

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

rev01

OGGETTO:

PROGETTO ESECUTIVO TORNAINDIETRO VIA DELLE
SUORE
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

01 05/02/2023 Aggiornamento cartiglio

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

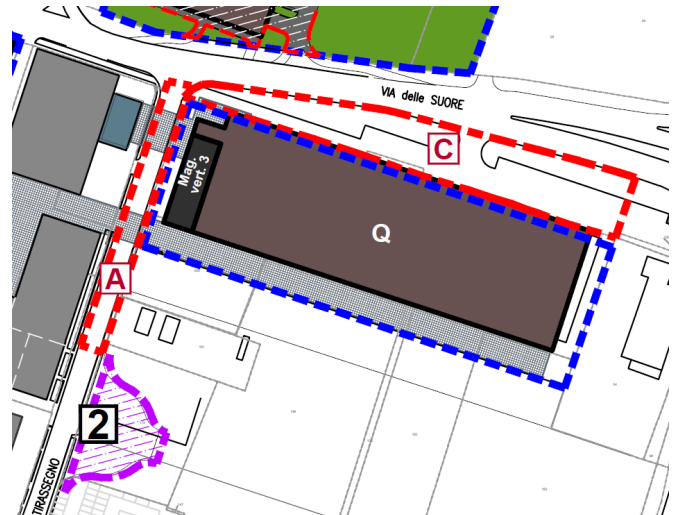
LOCALIZZAZIONE	4
AMBITO DEL PUG	5
IMPEGNI SOTTOSCRITTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE	6
PREMESSA DEGLI INTERVENTI «CONTRIBUTI ALLA CITTA' PUBBLICA»	8
ANALISI DEL PROGETTO	9

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

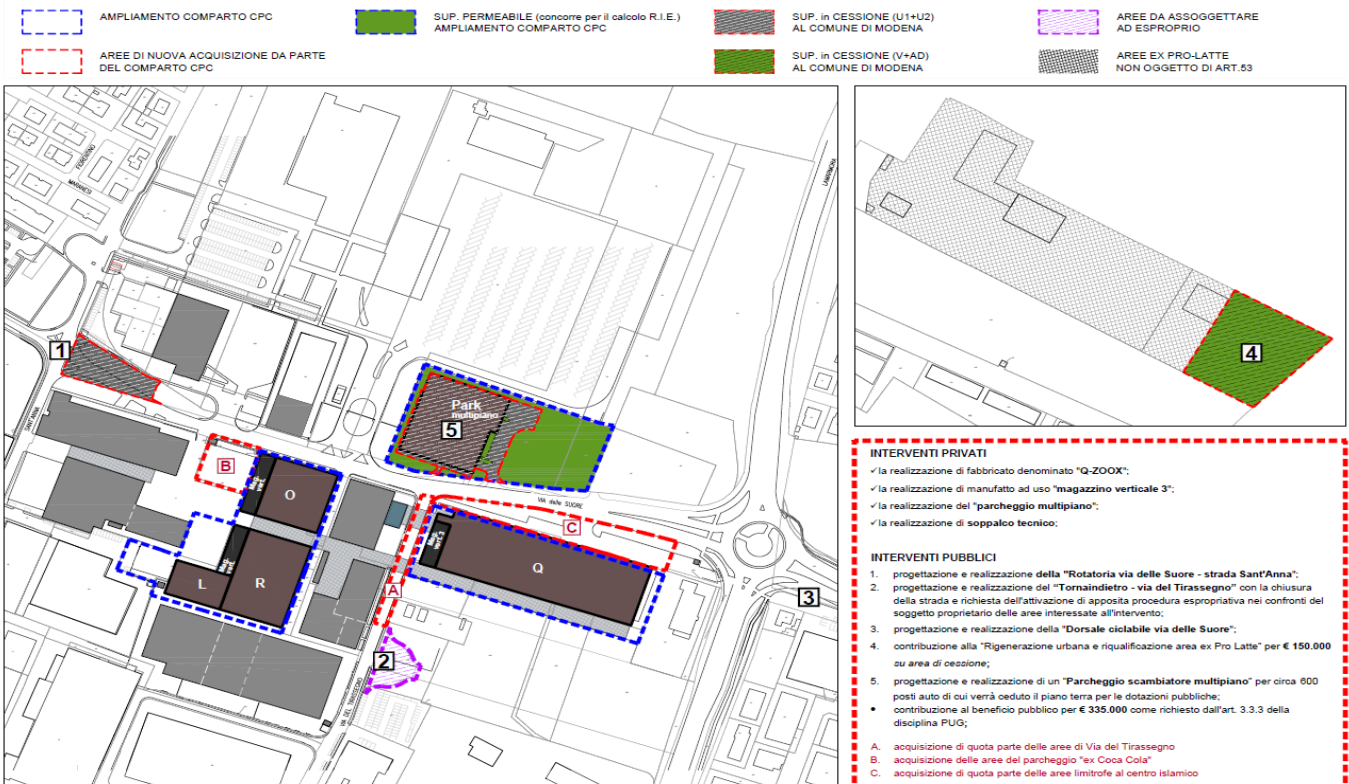
INTRODUZIONE

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.

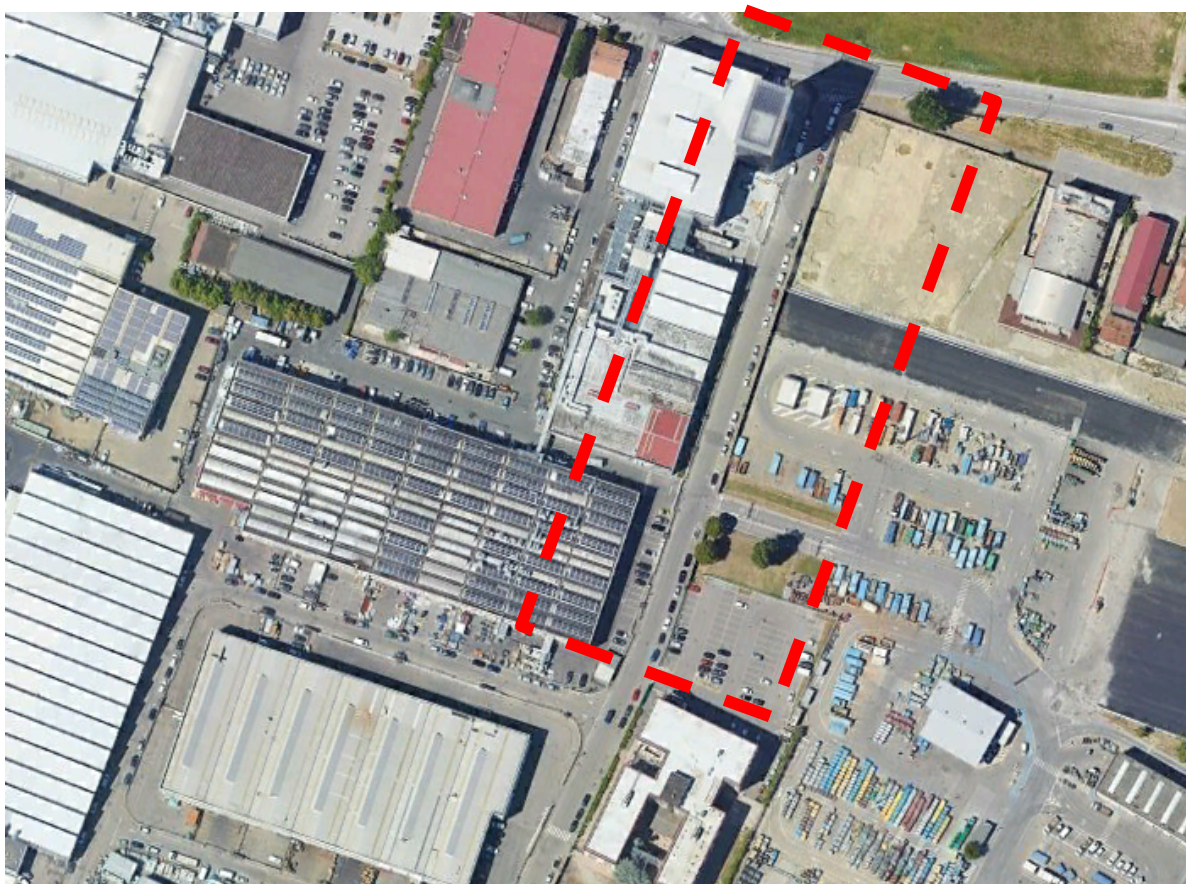


La chiusura di Via del Tirassegno ha una valenza tecnica industriale per permettere la movimentazione delle merci favorendo la logistica del comparto e la sicurezza dei trasporti. A tal fine si è provveduto a progettare un ingresso all'unico soggetto privato del comparto (HERA SPA) attraverso una procedura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



LOCALIZZAZIONE

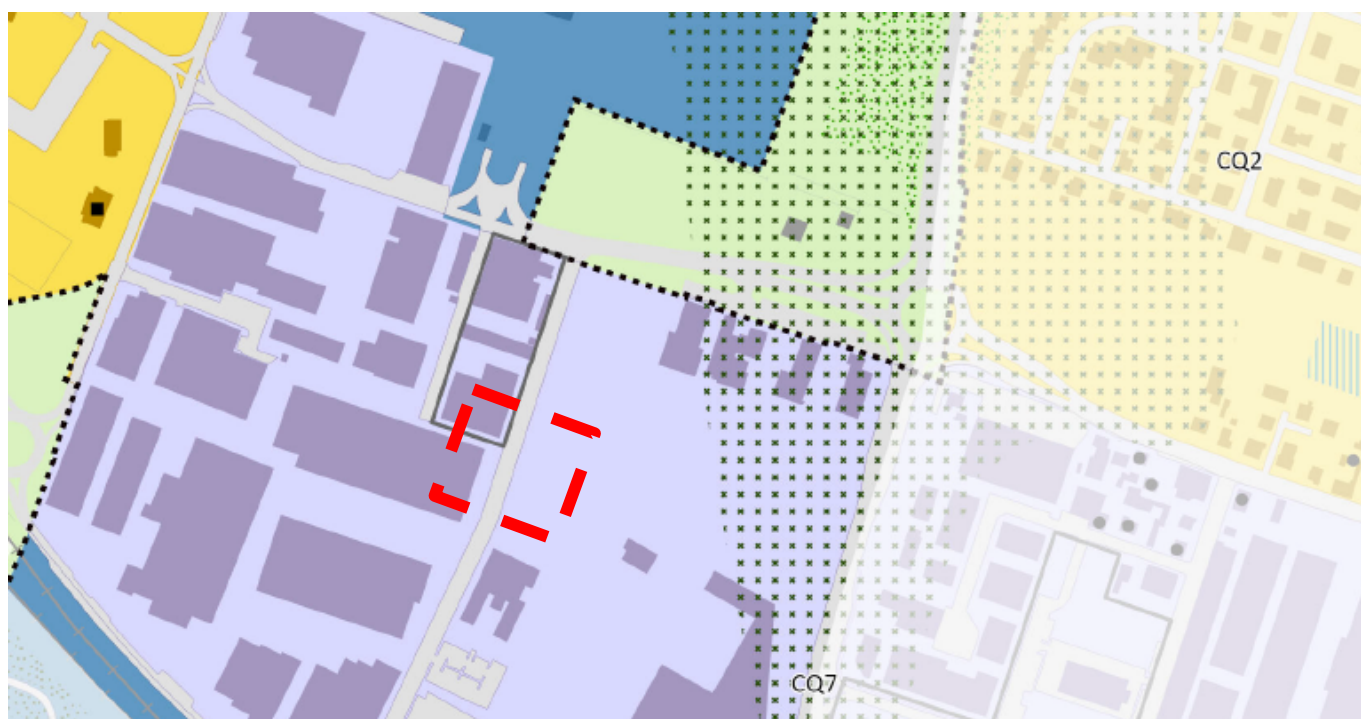
Modena, rione Sant'Anna, via del Tirassegno – torna-indietro



AMBITO DEL PUG

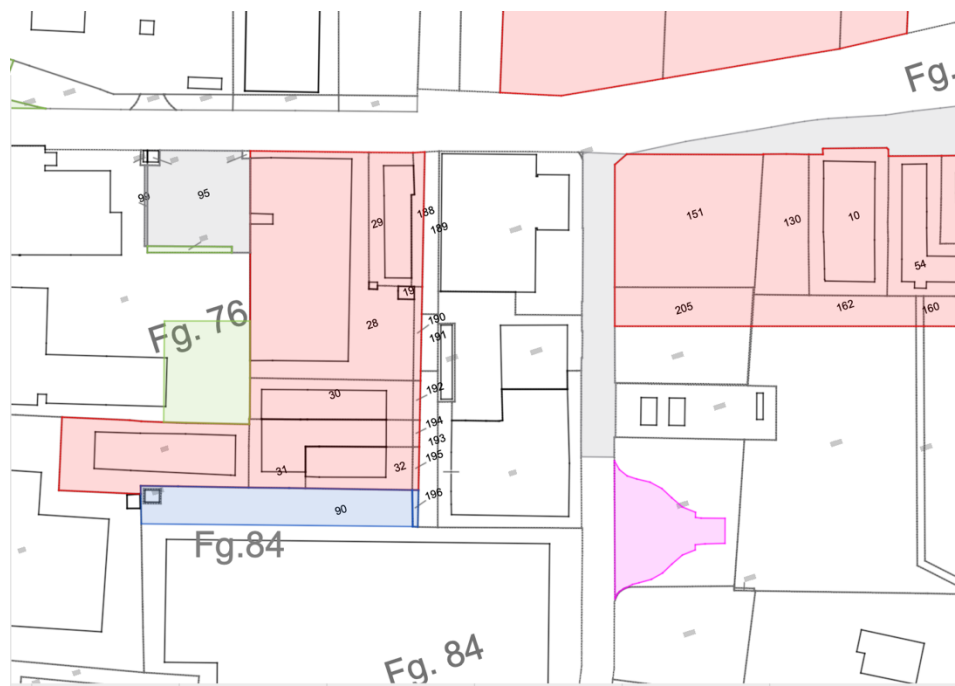
Dotazioni territoriali: Rione 15 – Sant'Anna

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 HERA IN ACQUISIZIONE A CPC

FG	MAPP	SUB	PROPRIETA'	SUP DA CAD	IDENTIFICAZIONE AREA	SOMMA SUP DA CAD	Catastale da visura	SUP. DA VISURA
76	173	p	HERA Spa	1106	TORNAINDIETRO SU VIA DEL TIRASSEGNO	1'106		1'106

IMPEGNI SOTTOSCRITTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE

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 10 ottobre 2022 è stato firmato l'accordo procedimentale 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.

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 (Urbanizzazioni e Contributi 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, 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.

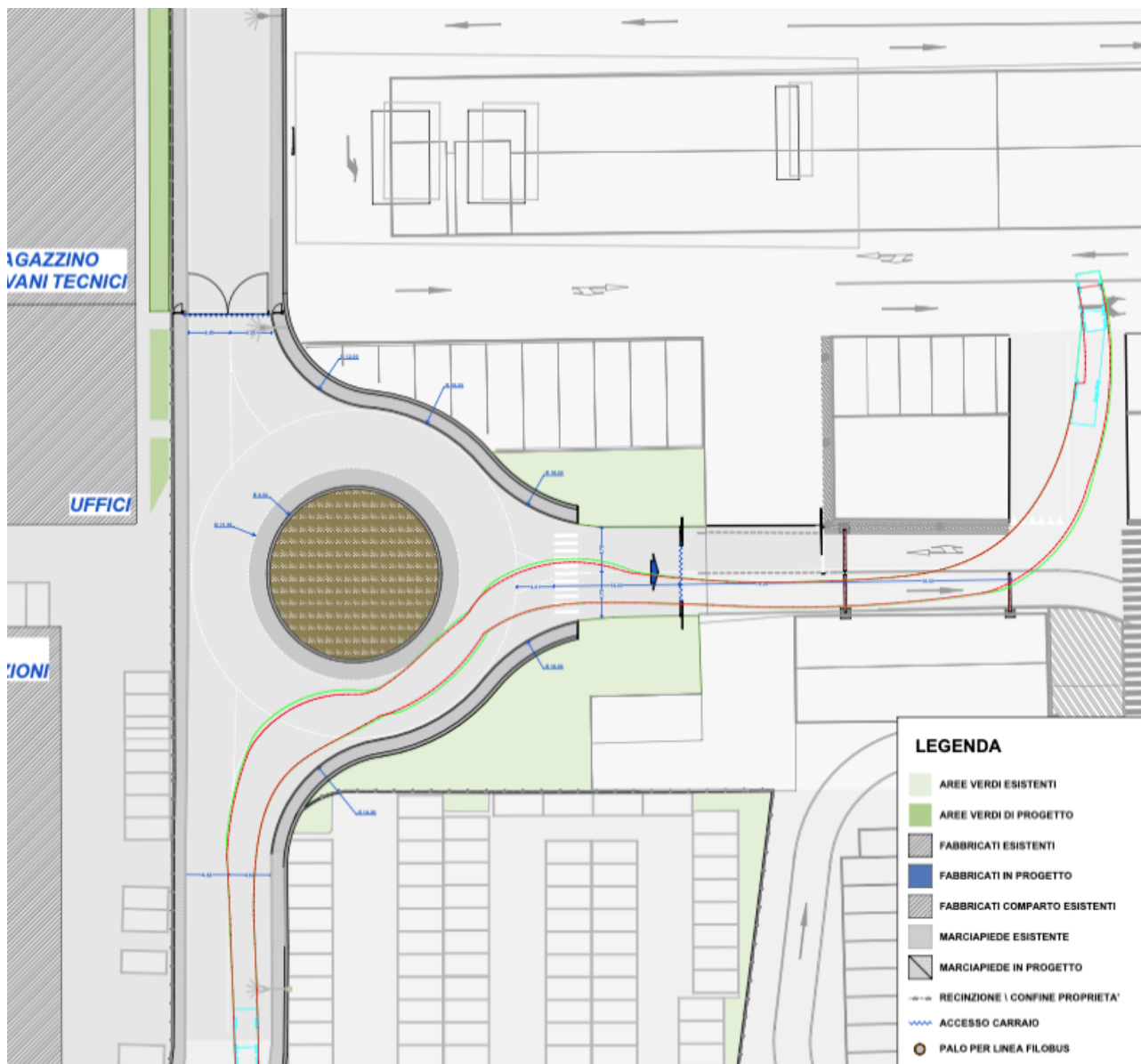
La Strategia, esito del Quadro Conoscitivo diagnostico e degli indirizzi dell'Amministrazione, si articola sia nella dimensione urbana e territoriale con contesti, focus progettuali e luoghi, sia a scala locale con i rioni: vengono così pienamente definiti condizioni, opportunità e bisogni della città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

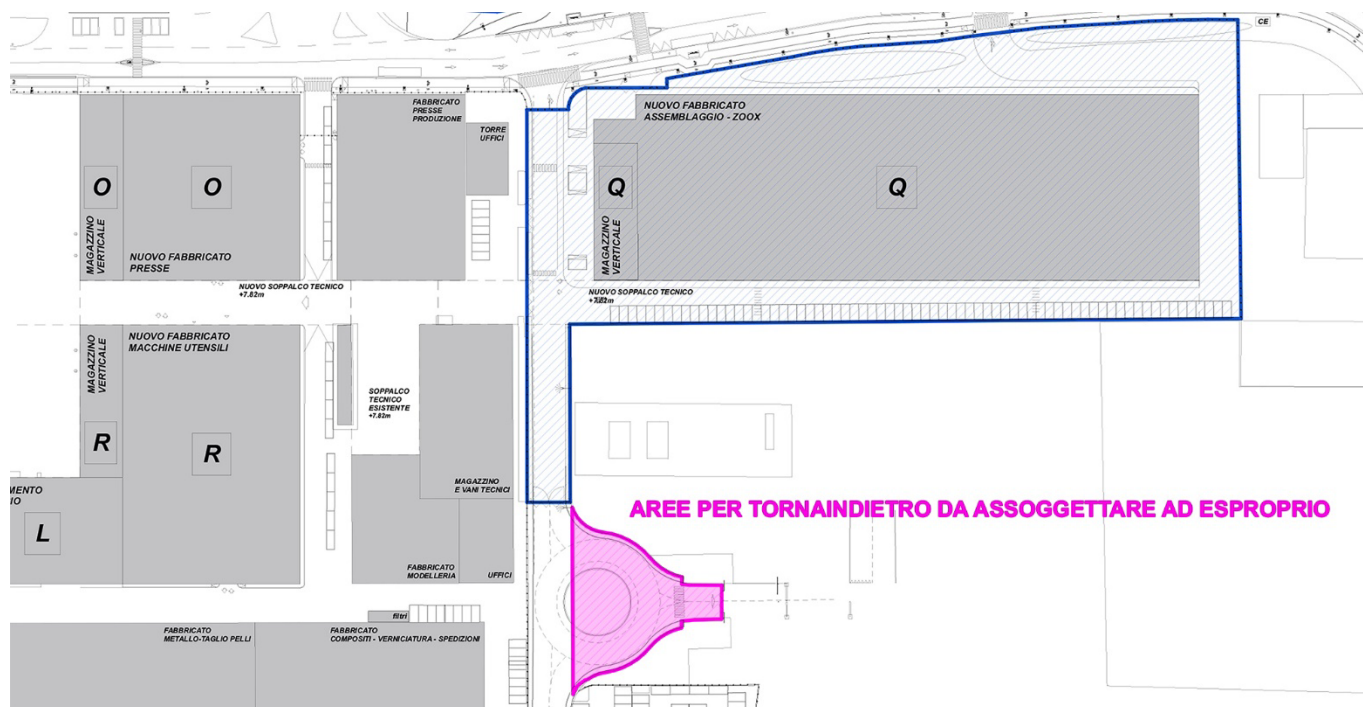
Le opere riguardanti il presente progetto riguardano la realizzazione di un torna-indietro sito su Via del Tirassegno. La proposta progettuale prevede il miglioramento della qualità urbana per un maggiore beneficio pubblico, in tal modo è prevista la realizzazione di un torna-indietro realizzando un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



RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA

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.



Comune di Modena Ditte catastali censite al CATASTO interessate dall'intervento di chiusura parziale di via del Tirassegno per realizzazione di "tornaindietro"

DITTE INTESTATE IN CATASTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE						SUPERFICIE INETERESSATA mq	INDENNIZZO €/ mq	STIMA IMPORTO ACQUISIZIONE €
	Foglio	Mapp	QUALITA'	CLAS.	SUPERFICIE	REDDITO (in €)			
					ha	a	ca	domenicale	agrario

HERA S.P.A. CF 04245520376	76	173 parte	SEMINAT.	1	27	63	29,97 €	33,53 €	1.106,00	33,54	37.095,24 €
---	----	--------------	----------	---	----	----	---------	---------	----------	-------	-------------

MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO DI PROPRIETA' NON COMUNALE	mq	1.106,00	37.095,24 €
---	-----------	-----------------	--------------------

Si fa notare che le aree ipotizzate per l'esproprio permettono la realizzazione del torna-indietro necessario alla chiusura parziale di via del Tirassegno.

In data 10 ottobre 2022 è stato firmato l'accordo procedimentale 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.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

PDC	03.02	PROGETTO TORNA INDIETRO VIA DEL TIRASSEGNO
PDC	03.02.REL	Relazione tecnica - particellare esproprio
PDC	03.02..CME	Computo metrico estimativo
PDC	03.02.01	Inuad.catast. Proprietà
PDC	03.02.02	Plan. SDF
PDC	03.02.03	Plan. SDP
PDC	03.02.04	Plan. segnaletica
PDC	03.02.05	Pav.- pacchetti - sez.stradali

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.

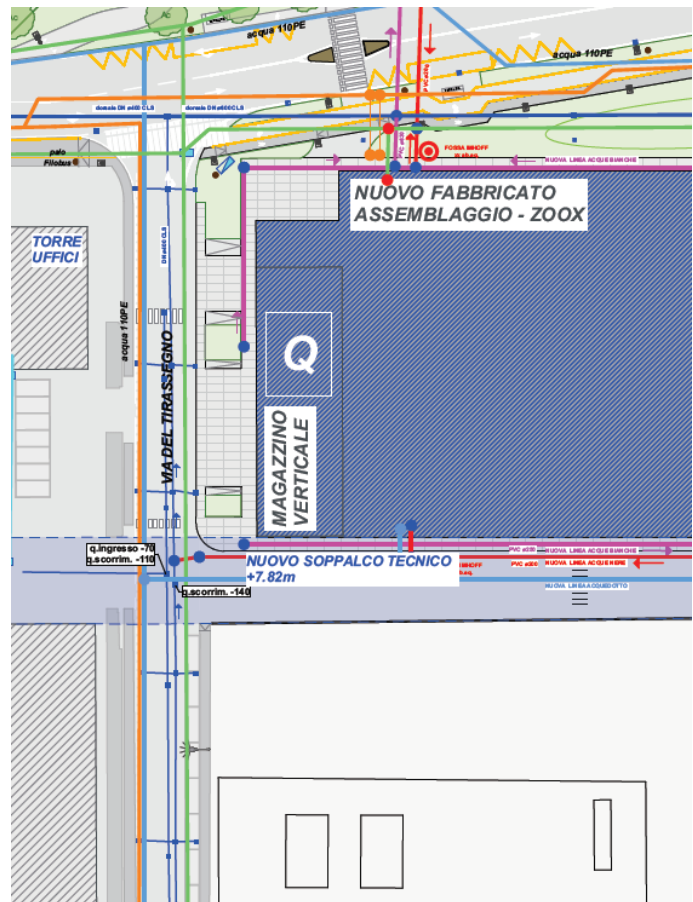
A tal fine si è provveduto a progettare un ingresso all'unico soggetto privato del comparto (HERA SPA) attraverso una procedura attuativa di esproprio come prima evidenziato che si prevede però di poter superare tra le parti con un accordo bonario entro la conclusione del procedimento.

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

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.



	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

- **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.

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 convenzio

Sassuolo (MO) lì: 23/01/2024