

AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CONAD NORDOVEST

Viale Finzi - MODENA (MO)

**Procedimento Unico ex art. 53 della LR n. 24/2017
per l'approvazione di una variante al precedente progetto denominato
"Art. 53 LR 24/2017 – IMCO-CONAD - PdC 3493/2021"**

PROGETTISTI

POLITECNICA
building for humans

STUDIO TECNICO

STUDIO R.B.
engineering S.r.l.

RESPONSABILE DI PROGETTO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

STRUTTURE e GEOTECNICA

Ing. Giorgio Poggi

Ing. Luciano Gasparini

REFERENTE RAPPORTI COMMITTENZA

CONTRACT MANAGER

P.I. Emanuela Becchi

OPERE DI URBANIZZAZIONE, VIABILITA',

RETI e ALLACCIAMENTI

Ing. Stefano Ripari

Ing. Alessio Gori

PROGETTO ARCHITETTONICO

Ing.Arch. Corrado Giacobazzi

Arch. Stefano Maffei

PREVENZIONE INCENDI

IMPIANTI

P.I. Emanuela Becchi

P.I. Alberto Sgrilli

P.I. Roby Malverti

URBANISTICA e PAESAGGIO

RAPPORTI CON ENTI

Arch. Maria Cristina Fregni

Arch. Paola Gabrielli

ACUSTICA

Ing. Claudio Pongolini

Arch. Matteo Falcini

COMMITTENTE

IMCO s.p.a

TEAM DI PROGETTO

Dott. Guglielmo Billi, Arch. Antonio Giungo,
Ing. Sara Perini, Ing. Francesco Pollini, Arch. Giacomo Provesi

ELABORATO

ELABORATI DI INQUADRAMENTO PDC EX ART. 53

ELABORATI GENERALI

RELAZIONE URBANISTICA

PARTE D'OPERA

DISCIPLINA

DOC. E PROG.

FASE REV.

X0

XX

RT05

2 0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
1	X0_XX_RT05_2B0_4993	4993	-	A4

5								
4								
3								
2								
1								
0	EMISSIONE PER PDC							
REV.	DESCRIZIONE							
		Maggio 2026	PLT	M.C. Fregni	C. Giacobazzi			
		Data	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO			

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI STUDIO.....	4
3. COERENZA CON LO STRUMENTO URBANISTICO A SCALA COMUNALE.....	5
Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Modena.....	5

1. PREMESSA

L'intervento in oggetto riguarda l'aggiornamento del progetto di riqualificazione e potenziamento del Polo logistico CONAD Nord Ovest sito in Modena Nord, attuati mediante ampliamento e riassetto funzionale dell'attuale centro logistico e già autorizzati con il rilascio del *PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE URBANISTICA per l'esecuzione dei lavori di Ristrutturazione urbanistica, attraverso il "Procedimento unico ex art 53 l.r. 24/2017 - Ampliamento stabilimento Conad NordOvest. realizzazione nuova viabilità pubblica. Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e volumetria. Ricomposizione fondiaria dei lotti e sistemazioni aree esterne"* N. 3493/2021

Il progetto legittimato prevede **l'ampliamento e la riqualificazione** del centro logistico esistente, realizzato negli anni '80, mediante il recupero dell'area contigua dell'ex stabilimento Civ&Civ, con l'obiettivo di potenziare le funzioni logistiche, in particolare per il comparto dei prodotti freschi e generi vari, riorganizzare complessivamente il sistema insediativo, viabilistico e ambientale del comparto produttivo posto a margine sud della tangenziale. Il presente procedimento unico si configura come aggiornamento del suddetto procedimento, finalizzato a recepire le modifiche progettuali e funzionali intervenute in fase attuativa, conseguenti all'aggiornamento delle strategie logistiche aziendali anche in relazione alle mutate condizioni del contesto economico e operativo.

Le modifiche riguardano in primo luogo la **ridefinizione della superficie di comparto** in accordo con il confinante Granterre, la **parziale redistribuzione e l'incremento delle superfici** originariamente destinate alla logistica del freddo in **spazi per logistica di generi vari** e la conseguente revisione della distribuzione delle funzioni tra i fabbricati. Inoltre si integrerà nel comparto l'edificio denominato Casa Ricci, acquisito e oggetto di cambio di destinazione d'uso a funzioni produttive e di servizio al personale.

Tali variazioni comportano un riassetto delle aree esterne di servizio e movimentazione, **mantenendo invariati il sistema degli accessi e i flussi di traffico già assentiti**, in coerenza con l'impianto complessivo autorizzato. Il nuovo procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 è articolato in elaborati generali, in un Permesso di Costruire relativo a parte fabbricati logistici e alle sistemazioni esterne, e in una SCIA per cambio di destinazione d'uso senza opere riguardante l'edificio denominato Casa Ricci.

La convenzione urbanistica per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata "*ART. 53 LR 24/2017 IMCO-CONAD*" Repertorio n. 46918, Raccolta n. 30026; Registrato a Bologna - Ufficio delle Entrate - il 03/07/2023 al Num. 29800, Trascritto a Modena il 04/07/2023 al Num. Gen. 19487 e Num. Part. 14121 Trascritto a Modena il 04/07/2023 al Num. Gen. 19488, sarà aggiornata contestualmente al presente procedimento con l'inserimento di un **addendum** che va a definire i nuovi impegni correlati alla presente proposta di modifica e ampliamento.



Figura 1 | Localizzazione dell'attuale sede logistica (cerchio rosso) di Conad Nord Ovest a Modena

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI STUDIO

L'area oggetto di risistemazione complessiva è localizzata nel comune di Modena nell'area delimitata ad ovest da via Canaletto Sud, ad est da via Finzi, a nord dalla Tangenziale Nord Giosuè Carducci tra le uscite n.9 e n.8, a sud da via Gerosa.

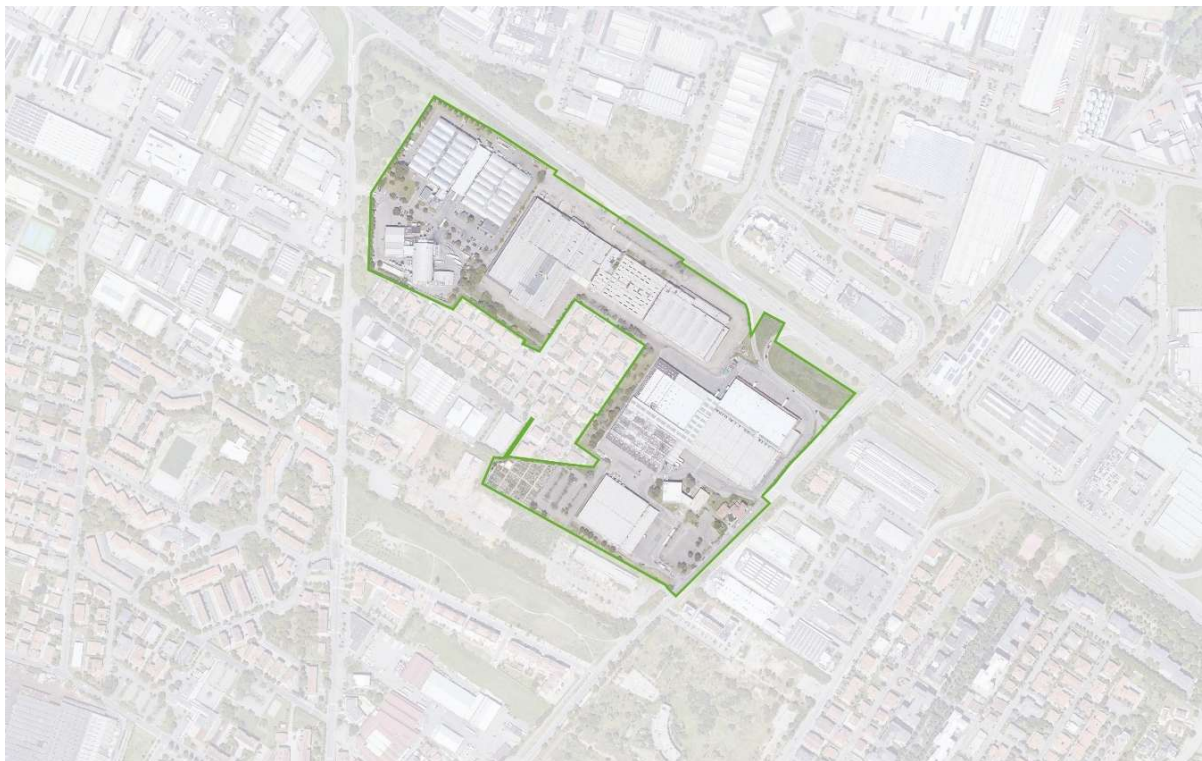


Figura 2 | Ortofoto con perimetro di intervento

L'area oggetto di intervento ricade nei Fogli 79 e 80– Comune di Modena.

Si vedano

X0_XX_DC01_2B0_4993__INQUADRAMENTO PROPRIETA' CATASTALI

X0_XX_DC02_2B0_4993__DOCUMENTAZIONE CATASTALE EDIFICI

per l'identificazione puntuale dei singoli mappali e subalterni interessati dalle trasformazioni

3. COERENZA CON LO STRUMENTO URBANISTICO A SCALA COMUNALE

Il presente capitolo fornisce l'inquadramento dello strumento urbanistico comunale vigente del Comune di Modena, con riferimento al quadro pianificatorio applicabile all'area di studio e alle previsioni rilevanti. Alla data di redazione della presente relazione, il Comune di Modena è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) e Regolamento Edilizio (RE) approvati con delibere di Consiglio Comunale n° 46 e 47 del 22 giugno 2023. Il PUG è in vigore dal 2 agosto 2023 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna. Conseguentemente, ai fini della verifica di coerenza urbanistica e della definizione della variante necessaria alla realizzazione dell'opera, il riferimento pianificatorio è costituito dal PUG vigente.

Il Piano Urbanistico Generale di Modena è stato adottato dopo l'avvio del precedente procedimento unico ex art. 53.

L'area oggetto della proposta di risistemazione ricade interamente in **“Tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7)”** secondo quanto riportato nella Tavola DU2 TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO.

Verso Nord il confine è determinato dalla tangenziale lungo la quale si sviluppa un'infrastruttura verde da potenziare (corridoio secondario). Sul lato ovest invece è delimitata dalla via Canaletto Sud, indicata in cartografia come “viabilità storica”.

Esternamente all'area ma nelle immediate adiacenze, affacciato su via Finzi vi è l'ex Oratorio di Santa Cecilia annesso a Casa Ricci, sottoposto a tutela a seguito della "verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico" ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04 e del D.M. del 6 febbraio 2004. **L'immobile, di proprietà del Comune di Modena, non sarà oggetto della presente procedura.**

Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Modena

Il lotto di intervento si inserisce all'interno del **rione n. 14 – Sacca**. Questo nel contesto delle dinamiche urbane è sicuramente uno dei più complessi sia per il differente stato di avanzamento delle previsioni pianificatorie più recenti (fascia ferroviaria, piano periferie, ecc.) che per la compresenza di tessuti differenti e con esigenze diverse.

In sintesi:

- forti contrapposizioni irrisolte: da evidenziare la presenza di ampie porzioni di tessuto dove ancora permane una diffusa conflittualità funzionale;
- le aree produttive attive: l'originario retaggio di quartiere industriale del rione rimane attivo ancora in puntuali ma significative realtà che oggi confliggono con il contesto residenziale creando condizioni di relativo disagio urbano e sociale;
- la città latente: la sospensione di ampie aree in trasformazione lascia gli assetti del rione in una condizione di generale e critico disordine urbano;
- il fronte ferroviario: l'edificato si apre sulla barriera infrastrutturale senza soluzione di continuità, parti rigenerate si alternano a parti dismesse così come a tratti di isolati produttivi di vecchio impianto; in evidenza l'area di Porta Nord, con funzione di accesso settentrionale alla stazione, che si risolve in un vasto parcheggio a cielo aperto;
- la cesura del Canaletto: l'arteria stradale di impianto storico che portava a Nord, oggi spezzata dalla tangenziale, ha perso il suo ruolo identitario e funzionale;
- il cinema multisala: esempio funzionante e dinamico di centralità aggregativa della città contemporanea;
- il sistema del verde: il panorama di questa tipologia di dotazione propone un generale stato di sofferenza in attesa di riqualificazione e riordino.

DU - Disciplina (art. 33, 35 e 36 della LR 24/2017)

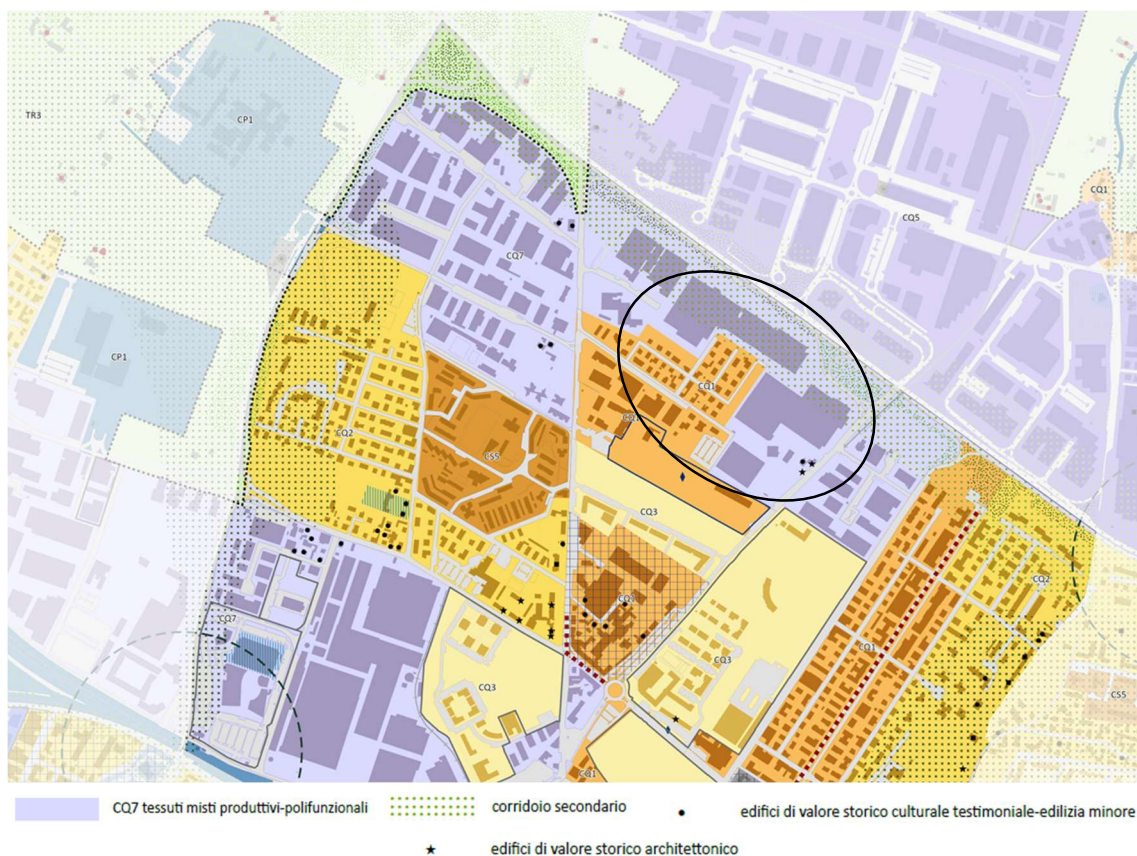


Figura 3 | Stralcio PUG Modena – DU2 TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO– In nero l'ambito di interesse progettuale

DU 1 NORME

Art. 3.9.3 Tessuti misti produttivi-polifunzionali (CQ7)

STRATEGIE

1. Sono costituiti da tessuti che vedono la compresenza di una pluralità di funzioni associata a quella produttiva. Ne sono significativi esempi il villaggio artigiano est e ovest, l'ambito tra la ferrovia e la tangenziale, La Marmora e le ex Fonderie.

2. Oltre alle strategie comuni a tutti gli insediamenti indicate all'art. 3.9 comma 1, il PUG promuove interventi differenziati per questi tessuti:

- il villaggio artigiano est, ancora attivo, è da valorizzare quale contesto di valore identitario per nuovi spazi e forme del lavoro e dell'abitare;
- per gli altri ambiti è promossa una migliore qualità ecologico ambientale e una qualificazione dell'immagine che parte dalla qualificazione delle sedi stradali.

REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.9 comma 3 limitatamente alle funzioni a, b, c, d, e1, e2, e5, e6.

4. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:

– interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con: H (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

2. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:

– interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con: H (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

3. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale privata:

– interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con: H (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

4. per gli edifici a prevalente funzione e2, medie strutture di vendita:

– interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con: H (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

5. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:

– interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) con: H (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

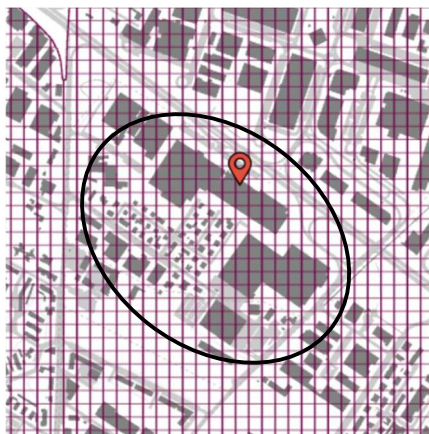
6. nei lotti liberi:

– mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali

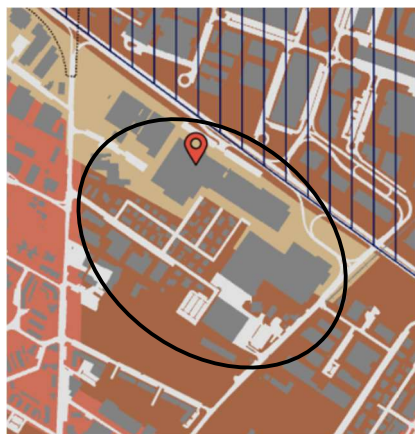
– interventi di nuova costruzione g) per le funzioni a4, b, d3, e5: H (altezza dell'edificio) $\leq 10,00$ m

– interventi di nuova costruzione g) per le funzioni c: H (altezza dell'edificio) $\leq 15,00$ m

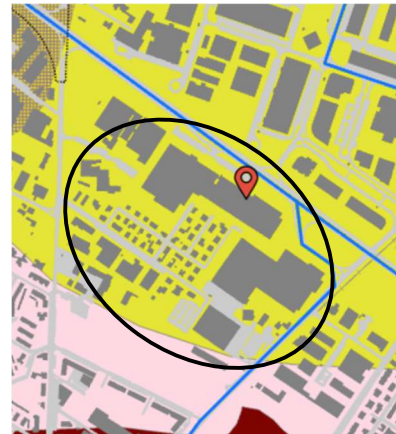
VT - Vincoli e tutele (Invarianti) (art. 37 della LR24/2017)



 Aree escluse da vincolo paesaggistico (art. v3.7.1)



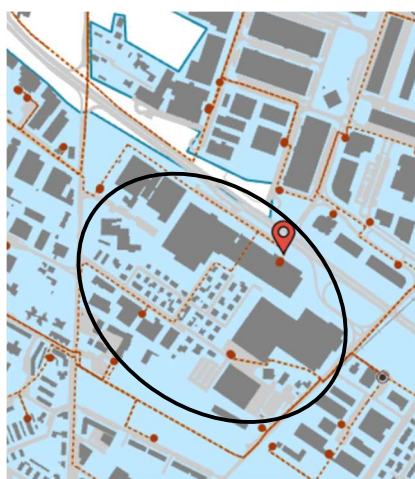
◦ Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)
 ■ classe 2 ($0.50 < \text{carico} \leq 0.80$)
 ■ classe 4 ($1.00 < \text{carico} \leq 1.25$) - bacini critici



MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)
 ■ Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
 ■ classe H di scuotimento atteso al sito: 600 - 700



 Zona di rispetto alle strade (CDS 285/92)



..... Assi linee elettriche interrato
 • Cabine elettriche secondarie
 Centri abitati serviti da depuratore: agglomerati urbani oltre 2000 AE



◦ INQUINAMENTO ACUSTICO
 ■ Aree con superamento limiti Lden
 ■ 0 - 5 dBA
 ■ 5 - 10 dBA
 ■ 10 - 15 dBA
 ■ > 15 dBA



◦ Territorio urbano
 ★ Valore Storico architettonico
 • Valore Storico culturale testimoniale - Edilizia minore



◦ ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE
 Viabilità storica (specificazione al PTCP) (art. v3.4)
 ◦ ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE (art. v3.6)
 • Persistenze storiche PS

Figure 4-11 | Stralci PUG Modena –

VT.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AI BENI PAESAGGISTICI - AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
 VT.2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO
 VT.2.5 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO
 VT.3.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE VIE DI COMUNICAZIONE
 VT.3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI
 VT.3.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ATTIVITA' ANTROPICHE E AGLI INQUINAMENTI
 VT.6 IMMOBILI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
 VT.4.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DEL SISTEMA STORICO ARCHEOLOGICO
 – In nero l'ambito di interesse progettuale

Nella tavola VT6 IMMOBILI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE all'interno delle Persistenze storiche PS è inclusa la Cappella Ricci, che risulta esterna al perimetro di intervento. Via Canaletto è invece indicata come parte della viabilità storica.

Nella tavola VT 4.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DEL SISTEMA STORICO ARCHEOLOGICO la Cappella Ricci e l'edificio residenziale (casa colonica) sono indicate come immobili di "valore storico architettonico", l'ex fienile invece come immobile di "valore storico culturale testimoniale – edilizia minore". Come già detto in precedenza, la Cappella Ricci è posizionata fuori dal perimetro di intervento, l'ex fienile e la casa colonica sono invece iscritti all'interno del confine di comparto Conad, ma non sono previste opere per questi due edifici, solo un cambio d'uso per la residenza che diventa edificio di servizio del comparto produttivo.

Il progetto risulta essere **coerente** con quanto riportato sui documenti di piano urbanistici vigenti.

Superfici e dotazioni territoriali

GRUPPO FUNZIONALE C7 ATTIVITA' CONNESSE AUTOTRASPORTO MERCI, LOGISTICA

Ster ampliamento	11828,20	mq
ST ampliamento	4345,75	mq
ST complessiva	49493,92	mq
Sup. fondiaria	92213,67	mq

INFRASTRUTTURE PER URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI		ALTRE DOTAZIONI	Pr1	ALLA CLIENTELA
P1	P2	V	AD		Pr2
Parcheggi Urbanizzazione primaria	Parcheggi Urbanizzazione secondaria	spazi attrezzati per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive	-	pertinenziali	ad uso pubblico
5MQ OGNI 100MQ DI ST	2,5% DI Ster	2,5% DI Ster	10% DI Ster	1mq ogni 4mq di ST	-
100	100	100	100	4	-
5	2,5	2,5	10	1	-
217	296	296	1183	1086	-

Secondo quanto scritto nelle Norme – DU1, per le funzioni c produttiva negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività produttive i parcheggi pertinenziali possono essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti. Per questo sono stati previsti n. 175 posti auto pertinenziali, corrispondenti a n. 175 addetti. Trovano inoltre posto n. 30 parcheggi per moto, n. 60 parcheggi per biciclette e n. 16 parcheggi per mezzi pesanti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno interamente monetizzate.

Riguardo il tema della permeabilità, **il progetto soddisfa il requisito** imposto dalle Norme – DU1 secondo le quali il **RIE** dovesse essere > 1,5. Il calcolo delle superfici permeabili è riportato nell'elaborato **XO_XX_H004_2B0_4993_FASCICOLO RIE** che contiene la planimetria e tabella di calcolo dell'indice di **Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE**.

Infine, coerentemente con la procedura ex art. 53 LR24/2017, la proposta progettuale si fonda su una preliminare Valutazione del Beneficio Pubblico. Come meglio esplicitato nell'elaborato specifico

(X0_XX_RG02_2B0_4993_VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO), la capacità edificatoria di partenza, relativa all'ampliamento, è già ampiamente superiore alla quantità proposta. **La Valutazione del Beneficio Pubblico, comunque, mostra come la proposta superi la Valutazione di Coerenza, così come il risultato raggiunto nella Valutazione di Sostenibilità sostiene di controbilanciare adeguatamente gli impatti negativi del progetto.**