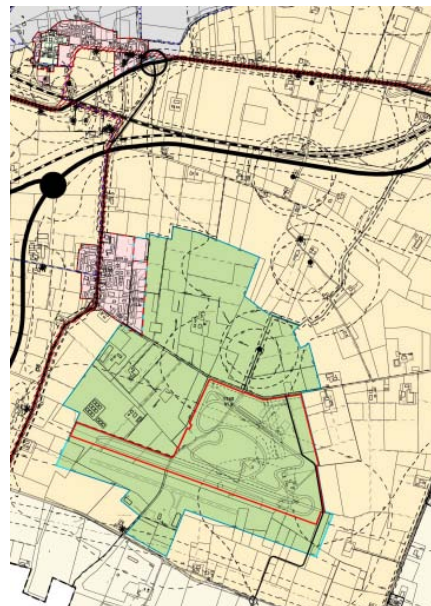
Il Polo Funzionale verrà denominato **POLO FUNZIONALE AUTODROMO DI MODENA**, identificato al n. 21 nella Tavola dell'assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale 4.2.



## VARIANTE AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE, AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE PSC, AL PIANO OPERATIVO E AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il PSC di Modena recepisce già l'attuale Autodromo all'interno del Polo funzionale nella PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE al CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE definendo all'interno del VI - Poli funzionali - b - aree per attrezzature generali situate in territorio extraurbano (PSC).

Si propone la Modifica cartografica del PSC con l'inserimento del Nuovo Comparto Autodromo come definito dalle nuove acquisizioni in diritto di superficie delle aree idonee all'ampliamento del Circuito e la nuova definizione degli ambiti di POC idonei all'ampliamento stesso



## **All'interno del RUE il Polo rientra nell'ambito polifunzionale 6, AREA 03.**

### **VI - AMBITO POLIFUNZIONALE**

#### **a - Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione**

##### **Zona Elementare N. 1740**

Ex Zona Territoriale Omogenea: **F**

Ubicazione : LOCALITA' MARZAGLIA (AEREOPORTO).

Superficie Territoriale : mq 1.468.218

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

##### **Area 01** Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 275 del 16/7/92. Aggiornata con delibera di Consiglio Comunale n. 275 dell'11/11/93.

##### **Area 02** Disciplinata dal **RUE**

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse :

G/4

##### **Area 03** Disciplinata dal **POC**

L'area e' 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 04** Disciplinata dal **RUE**

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario per la realizzazione di un Centro polifunzionale di Protezione Civile.

Capacita' insediativa per Servizi di Interesse Collettivo: 4000 mq/ha

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse :

B/1 B/4 B/5 B/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

##### **Area 05** Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 19/3/98 e Convenzione urbanistica approvata con delibera di Giunta Comunale n. 664 del 24/07/2001 e stipulata il 22/11/2001.

E' ammessa anche la destinazione B/1 limitatamente all'insediamento di attivita' di campeggio.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

##### **Area 06** Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano Particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 5/7/2001.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

##### **Area 07** Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Approvato con delibera di Consiglio Comunale 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

##### **Area 08** Disciplinata dal **RUE**

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

Destinazioni ammesse :

E/3

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt



## VI - AMBITO POLIFUNZIONALE

a - Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione

### Zona Elementare N. 1740

Ex Zona Territoriale Omogenea: F

Ubicazione: LOCALITA' MARZAGLIA (AEROPORTO).

Superficie Territoriale: mq 1.468.218

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE

#### Area 01 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 275 del 16/7/92.

Aggiornata con delibera di Consiglio Comunale n. 275 del 11/11/93.

#### Area 02 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse: G/4

#### Area 03 Disciplinata dal POC

L'area e' 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 04 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario per la realizzazione di un Centro

polifunzionale di Protezione Civile.

Capacita' insediativa per Servizi di Interesse Collettivo: 4000 mq/ha

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse:

B/1 B/4 B/5 B/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt

#### Area 05 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 19/3/98 e

Convenzione urbanistica approvata con delibera di Giunta Comunale n. 664 del 24/07/2001 e stipulata il

22/11/2001.

E' ammessa anche la destinazione B/1 limitatamente all'insediamento di attivita' di campeggio.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

#### Area 06 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano Particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 5/7/2001.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

#### Area 07 Disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Approvato con delibera di Consiglio Comunale 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 + D/6

Altezza Massima per Attrezzature Generali: 2 p+pt

#### Area 08 Disciplinata dal RUE

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

Destinazioni ammesse:

E/3

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt

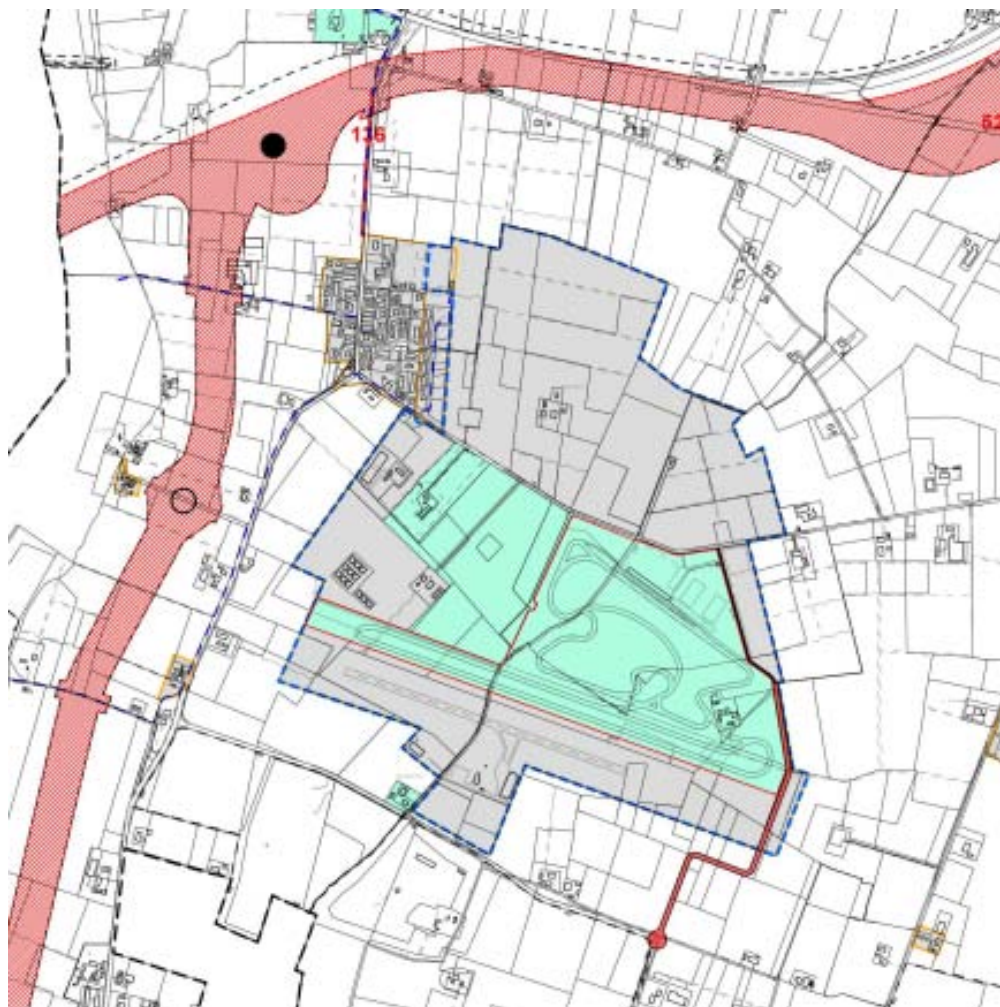






La **Variante al POC** inserisce l'elemento della nuova viabilità di accesso che si ritiene importante al fine di chiarire gli aspetti legati all'accessibilità al comparto anche in funzione dei nuovi scenari ipotizzati di sviluppo delle attività.

Tali scenari sono esplicitati nell'allegato A1 alla presente.



#### **Art. 4 –DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI**

La presente Variante al PP dunque è parte del PAUR , quindi contenuta all'interno della procedura di studio d'impatto ambientale, prevista all'art. 7.6 comma 3 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, svolta dai competenti uffici regionali.

#### **Non esistono contratti in essere sugli edifici compresi in tale area.**

L'area è compresa nella tav. 4.17 della cartografia integrata PSC-POC-RUE dove risulta essere destinata a funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione (PSC).

L'area è interessata da un complesso sistema di vincoli e prescrizioni urbanistiche così in sintesi riassumibili:

#### **▪ Per la tutela del sistema ambientale :**

**LIE** – distanze di rispetto dagli elettrodotti (PSC-RUE).

Le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia di PRG sono indicative. Esse possono essere ulteriormente calcolate, per dimostrare il perseguimento dell'obiettivo di qualità, sulla base della L.30/2000 e della conseguente direttiva regionale.

Nel caso specifico, la linea di MT che riguarda l'area in esame è localizzata sulla via Pomposiana, quindi il relativo rispetto ricade interamente nell'area già interessata dal rispetto stradale.

Per quanto concerne la linea di alimentazione alle strutture dell'USL, attualmente servite dalla linea principale della via Pomposiana mediante una diramazione aerea, se ne prevede lo spostamento con l'interramento del tracciato in corrispondenza della nuova viabilità pubblica ricavata verso est con la conseguente riduzione della fascia di rispetto a 4,00 ml. per lato.

**CIS** - perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC).

Tale perimetro interessa la zona sud est dell'area d'intervento e non interferisce con alcuna opera edilizia, ma unicamente con una parte del circuito di guida.

**PA2** - aree di protezione secondaria o allargata dei campi acquiferi(PSC).

Per effetto della recente attivazione del pozzo C4 del campo acquifero di Marzaglia una porzione dell'area su cui è prevista la costruzione del Centro di Guida Sicura di Marzaglia è assoggettata alle prescrizioni dell'art. 7.3 e 7.4 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE.

**FF3** – aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC).

Questo perimetro individua le aree destinate allo sviluppo di attrezzature e servizi per le attività del tempo libero che comportano elevato impegno di superficie la cui progettazione è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

L'intero comparto è compreso all'interno di questo limite ed il presente P.P. ha lo scopo anche di curare particolarmente gli aspetti di inserimento paesaggistico.

- Per il sistema delle infrastrutture per la mobilità e delle dotazioni territoriali

**AER1** – limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto (PSC)

Da studi effettuati in precedenza, in occasione della definizione del P.P. "Aeroporto Marzaglia", dall'applicazione della normativa sovraordinata (L. 58/1963 e Normativa ICAO) a tale limite corrisponde un'altezza max edificabile di 45,00 ml, molto superiore a quella massima proposta dal progetto.

- Per la tutela dei siti d'interesse archeologico:

**A1** – controllo archeologico preventivo (RUE)

Il vincolo coinvolge alcune delle opere di urbanizzazione in progetto.

Si renderà quindi necessario, in fase di preventiva approvazione del PUA e, comunque, anticipatamente all'esecuzione di tali opere, il coinvolgimento della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e del Museo Civico Archeologico di Modena al fine di concordare le più opportune strategie d'intervento, così come previsto dal Testo coordinato delle Norme di PSCPOC-RUE.

- Per gli aspetti paesaggistici:

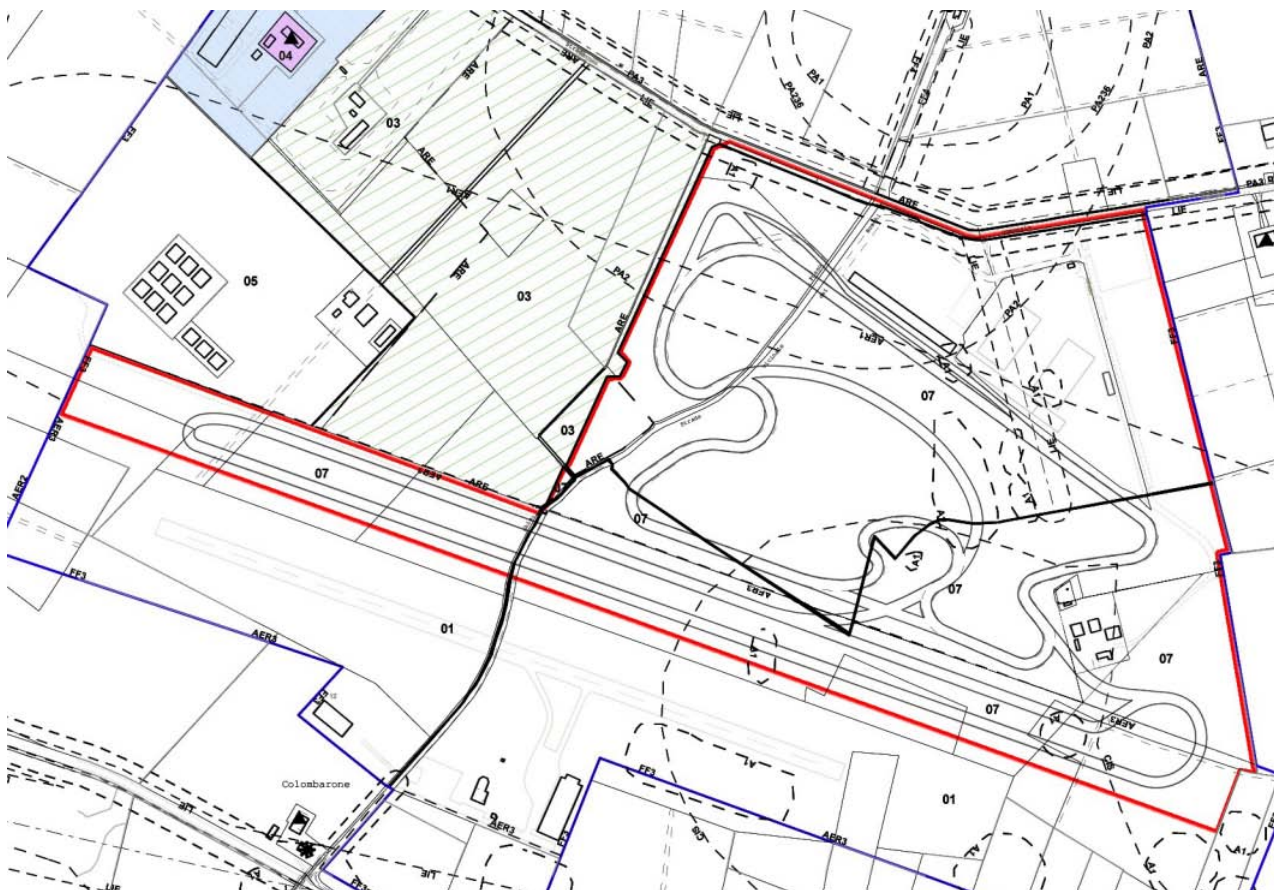
**PTCP** - L'area interessata ricade nell'Unità di Paesaggio n. 13 "Paesaggio dell'alta pianura occidentale" come definita dal vigente PTCP.

**PAE** – piano delle attività estrattive (POC)

L'area non rientra più all'interno del perimetro di PAE - Polo Estrattivo 5.2, il cui Piano Particolareggiato è stato approvato con delibera di C.C. n° 140/1997 e modificato con delibera di C.C. n° 92/2003.

Questo complesso sistema di vincoli e prescrizioni urbanistiche viene ulteriormente approfondito e dettagliato all'interno delle diverse relazioni specifiche che formano parte integrante del presente P.P.

L'area viene ulteriormente definita alla tavola n° 1740 della Normativa Coordinata delle Zone Elementari, più precisamente nell'area 07 di quest'ultima, così come modificata all'interno del PAUR presente in relazione all'area disciplinata da POC con destinazione ad Attrezzature Generali, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo, per attività aventi le seguenti destinazioni:



#### **Area 07 Disciplinata dal RUE**

Disciplinata da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Approvato con delibera di Consiglio Comunale 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

**Eventuali destinazioni urbanistiche diverse sono consentite solo ed in quanto complementari alle attività ammesse e non potranno essere considerate separatamente da esse, in particolare all'interno della superficie commerciale, in applicazione dell'art. 15.1 comm.3, è consentita la vendita di articoli attinenti al mondo dei motori e/o di promozione di prodotti tipici locali.**

La suddetta area è stata negli ultimi anni coinvolta da trasformazioni urbanistiche, vincoli normativi ed atti patrimoniali che con il presente Piano vengono recepiti e riordinati.

**Strumenti urbanistici attuativi:**

- ✓ P.P. "Aeroporto" Marzaglia approvato con delibera di C.C.n.275/1992
- ✓ P.P. Polo estrattivo 5.2 approvato con delibera di C.C. 140/1997 e succ. modifiche.
- ✓ P.P. "Area a servizi Caravan Camping Club Marzaglia" approvato con delibera di C.C. 35/1998 (che interessa l'area in esame unicamente in quanto gestisce un'area fuori comparto ricadente all'interno dell'area 03 in oggetto).
- ✓ P.P. "Bosco Fattoria" Marzaglia approvato con delibera di C.C.n.89/2000
- ✓ PEEP n. 49 "Marzaglia Est" approvato con delibera di C.C.n.159/2001 Aree vincolate:
- ✓ Pineta a "pino strobo" fatta oggetto di tutela, ai sensi della L. 431/85, da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici dell'E.R. nel dicembre 1998.
- ✓ PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "Centro Guida Sicura di Marzaglia" zona elementare n. 1740 area 07 Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 26 maggio 2008

Aree in uso:

- ✓ Gattile
- ✓ Centro polifunzionale di protezione civile

Tali indicazioni sono individuate graficamente nell'elaborato B1) del presente P.P.

Il Piano Particolareggiato in oggetto viene pertanto individuato come parte **A**, area **07**, Z.E. **1740**.

Nella seguente tabella 1 sono riportati i dati urbanistici relativi all'intero comparto ed ai diversi stralci funzionali dell'intervento.

**La superficie territoriale complessiva (ST) del comparto oggetto della proposta è di mq 415.301**

**Diritto di Superficie originario**

SUPERFICIE FONDIARIA= 277 733 mq

CAPACITA' EDIFICATORIA= 15 170 mq

**Diritto di Superficie - 1° ampliamento "ex centro AUSL"**

SUPERFICIE FONDIARIA= 26 549 mq

CAPACITA' EDIFICATORIA= 930 (superficie costruita)

**Diritto di Superficie - 2° ampliamento "aree Aeroporto"**

SUPERFICIE FONDIARIA= 111 019 mq

**Diritto di Superficie FINALE RICHIESTO**

SUPERFICIE FONDIARIA= (277 733 + 26 549 + 111 019 mq) = 415 301 mq

CAPACITA' EDIFICATORIA= (15 170 + 920 mq)= 16 100 mq

**TABELLA 1**

<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<b>P.P. AUTODROMO DI MODENA</b>	<b>Dotazioni territoriali richieste</b>	<b>Opere fuori comparto</b>
Superficie Territoriale	<b>mq 415.301</b>	/	
Superficie Fondiaria	<b>mq 386.806</b>	/	
Superficie Aree U1 di cui : strade parcheggi	mq 10.345  mq.3.070 mq.7.275	/	mq 10.210
Superficie Aree U2	mq. 16.500	mq. 10.200	
<b>Superficie utile max.</b>	<b>mq 15.170 + mq 930= mq 16.100</b>	/	
<b>Altezza max</b>	<b>ml 15,00</b>	/	
Parcheggi (U1 + U2)	n. _____	n. 291	

Le superfici di seguito riportate conseguono a misurazioni grafiche da verificare in sede di frazionamento.

Gli stralci attuativi comprendono le seguenti attività

- Autodromo e piste di guida sicura ed attività connesse
- centro di guida sicura ed attività connesse ( Nuova tribuna ) (C/4)
- servizi alla pista e ai Motori (C/4)
- urbanizzazioni primarie
- albergo (D/2)
- aree espositive (B/6)
- aree commerciali complementari alle attività consentite (C/1)
- Laboratori Scientifici ( sviluppo e ricerca Modena Automotive Smart area ) (B5)
- locali tecnici
- altre urbanizzazioni



Il presente P.P. prevede una distribuzione della dotazione di S.U. (Tot. mq. 16.100) indicativamente così suddivisa:

FINE PROGRAMMA EDILIZIO	
STATO DI PROGETTO (Variante al Piano Particolareggiato 2020)	Superfici Complessive
C4, scuola di guida sicura - ESISTENTE	3 314
D6, Triuna / Visitor Center - 1° STRALCIO	2 746
B5, Laboratori Scientifici (sviluppo e ricerca M.A.S.A.) - 1° STRALCIO	1 227
D2, strutture alberghiere - 2° STRALCIO	2 575
B6, sedi espositive - 2° STRALCIO	2 457
C1, funzioni commerciali - 2° STRALCIO	3 761
<b>TOTALE SUPERFICI COMPLESSIVE INTERVENTO</b>	<b>16 080</b>

A fronte di evidenti e comprovate necessità realizzative è possibile il trasferimento di quote di tali dotazioni specifiche secondo quanto disposto all'art. 9 delle presenti norme.

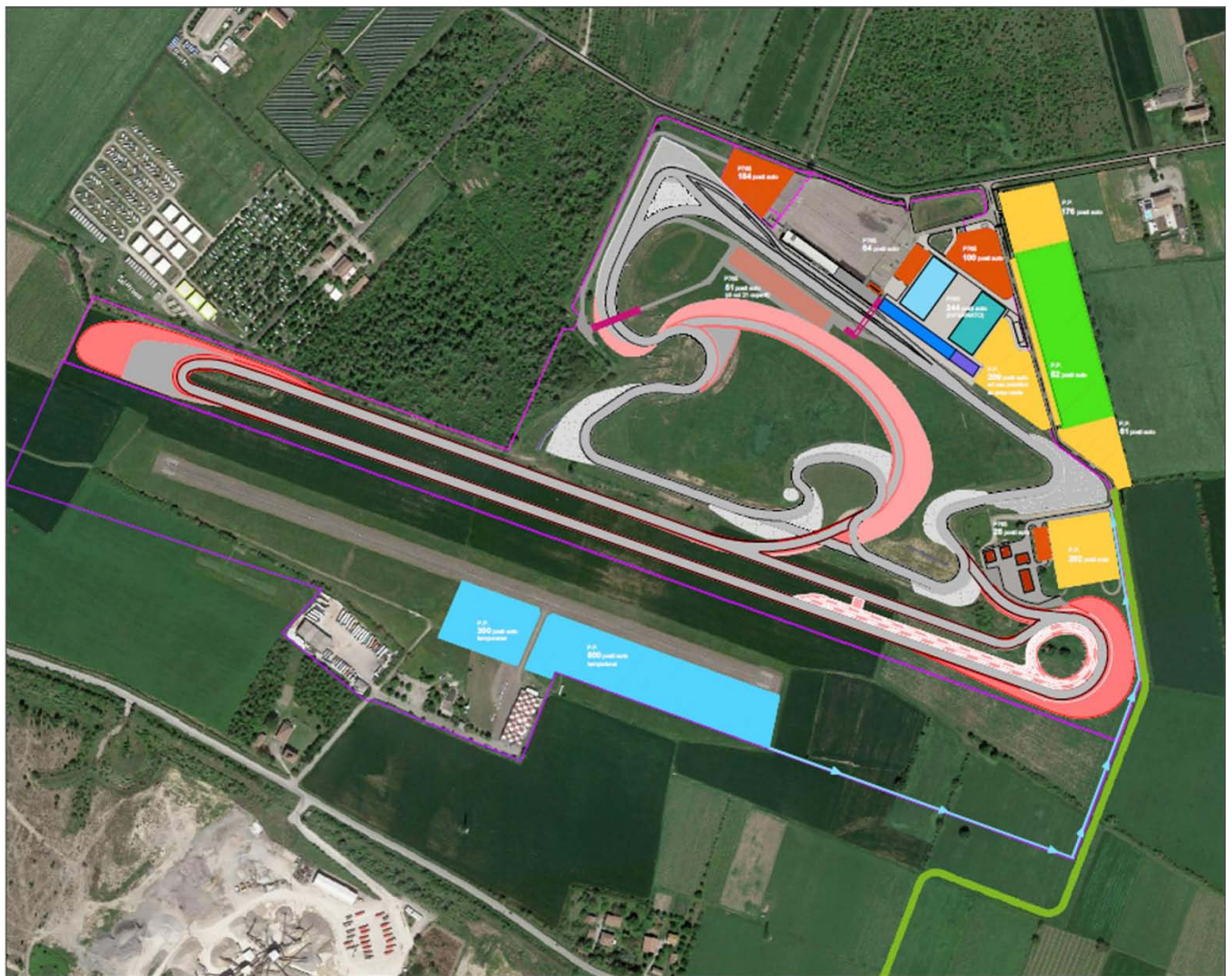
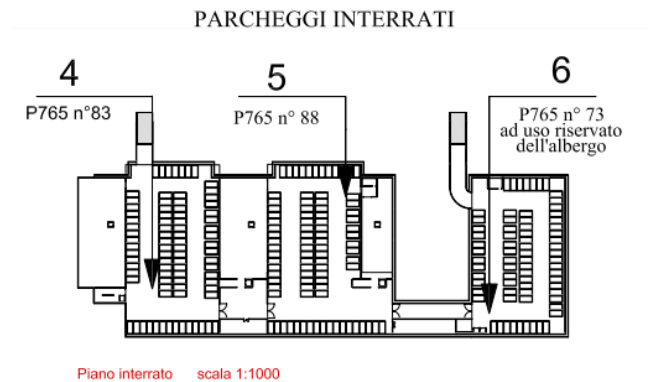
TABELLA 2

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

(\*) Nel presente caso in analogia a quanto già previsto nel PP 2008 il calcolo della dotazione richiesta è basato unicamente sull'indice relativo alla sup. utile delle strutture edificate, non essendo valutabile nessun dato sugli impianti a raso relativo alle dotazioni di analoghi impianti esistenti.

I parcheggi pertinenziali sono ampliamenti garantiti al piano interrato.

A ulteriore esplicitazione delle attività si riporta a seguire estratto del documento esplicativo degli scenari ipotizzati per la valutazione delle attività dell'autodromo, al fine di evidenziare come gli standard riepilogati alla tabella 2 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.





#### **Art. 4 –PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

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

1. Un accesso al comparto è individuato sulla via Pomposiana, mentre l'accesso principale viene realizzato a sud del comparto mediante l'esecuzione della nuova viabilità ordinaria che collegherà l'autodromo alla Via Pederzona e attraverso essa alla rete tangenziale di Modena e alla Nuova viabilità Modena Sassuolo.
2. Le aree a bosco devono essere attentamente valutate come da indicazioni dello Studio di Impatto Ambientale
3. All'interno del comparto deve essere prevista una rete fognaria di tipo separato per le acque nere e le acque meteoriche con recapiti distinti. Per le acque nere si prevede il recapito a spinta al collettore di Marzaglia Nuova poi al depuratore di Marzaglia; così anche per le acque di prima pioggia. Per le normali portate meteoriche, essendo il bacino a rischio idraulico, data l'altimetria della zona e la notevole estensione delle superfici impermeabilizzate (circa 9 ha), è necessario uno studio particolareggiato di invarianza idraulica, da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, che preveda la realizzazione di una o più vasche di laminazione a cielo aperto.
4. Per quanto riguarda la protezione degli acquiferi, dovuta per la presenza nell'area di confini di zone di tutela estremamente sensibili (campi acquiferi, C.I.S.), dovranno essere adottate, in riferimento alle specifiche opere da realizzare, tutte le cautele progettuali ed esecutive per evitare interferenze

con gli acquiferi sotterranei e per lo smaltimento delle acque superficiali. Ad ulteriore garanzia, infine, dovrà essere prevista l'installazione, all'interno del comparto, di uno o più piezometri di monitoraggio ad integrazione della rete esistente controllata dal gestore del servizio acquedottistico.

L'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche previste dal progetto del circuito deve avvenire mediante l'accumulo di acqua piovana o l'utilizzo di acqua di tipo industriale. Non è consentito l'utilizzo di acqua proveniente dall'acquedotto per usi diversi da quello civile.

Per quanto riguarda l'alimentazione dell'energia elettrica occorre prevedere l'installazione di una nuova cabina in prossimità dell'ingresso da via Pomposiana del nuovo intervento con posizionamento della linea di MT su strada pubblica.

Per quanto riguarda l'alimentazione gas e acqua i recapiti sono sulla via Pomposiana.

## **ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

## **ART. 7 - INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE**

I seguenti punti costituiscono indirizzi per la progettazione esecutiva dell'intervento.

- Le aree non edificate sono vincolate a rete stradale e parcheggi, percorsi, verde e spazi di pertinenza degli edifici come indicato negli elaborati di progetto. Tali aree di uso collettivo devono essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, ricercando soluzioni che ne favoriscano la fruibilità anche da parte dei bambini, con l'osservanza delle norme del codice della strada e di quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Le opere relative alle aree destinate alla viabilità, nonché le opere di urbanizzazione primaria, saranno definite da progetti specifici e concordati con i competenti uffici comunali; le tavole relative ai sottoservizi saranno viste da Hera Modena s.r.l. nonché da eventuali altri enti interessati agli aspetti di loro competenza.
- La sistemazione delle aree verdi, rimozioni e/o piantumazioni di alberature, dovrà adeguarsi ad un progetto complessivo, sulla base della "Relazione tecnica del progetto del verde" allegata al presente Piano, da sviluppare in collaborazione con i competenti uffici del Settore Ambiente. Tale progetto dovrà contenere inoltre il programma di manutenzione delle aree medesime.
- Le eventuali opere di mitigazione acustica, che dovessero rendersi necessarie dovranno essere definite da progetto specifico da concordare con i competenti uffici comunali.
- Per quanto riguarda l'impiantistica dell'intervento è raccomandata l'introduzione di impianti e tecnologie specificamente mirati al risparmio energetico ed alla produzione ed utilizzo di risorse energetiche rinnovabili. Ai fini del risparmio idrico si tende a favorire la raccolta delle acque meteoriche, convogliandole in appositi serbatoi, ed il loro riutilizzo per fini non potabili.

## **ART. 8 - MODALITÀ D'ATTUAZIONE**

Il presente strumento urbanistico attuativo viene approvato in seguito all'ottenimento dell'esito favorevole del procedimento PAUR di Valutazione di Impatto Ambientale,.

Tale valutazione, espressa dalla Conferenza dei Servizi, è condizionata al rispetto Delle prescrizioni contenute nel Rapporto sull'impatto ambientale, allegato alla stessa delibera di approvazione, che sono state integralmente riportate nell'elaborato N1 "Relazione di controdeduzioni alle osservazioni " del presente Piano ed inserite come clausole particolari nell'art.11. dell'elaborato A " Schema di Convenzione ".

I parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dell'intero comparto sono quelli riportati nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il Piano Particolareggiato denominato "Centro Guida Sicura" di Marzaglia.

Il Piano ha validità decennale dalla sua approvazione.

## **ART. 9 - ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla stipula della convenzione e all'approvazione dei relativi progetti esecutivi.

L'attuazione delle medesime potrà avvenire per stralci funzionali, così come individuati negli elaborati G2), H1) e H2) del presente P.P., ed in base al programma edificatorio concordato con l'Amministrazione Comunale.

I progetti esecutivi specifici relativi alle reti esercite (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.

## **ART. 10 - ATTUAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

Per la realizzazione di quanto previsto nella parte destinata all'edificazione deve essere presentata domanda di permesso di costruire.

*Data la grande complessità dei corpi edilizi da realizzare si assume che, in sede di rilascio dei permessi di costruire dei singoli interventi, possono 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 i progetti esecutivi dovranno essere conformi a quanto previsto nelle tavole del gruppo H) e non dovranno modificare, in fase attuativa, quegli aspetti del progetto che contribuiscono a determinare le caratteristiche dello spazio pubblico/di uso pubblico, più esattamente:

*accessi carrabili e pedonali,*

*sistema del verde,*

*soluzioni di progetto relative al superamento delle barriere architettoniche ed al rispetto del criterio delle accessibilità delle aree pubbliche e di uso pubblico, - volumetria dell'edificio.*

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 POC, mentre le superfici relative alle destinazioni complementari sono da considerare dei limiti massimi.

*In fase attuativa, in relazione a comprovate ed intervenute necessità ed esigenze è ammessa nelle misure lineari una tolleranza massima di scostamento pari all'1%, nelle misure sul piano orizzontale, e al 2%, nelle misure sul piano verticale, e comunque non oltre cm. 30 in valore assoluto.*

## **ART. 11 - NORME FINALI**

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella relazione e negli elaborati grafici che costituiscono il presente Piano Particolareggiato, si rimanda alla osservanza del testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE ed alla vigente legislazione urbanistica regionale e statale in materia.