

COMMITTENZA E  
SOGGETTO PROPONENTE:



INNOVATIVE SOLUTIONS srl  
Corso Canalgrande, 9  
41122 Modena (MO)

MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS srl  
Piazza Della Repubblica, 5  
20121 Milano (MI)

C.P.C. srl  
Via Del Tirassegno, 55  
41122 Modena (MO)

ENTE:



Comune  
di Modena



Provincia  
di Modena

## AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO E DI SERVIZI CPC

ART.53 L.R. 24/2017

Redatto secondo il nuovo Codice dei Contratti Pubblici d. lgs. n. 36/2023 (art. 13, comma 7, Allegato I.12., art. 4, del d. lgs. n. 36/2023, art. 50)

### ART.53 L.R. 24/2017



FASE: DISCIPLINA: PROGR: REVISIONE:

PDC

REL

03.02

rev02

OGGETTO:

TORNA INDIETRO VIA DEL TIRASSEGNO  
RELAZIONE TECNICA

FILE PDF:

CODICE PROGETTO: **P1139-21**

FILE:

TIMBRI:

**PROSPAZIO**

— ARCHITECTURE - ENGINEERING

PROSPAZIO S.C.a.r.l.  
Via Regina Pacis, 86/b  
41049 Sassuolo (MO)  
Tel. +39 0536 91.94.34  
info@prospazio.com  
www.prospazio.com

02 28/02/2024 INTEGRAZIONI  
01 05/02/2024 INTEGRAZIONI

00 20/12/2023 EMISSIONE

REV. DATA DESCRIZIONE

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E INTEGRATA:



COORDINAMENTO  
ARCHITETTONICO  
STRUTTURE  
ELETTRICO  
MEC-ANTINCENDIO  
GEOLOGO  
ACUSTICA

ING. GIULIO RIMINI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.  
ING. GIULIO RIMINI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.  
ING. DANILO DALLARI STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI-FREGNI  
ING. MAURIZIO MANZINI STUDIO TECNICO ASSOCIATO MANZINI  
Per.Ind. PAOLO BURANI STUDIO BURANI-NOCETTI  
DOTT. GEOL. FRANCESCO DETTORI

COMMITTENTE  
SINDACO  
RUP

DISEGNATORE: --

RESPONSABILE: --



## INDICE

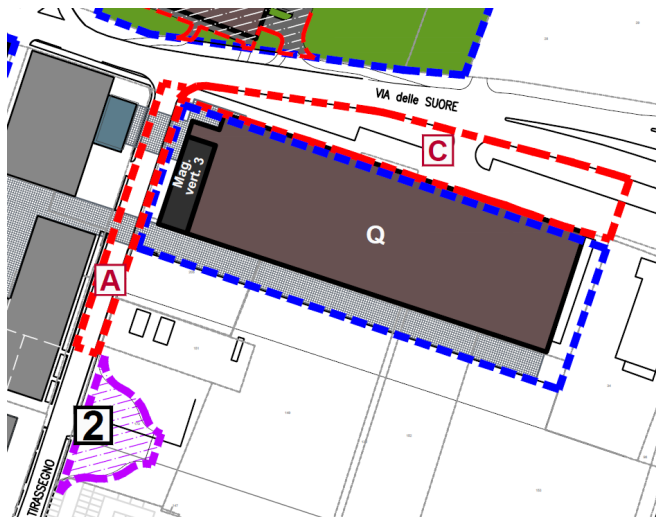
PROGETTO PER LA PRIVATIZZAZIONE DEL TRATTO STRADALE CONCLUSIVO DI VIA DEL TIRASSEGNO E CREAZIONE DI SERVITÙ SOTTOSERVIZI E DEL TORNAINDIETRO .....	4
AMBITO DEL PUG .....	5
DATI CATASTALI .....	6
IMPEGNI SOTTOSCRITTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE .....	7
PREMESSA DEGLI INTERVENTI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	8
ANALISI DEL PROGETTO .....	9
RICHIESTA DI ACQUISIZIONE AREE PRIVATE DI HERA SPA .....	13

**PROGETTO PER LA PRIVATIZZAZIONE DEL TRATTO STRADALE CONCLUSIVO DI VIA  
DEL TIRASSEGNO E CREAZIONE DI SERVITÙ SOTTOSERVIZI E DEL TORNAINDIETRO**

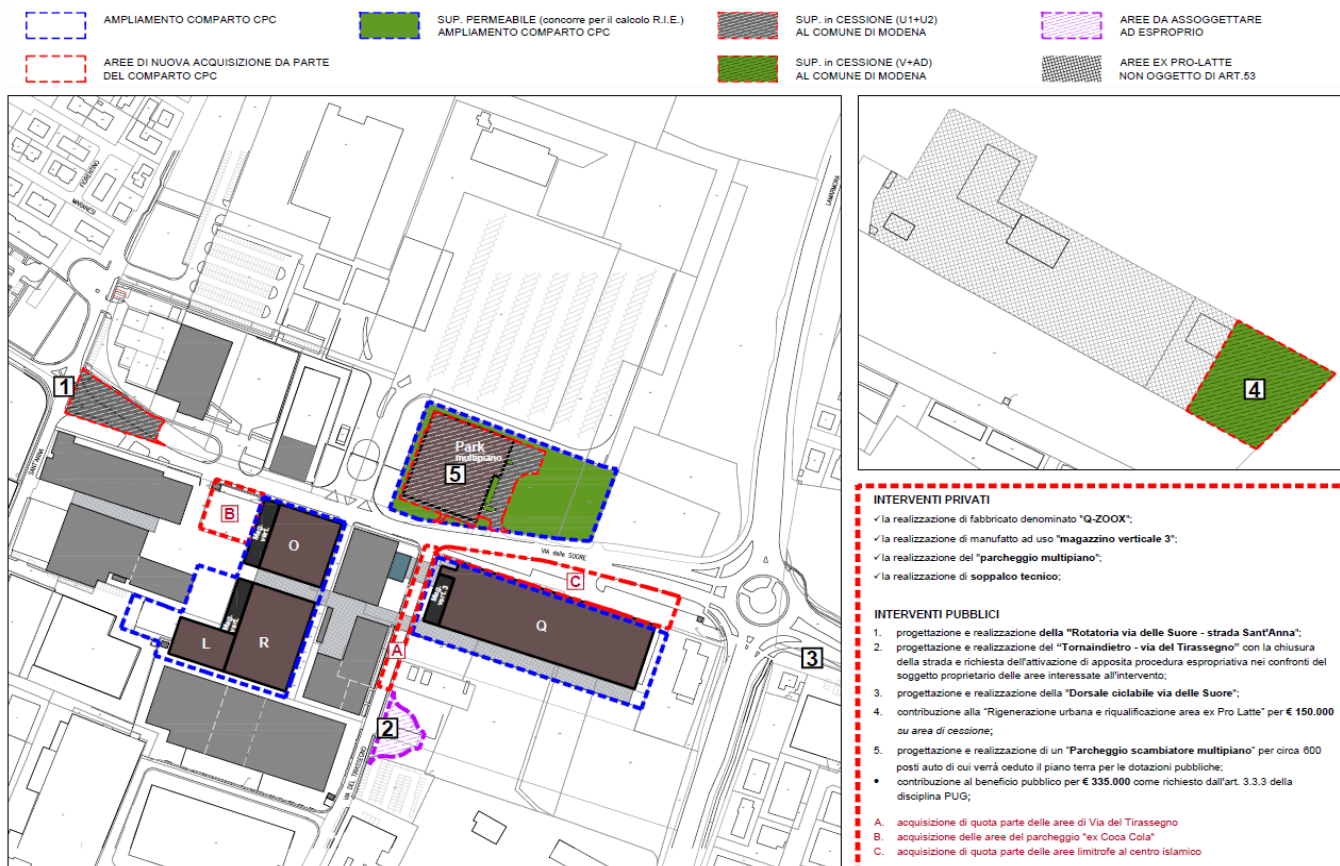
## INTRODUZIONE

Il presente progetto ha lo scopo di definire le modalità di privatizzazione del tratto stradale conclusivo di **via del Tirassegno ( A e 2 )** la creazione di una servitù per i sottoservizi di fognatura, acqua, gas e reti telefoniche.

L'obiettivo principale è garantire un'adeguata gestione e manutenzione della strada e dei servizi sottostanti, al fine di migliorare l'efficienza e la qualità delle infrastrutture.



**La chiusura di Via del Tirassegno ha una valenza tecnica industriale per permettere la movimentazione delle merci favorendo la logistica del comparto e la sicurezza dei trasporti.** A tal fine si è provveduto a progettare un ingresso all'unico soggetto privato del comparto (HERA SPA) attraverso una procedura attuativa di esproprio che si prevede però di poter superare tra le parti con un accordo bonario entro la conclusione del procedimento.





## LOCALIZZAZIONE

Modena, rione Sant'Anna, via del Tirassegno – torna-indietro



## AMBITO DEL PUG

Dotazioni territoriali: Rione 15 – Sant'Anna

Circuiti misti produttivi/polifunzionali



DATI CATASTALI

L'area oggetto di acquisizione da CPC-M.C.A.M. è attualmente di proprietà HERA ma sarà formalizzata a breve con accordo scritto.



- AREE IN PROPRIETA' DI CPC SRL INTERESSATE DALL'INTERVENTO
- AREE IN PROPRIETA' DI INNOVATIVE SOLUTIONS SRL INTERESSATE DALL'INTERVENTO
- AREE IN PROPRIETA' SARDALASING INTERESSATE DALL'INTERVENTO
- AREE IN PROPRIETA' UNICREDIT -INTESA SAN PAOLO LEASING INTERESSATE DALL'INTERVENTO
- AREE IN PROPRIETA' DI MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS INTERESSATE DALL'INTERVENTO
- AREE IN PROPRIETA' DI HERA SPA INTERESSATE DALL'INTERVENTO
- AREE IN PROPRIETA' COMUNALE INTERESSATE DALL'INTERVENTO

Ditte catastali censite al CATASTO interessate dall'intervento di chiusura parziale di via del Tirassegno per realizzazione di tornaindietro"								
RICHIESTA ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETÀ HERA SPA								
DITTE INTESTATE IN CATASTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE							SUPERFICIE INETERESSATA mq
	Foglio	Mapp	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO (in €)	
					ha	a	ca	
							domenicale	agrario
HERA S.P.A. CF 04245520376	76	173 parte	SEMINATIVO	1	27	63	29,97 €	33,53 €
MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO DI PROPRIETA' NON COMUNALE								mq 1.161,00

AREE IN PROPRIETA' DI HERA IN ACQUISIZIONE A CPC

## IMPEGNI SOTTOSCRITTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE

I soggetti legittimati alla sottoscrizione delle procedure per la realizzazione degli interventi sono i seguenti:

- ✓ **C.P.C. S.r.l.**, con sede in Modena (MO) alla via del Tirassegno n. 55, codice fiscale e partita iva 00157040361,
- ✓ **Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l.**, con sede in Piazza della Repubblica 5 a Milano (MI) codice fiscale e partita iva 00883270159
- ✓ **Innovative Solutions S.r.l.**, con sede in Corso Canalgrande, 9 41122 Modena (MO)

Le aree interessate dagli interventi oltre a quelle di proprietà di C.p.c. S.r.l., Innovative Solutions S.r.l., Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l., interessano anche aree di proprietà pubblica.

In data Delibera di Giunta Comunale n. 39 del 2 febbraio 2024 è stato firmato il nuovo Accordo procedimentale ai sensi dell'Art. 11 della Legge n.241/1990 che definisce le linee guida di attuazione del comparto «Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC».

Da tali reciproci impegni si è poi provveduto a sviluppare i contenuti dell'ART.53 L.R. 24/2017.

I contenuti di variante e in attuazione alla pianificazione comunale sono da identificare in relazione al nuovo PUG del Comune di Modena, e consistono in:

- ✓ Ridefinizione dell'assetto complessivo dell'area già insediata dalle attività di CPC, con integrazione verso Est e verso NORD in aree di proprietà CPC e del Comune di Modena, attraverso PDC convenzionati e articolo 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017.
- ✓ Al fine di ottimizzare lo sviluppo delle attività industriali conformemente a quanto concordato con i vari attori istituzionali coinvolti e dare seguito alle strategie sopra evidenziate si è proceduto a dare forma a due stralci attuativi autonomi che da una parte definiscono la crescita infrastrutturale dell'azienda, dall'altra configurano gli obblighi legati alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie allo sviluppo (Opere di Urbanizzazione come contributo alla città pubblica).
- ✓ Gli stralci attuativi sono inoltre sviluppati in modo da definire ambiti, obblighi e opportunità in funzione dei soggetti attuatori all'interno dei sottoscrittori dell'art.53 L.R. 24/2017 che conclude le procedure autorizzative per l'esecuzione delle opere e legare l'esecuzione delle opere ai soggetti interventori.

## **PREMESSA DEGLI INTERVENTI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il programma di ampliamento del comparto industriale produttivo di C.P.C.- M.C.A.M. oggetto dell'Art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017, è preordinato a promuovere anche la rigenerazione urbana, in armonia con le scelte compiute dal Comune di Modena attraverso il proprio Piano Urbanistico Generale (approvato con Delibera C.C. n° 46 del 22/06/2023), tanto del comparto oggetto dell'intervento stesso, quanto, più in generale, dell'ambito territoriale di riferimento, oltre a rispondere al perseguimento delle ulteriori finalità di interesse pubblico.

Il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;

Transizione ecologica e digitale, qualità urbana ed ambientale e strategie locali a sostegno della salute e del benessere dei cittadini, per far fronte alle criticità del territorio: questi i punti di partenza che hanno guidato la definizione della visione e l'elaborazione del nuovo Piano. La proposta di PUG, adottata dal Consiglio Comunale di Modena, costituisce il telaio per una città compatta, attrattiva, innovativa e ambientalmente sostenibile e si sostanzia in cinque componenti, le cui relazioni circolari e incrociate costituiscono il riferimento necessario per il governo del territorio.

Strategia, Disciplina, Quadro Conoscitivo, ValSAT e Vincoli e tutele, affrontano, ordinano e traducono le scelte di piano e orientano le trasformazioni.

La Strategia, esito del Quadro Conoscitivo diagnostico e degli indirizzi dell'Amministrazione, si articola sia nella dimensione urbana e territoriale con contesti, focus progettuali e luoghi, sia a scala locale con i rioni: vengono così pienamente definiti condizioni, opportunità e bisogni della città pubblica.

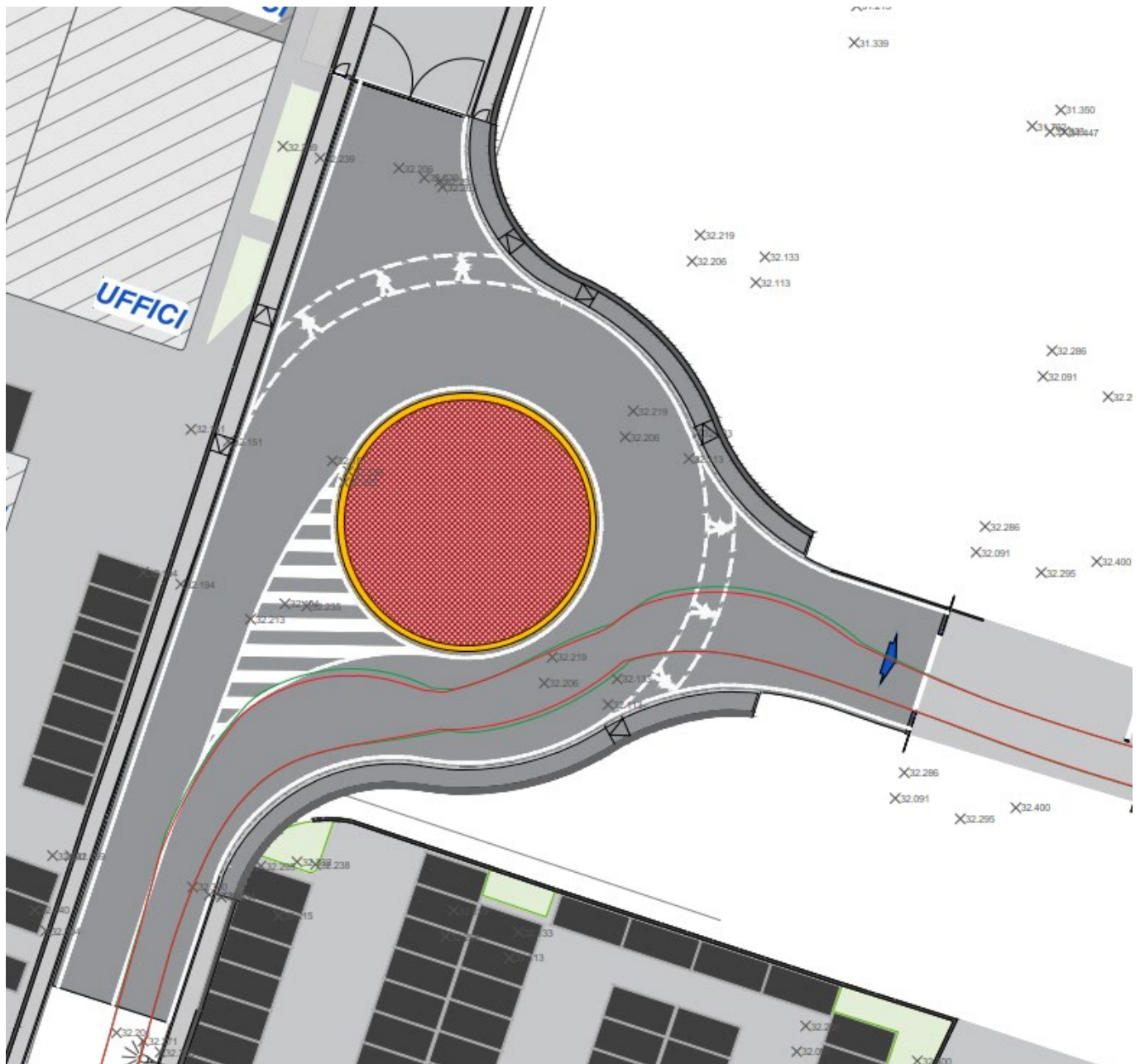
La Disciplina è concepita per raggiungere gli obiettivi della Strategia e favorire le opportunità di addensamento e rigenerazione all'interno del perimetro della città attuale, dando rilievo al contributo alla città pubblica. La stessa Disciplina detta prescrizioni e condizionamenti per le trasformazioni sia diffuse che complesse: tutte devono rispettare Vincoli e Tutele e concorrono all'incremento delle dotazioni.



## ANALISI DEL PROGETTO

Le opere riguardanti il presente progetto riguardano la realizzazione di un torna-indietro sito su Via del Tirassegno. La proposta progettuale prevede il miglioramento della qualità urbana per un maggiore beneficio pubblico, in tal modo è prevista la realizzazione di un torna-indietro realizzando un accesso al fabbricato Q da via del Tirassegno evitando un incrocio diretto.

In questo modo è più semplice gestire il flusso del traffico in modo efficiente, facilitando il movimento delle auto e migliorando la sicurezza stradale, saranno inclusi attraversamenti per garantire una circolazione sicura e organizzata. **Si specifica inoltre che l'accesso carrabile da Via del Tirassegno sarà utilizzato da CPC esclusivamente per i mezzi di soccorso.**



Innanzitutto, la privatizzazione di parte del tratto stradale comporta la realizzazione del torna-indietro comportando quindi una viabilità di interesse privato con una pipa di ritorno con la duplice funzione di regolarizzare il traffico in accesso alle ditte C.P.C. Group ed Hera S.p.A. e permettendo l'inversione di marcia per eventuali veicoli che ignorino la segnaletica verticale di divieto di accesso eccetto autorizzati che verrà posta all'inizio di via del Tirasegno nell'intersezione con Via Razzaboni.

L'introduzione del torna-indietro, comporta la razionalizzazione del nodo stradale mediante la ricucitura dei percorsi pedonali presenti su ambo i lati di Via del Tirasegno.

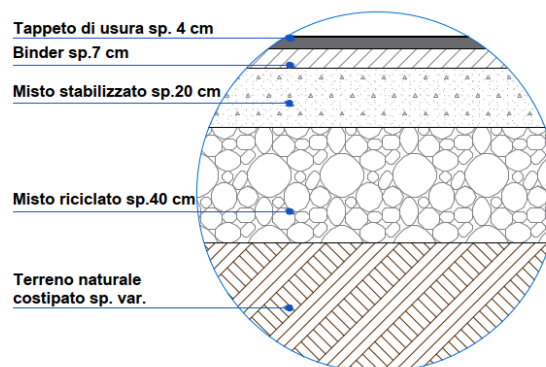
La pipa di ritorno sarà realizzata mediante l'introduzione di un'isola centrale in modo da essere pienamente visibile in qualsiasi condizione meteorologica e di illuminazione.

Le corsie avranno larghezza pari a circa 8,10 metri attorno all'isola centrale in modo da permettere le manovre dei mezzi autoarticolati in accesso alle due Ditte.

La tipologia di sezione in progetto prevede tre differenti stratigrafie tipologiche di progetto così denominate e composte:

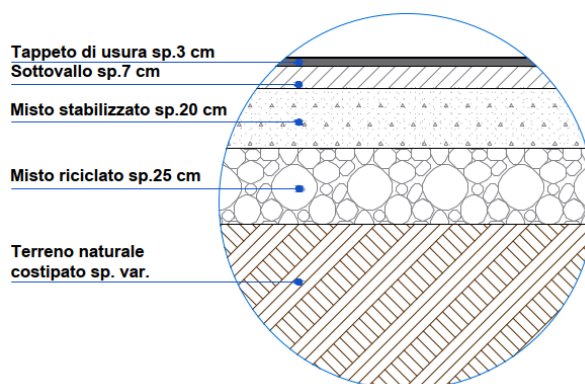
- TIPO 1, stratigrafia per le corsie asfaltate, costituita da (dallo strato più profondo alla superficie):

- Terreno naturale costipato (spessore variabile);
- Misto riciclato (spessore 40 cm);
- Misto stabilizzato (spessore 20 cm);
- Binder (spessore 7 cm);
- Tappeto di usura (spessore 4 cm);



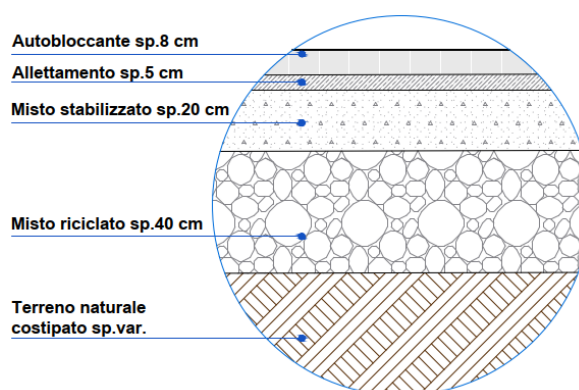
- TIPO 2, stratigrafia per camminamenti, costituita da (dallo strato più profondo alla superficie):

- Terreno naturale costipato (spessore variabile);
- Misto riciclato (spessore 25 cm);
- Misto stabilizzato (spessore 20 cm);
- Sottovallo (spessore 7 cm);
- Tappeto di usura (spessore 4 cm);



- TIPO 3, stratigrafia per isola spartitraffico centrale, costituita da (dallo strato più profondo alla superficie):

- Terreno naturale costipato (spessore variabile);
- Misto riciclato (spessore 40 cm);
- Misto stabilizzato (spessore 20 cm);
- Allettamento (spessore 5 cm);
- Pavimentazione in autobloccanti (spessore 8 cm);



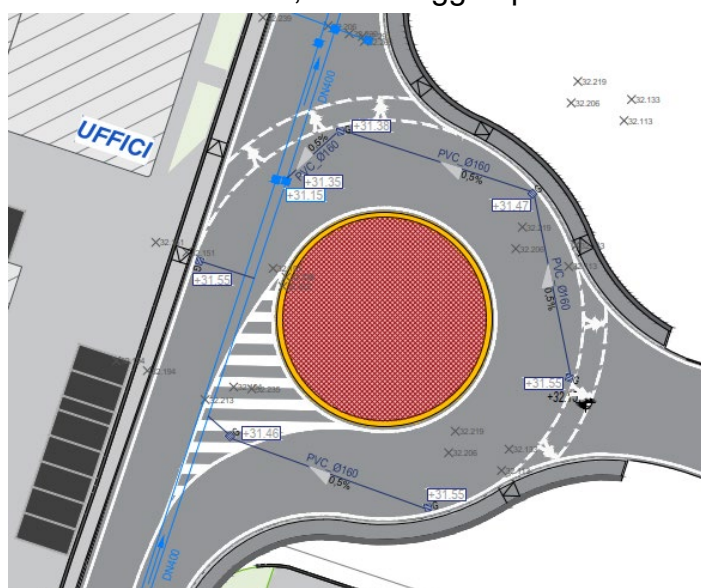
L'utilizzo del torna-indietro sarà opportunamente regolamentato dalla segnaletica stradale riportata negli specifici allegati grafici di progetto pur essendo una viabilità privata.

In particolare si prevede la delimitazione delle isole spartitraffico mediante segnaletica orizzontale (zebrature) in modo da agevolare anche eventuali manovre fuori traiettoria di mezzi pesanti e la posa di segnaletica verticale in corrispondenza dell'incrocio delle generatrici dell'asse delle tre viabilità poste in intersezione. Tale segnaletica sarà costituita da pali di sostegno di altezza 1,50 metri ospitante un delineatore speciale di ostacolo ed un segnale circolare di "passaggio obbligatorio a destra". In aggiunta ad essi, in corrispondenza di Via del Tirassegno sarà posato a inizio via un segnale di "strada chiusa" corredato da pannello integrativo di distanza in modo da avvertire l'utenza della mancanza di ulteriori uscite.

L'intersezione in progetto sarà inoltre dotata di opportune caditoie, a griglia, col compito di drenare le acque provenienti dalla viabilità in progetto e dai nuovi camminamenti di ricucitura.

Le pendenze lungo la sezione trasversale saranno realizzate al fine di prevedere le raccolte delle acque lungo la linea di separazione tra corsia e camminamenti che, nella maggior parte dei casi, corrisponde al cordolo del marciapiede.

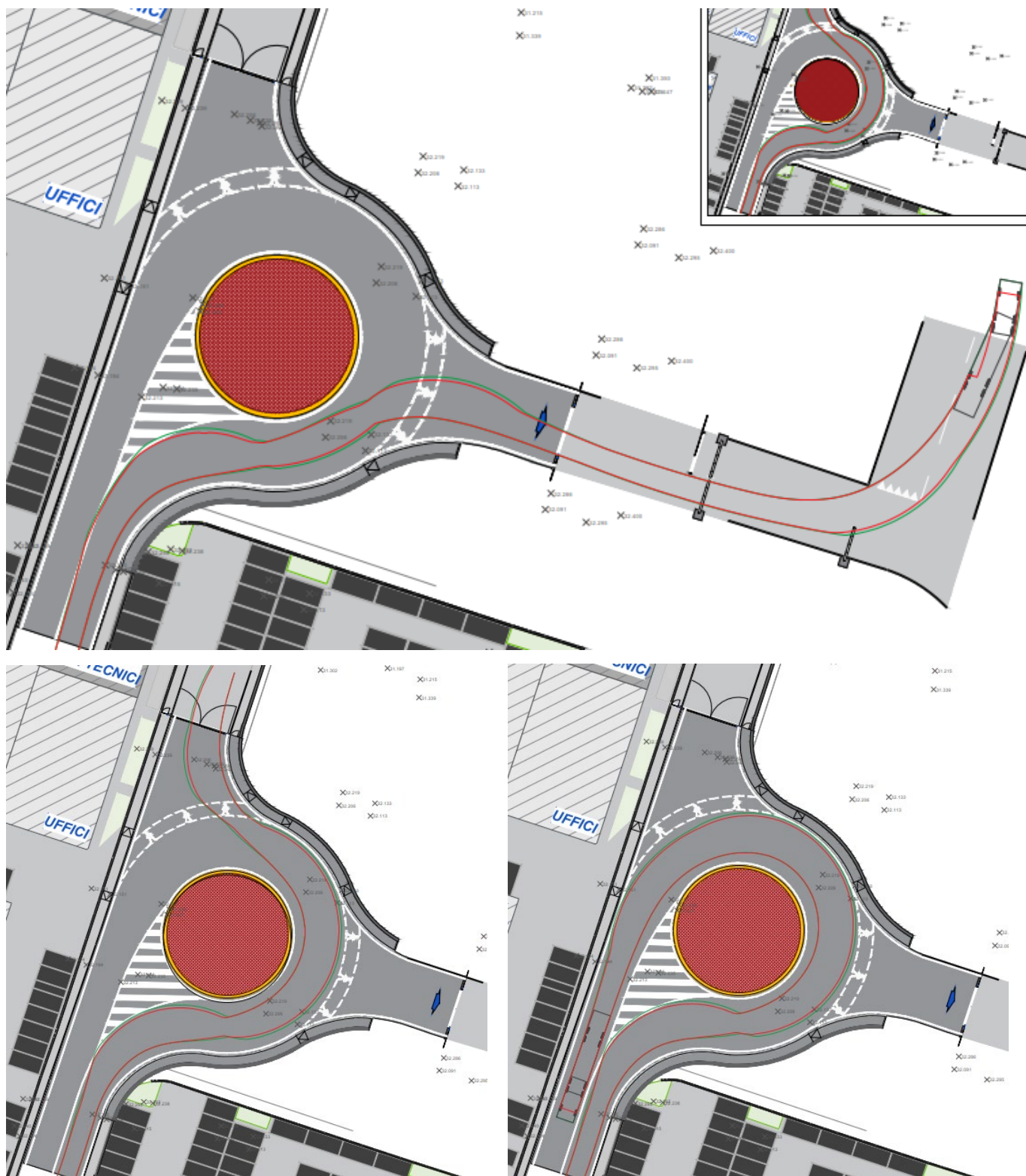
Le caditoie saranno collegate mediante condotte in PVC-U con classe di rigidità pari ad almeno SN8 e scaricheranno in corrispondenza della condotta pubblica DN400 presente lungo via del Tirassegno. A fianco si riporta un estratto grafico del progetto della rete fognaria posta a servizio dell'intersezione in progetto, rimandando comunque alle tavole progettuali per un maggiore dettaglio.





La progettazione del torna-indietro, inoltre, è stata effettuata verificando la compatibilità con il passaggio di mezzi autoarticolati in accesso alle singole Ditte confinanti.

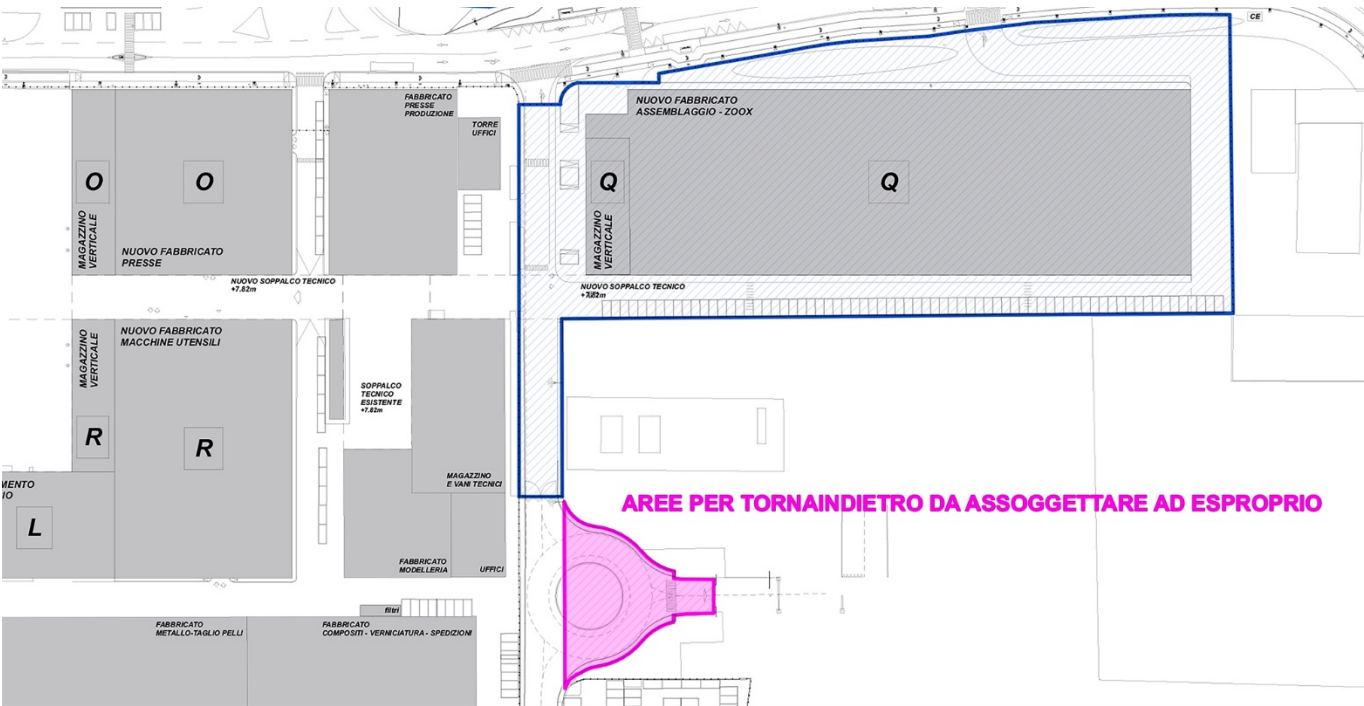
Come visibile dai seguenti estratti grafici, infatti, tali verifiche sono rispettate e si ritiene quindi compatibile l'infrastruttura viaria con le esigenze di C.P.C. Group ed Hera S.p.A.





RICHIESTA DI ACQUISIZIONE AREE PRIVATE DI HERA SPA

Le aree interessate dagli interventi oltre a quelle di proprietà di C.p.c. S.r.l., Innovative Solutions S.r.l., Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l., interessano anche aree di proprietà privata HER Spa.



Ditte catastali censite al CATASTO interessate dall'intervento di chiusura parziale di via del Tirassegno per realizzazione di tornaindietro"							
RICHIESTA ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETÀ HERA SPA							
DITTE INTESTATE IN CATASTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE			SUPERFICIE		INDENNIZZO €/ mq	STIMA IMPORTO ACQUISIZIONE €
	Foglio	Mapp	SUPERFICIE	ha	a ca		
HERA S.P.A. CF 04245520376	76	173 parte	27 63	1.161,00		305,00	354.105,00 €
MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO DI PROPRIETÀ HERA					1.161,00	354.105,00 €	

Si fa notare che le aree oggetto di acquisizione tramite accordo bonario permettono la realizzazione del torna-indietro necessario alla chiusura parziale di via del Tirassegno.

In data 2 febbraio 2024 è stato firmato il nuovo accordo procedimentale che definisce le linee guida di attuazione del comparto «Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo CPC».

Da tali reciproci impegni si è poi provveduto a sviluppare i contenuti dell'ART.53 L.R. 24/2017.

I contenuti di variante e in attuazione alla pianificazione comunale sono da identificare in relazione al nuovo PUG del Comune.

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

PDC		03.02.REL	Relazione tecnica - particellare esproprio
PDC		03.02.CME	Computo metrico estimativo
PDC		03.02.1	Inquadramento catastale Proprietà
PDC		03.02.2	Plan. SDF
PDC	CC	03.02.3	Plan. di progetto e tracciamento
PDC	CC	03.02.4	Plan. segnaletica
PDC	CC	03.02.5	Pav.- pacchetti - sez.stradali
PDC	CC	03.02.6	Sezioni di progetto
PDC	CC	03.02.7	Reti drenaggio acque meteoriche
PDC	CC	03.02.8	Verifiche percorsi e raggi sterzata
PDC		03.02.9	Tornaindietro Pianta illuminazione pubblica

## PRIVATIZZAZIONE DELLA STRADA

La strada oggetto di privatizzazione è situata nel comune di Modena e si estende per una lunghezza di 180 M. La strada attualmente è di proprietà pubblica e necessita di interventi di manutenzione e miglioramento.

La privatizzazione consentirà di trasferire la proprietà e la gestione della strada a un soggetto privato, che si impegnerà a garantirne la manutenzione e l'adeguamento alle normative vigenti.

**La chiusura di Via del Tirassegno ha una valenza tecnico industriale per permettere la movimentazione delle merci favorendo la logistica del comparto e la sicurezza dei trasporti.**

A tal fine si è provveduto a progettare un ingresso all'unico soggetto privato del comparto (HERA Spa) attraverso una procedura di compravendita come prima evidenziato (superando quindi tramite accordo bonario la procedura di esproprio che si era ipotizzata).

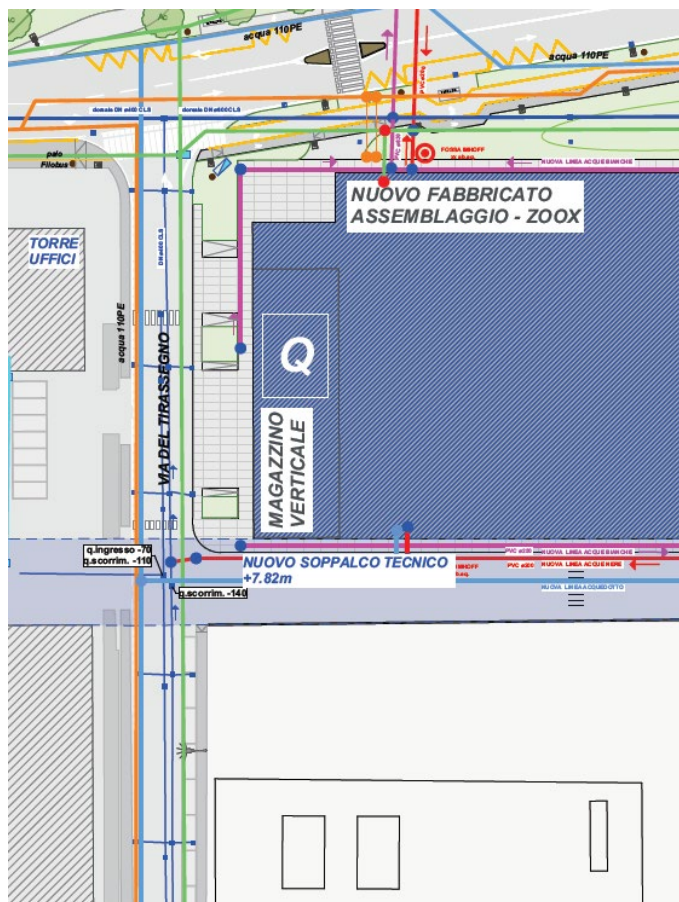
La strada privatizzata garantirà attraverso l'opportuna servitù la salvaguardia di tutti i diritti dovuti ai gestori dei sottoservizi incidenti sul tratto privatizzato.

**Si specifica inoltre che l'accesso carrabile da Via del Tirassegno sarà utilizzato da CPC esclusivamente per i mezzi di soccorso.**

### 3. CREAZIONE DELLA SERVITÙ PER I SOTTOSERVIZI

In concomitanza con la privatizzazione della strada, sarà necessario creare una servitù per i sottoservizi di fognatura, acqua, gas e reti telefoniche. Questa servitù consentirà l'accesso e la manutenzione dei servizi sottostanti, garantendo un'adeguata fornitura e gestione degli stessi. Saranno previsti i seguenti interventi:

- **Fognatura:** verranno salvaguardati e protetti i collegamenti fognari lungo la strada, al fine di garantire lo smaltimento corretto delle acque reflue.
- **Acqua:** verranno salvaguardate e protette le tubazioni per la fornitura di acqua potabile lungo la strada, al fine di garantire un adeguato approvvigionamento idrico.
- **Gas:** verranno salvaguardate e protette tubazioni per la distribuzione del gas metano lungo la strada, al fine di garantire un'adeguata fornitura di gas ai residenti e alle attività commerciali.
- **Reti telefoniche:** verranno salvaguardate e protette le infrastrutture per la connessione telefonica e internet lungo la strada, al fine di garantire un'adeguata copertura e connettività.



	SOTTOSERVIZI FOGNA MISTA
	SOTTOSERVIZI NUOVA LIEA ACQUE BIANCHE
	SOTTOSERVIZI NUOVA LINEA ACQUE NERE
	SOTTOSERVIZI NUOVA LINEA ACQUE INDUSTRI.
	SOTTOSERVIZI LINEA GAS
	CONTATORE LINEA GAS
	CENTRALE TERMICA
	SOTTOSERVIZI LINEA MT
	CABINA ELETTRICA
	SOTTOSERVIZI LINEA BT
	SOTTOSERVIZI NUOVA LIEA MT
	SOTTOSERVIZI NUOVA LIEA BT
	SOTTOSERVIZI LINEA ACQUEDOTTO
	SOTTOSERVIZI NUOVA LIEA ACQUEDOTTO

#### **4. PIANO DI GESTIONE E MANUTENZIONE**

Il soggetto privato che acquisirà la strada e la servitù per i sottoservizi sarà responsabile della gestione e della manutenzione delle infrastrutture. Sarà redatto un piano di gestione e manutenzione che preveda interventi periodici di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il corretto funzionamento e la sicurezza delle infrastrutture.

#### **5. FINANZIAMENTO E TEMPISTICA**

Il finanziamento del progetto sarà a carico del soggetto privato che acquisirà la strada e la servitù per i sottoservizi. Saranno definiti accordi contrattuali e finanziari tra il soggetto privato e l'amministrazione pubblica competente. La tempestività dell'esecuzione del progetto sarà stabilita in convenzione.

Sassuolo (MO) lì: 26/02/2024