

PROPONENTE

SOCIETA' AGRICOLA BINACCHI VANNI E GIOACCHINO VANNI & C.

SEDE LEGALE

Via Nazionale n.3
42045 Codisotto di Luzzara (RE)

SEDE OPERATIVA

Via Nazionale n.3
42045 Codisotto di Luzzara (RE)

**TITOLO DEL PROGETTO**

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017
RELATIVO AD AMPLIAMENTO CENTRO AZIENDALE DELLA SOCIETA'
AGRICOLA DI BINACCHI VANNI E GIOACCHINO VANNI & C.

ELABORATO

DOCUMENTO DI VALSAT: SINTESI NON TECNICA

Il Proponente

Soc. Agr. Binacchi Vanni e Gioacchino Vanni & C.

Il Tecnico incaricato

R.I.V.I. AMBIENTE E SICUREZZA S.R.L.
Dott.ssa Giorgia Campana; Dott.ssa Erika Montanari

PRIMA STESURA: 19/02/2026

REVISIONE:

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1 <i>Dati generali</i>	3
2. ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO	4
2.1 <i>Descrizione dell'intervento</i>	4
3. ANALISI DEI PIANI E PROGRAMMI SOVRAORDINATI	4
3.1 <i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</i>	5
3.2 <i>Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni</i>	5
3.3 <i>Piano Strutturale Comunale del Comune di Luzzara</i>	5
3.4 <i>RUE del Comune di Luzzara</i>	5
3.5 <i>Analisi della coerenza del progetto urbanistico con gli strumenti urbanistici comunali</i>	5
4. VALUTAZIONI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI	6
4.1 <i>Suolo e sottosuolo, idrografia profonda</i>	6
4.2 <i>Idrografia superficiale</i>	7
4.3 <i>Paesaggio, verde, fauna</i>	8
4.4 <i>Elementi storico-archeologici</i>	8
4.5 <i>Valutazioni di impatto acustico</i>	8
4.6 <i>Traffico</i>	9
4.7 <i>Qualità dell'aria</i>	9
4.8 <i>Bilancio Energetico e Clima</i>	10
4.9 <i>Rifiuti</i>	10
5. INDICAZIONE D'EVENTUALI IPOTESI PROGETTUALI ALTERNATIVE	10
6. SINTESI CONCLUSIVA DI COMPATIBILITÀ	10

INDICE TABELLE

Tabella 1 – Tabella sintetica riepilogativa dei dati di progetto.	3
--	---

SINTESI NON TECNICA

1. Premessa

Il presente Documento di Valsat costituisce la sintesi del Rapporto Ambientale e territoriale, che correda il progetto "COSTRUZIONE DI STALLA, VITELLAIA, RICOVERO ATTREZZI, HANGAR, UFFICI, VASCA COPERTA E COPERTURA VASCA ESISTENTE" proposto dal Legale Rappresentante della Soc. Agricola BINACCHI VANNI E GIOACCHINO & C..

La proposta di variante urbanistica è necessaria, poiché l'intervento in progetto, che riguarda un'attività produttiva insediata sul territorio del Comune di Luzzara, non è attuabile per superamento degli indici edilizi degli strumenti urbanistici comunali.

L'intervento, studiato nell'ambito di un più ampio riordino ed ampliamento dell'attività di allevamento della Soc. Agr. Binacchi, è finalizzato al miglioramento della competitività dell'impresa agricola sul mercato, che si sta sempre più internazionalizzando: fra gli obiettivi del progetto è realizzare delle strutture con spazi idonei per allevare gli animali da rimonta.

1.1 Dati generali

I dati generali relativi alla richiesta di avvio del procedimento unico relativo al progetto di ampliamento della **Società Agricola Binacchi Vanni e Gioacchino** (di seguito Azienda Agricola Binacchi) sita in Via Nazionale n.3 a Luzzara, in deroga alla pianificazione urbanistica vigente, sono riassunti nella tabella sottostante:

Titolo	Ampliamento Azienda Agricola Binacchi
Area d'intervento	Via Nazionale n.3 - 42045 Luzzara
Soggetto proponente	Binacchi Vanni legale rappresentante della Azienda Agricola Binacchi
Sede Legale	Via Nazionale n.3 - 42045 Luzzara

Tabella 1 – Tabella sintetica riepilogativa dei dati di progetto.

Il sito, oggetto della richiesta di ampliamento della Azienda Agricola Binacchi, è ubicato nella frazione di Codisotto del Comune di Luzzara in Provincia di Reggio Emilia; in particolare, l'azienda Agricola Binacchi si sviluppa nel settore nord del territorio comunale

L'area su cui si insedia l'azienda Binacchi è inserita in un contesto paesaggistico agricolo: essa confina ad Ovest con Via Agnello che costeggia e delimita il "PO Vecchio"; a sud con la Strada Statale n.62 della Cisa (Strada Nazionale) che attraversa il centro storico di Codisotto sino a raggiungere il Comune di Suzzara. A Nord e a Est con altri insediamenti agricoli e edifici isolati. La proprietà degli immobili (terreni e fabbricati) è tutta Sig. Binacchi Vanni; gli immobili sono suddivisi tra quelli utilizzati dalla Soc. Agr. Binacchi Vanni e Gioacchino e quelli utilizzati dall'Az. Agr. Binacchi Giovanni. Dal punto di vista catastale il progetto ricade nel catasto fabbricati di Luzzara al Foglio 2 (porzione).

SINTESI NON TECNICA

2. Illustrazione del progetto di ampliamento

L'Azienda Agricola Binacchi è una impresa ben consolidata nel territorio reggiano, che produce latte per la produzione di PARMIGIANO REGGIANO.

L'azienda ha operato nell'anno 2021, un primo ed importante ampliamento delle strutture di allevamento grazie all'ingresso nel settore del figlio del Sig. Binacchi Vanni (Binacchi Giovanni) che ha costruito la propria stalla. L'intervento in oggetto si colloca nell'ambito di un più ampio riordino ed ampliamento dell'attività di allevamento dell'Azienda Agricola Binacchi, in coerenza con gli obiettivi posti dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale 2023-2027.

2.1 Descrizione dell'intervento

L'obiettivo del progetto è realizzare delle strutture con spazi idonei per allevare gli animali da rimonta.

Gli animali da rimonta (principalmente manze e vitelle negli allevamenti bovini) sono giovani esemplari destinati a sostituire le vacche adulte eliminate dalla mandria (riforma) per vecchiaia, malattie o calo della capacità produttiva. Il loro scopo principale è garantire la continuità produttiva dell'allevamento e migliorarne il livello genetico.

L'ampliamento è volto alla costruzione di 5 edifici; quattro ad uso prettamente produttivo ed il quinto per uso uffici.

Gli edifici in progetto sono:

- ✓ una stalla per capi da rimonta e manze;
- ✓ un ricovero attrezzi;
- ✓ una stalla per vitelli (vitellaia);
- ✓ un hangar ad uso ricovero attrezzi;
- ✓ un locale ad uso uffici;
- ✓ una vasca per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.

3. Analisi dei piani e programmi sovraordinati

Dal punto di vista programmatico sono stati oggetto di disanima gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale riguardanti l'ambito interessato dallo studio. I principali strumenti di pianificazione generale territoriale ed urbanistica analizzati sono:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Reggio Emilia.
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.
- PSC di Luzzara (Consiglio Comunale n.34 del 21/07/2009 e succ. varianti).
- PUG Intercomunale dell'Unione Bassa Reggiana (Assunto in data 05/06/2024)

SINTESI NON TECNICA

3.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

L'analisi eseguita ha riguardato le tavole di PTCP ritenute più significative in relazione alla proposta urbanistica: la disanima delle stesse non ha evidenziato elementi ostativi alla realizzazione del progetto edilizio da attuare in deroga allo strumento urbanistico comunale.

3.2 Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

Nel "Piano di Gestione del Rischio delle Alluvioni nel Distretto del Po" (PGRA), le "Mappe della pericolosità" forniscono un quadro della probabilità di accadimento di allagamenti del territorio in funzione della tipologia di reticolo che le genera, distinguendo tra esondazioni dovute al Reticolo Principale (RP), al Reticolo Secondario Montano Collinare (RSCM) e al Reticolo Secondario di Pianura (RSP). Dalla disanima dei documenti (tavole, relazioni e norme tecniche) afferenti al PGRA emerge che il progetto ricade nelle aree interessate da alluvione rara (P1), che riguarda il reticolo principale.

Il progetto è corredato quindi da apposita Relazione Idraulica, a cura dell'Ing. Riccardo Catellani, che descrive i criteri adottati per il dimensionamento e la verifica dei sistemi di drenaggio delle acque bianche da realizzare al servizio dell'ampliamento oggetto di istanza, al fine di garantire il principio di invarianza idraulica.

3.3 Piano Strutturale Comunale del Comune di Luzzara

Dalla disanima degli elaborati dello strumento comunale PSC e delle relative Norme Tecniche, emerge che l'area di intervento è inserita all'interno del Territorio rurale ed in particolare all'interno degli Ambiti Aa.4 "ambiti agricoli ad alta vocazione agricola".

3.4 RUE del Comune di Luzzara

L'area di intervento è ricompresa negli Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola, e in dossi fluviali esterni al territorio urbanizzato.

3.5 Analisi della coerenza del progetto urbanistico con gli strumenti urbanistici comunali

Il progetto prevede di andare in deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dal RUE, infatti:

- l'intervento è previsto dalle norme del PSC e del RUE vigenti del comune di Luzzara, ma non è attuabile senza variante urbanistica, per il superamento degli indici edilizi;
- l'intervento rientra nel comma 1b) dell'art.53 della L.R 24/2017.

Ciò premesso è stata presentata istanza per l'attivazione del procedimento unico previsto dall'art.53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento dell'attività produttiva del Sig. Binacchi Vanni.

SINTESI NON TECNICA

4. Valutazioni sulle componenti ambientali

La verifica dello specifico contesto di riferimento, illustrata nel capitolo precedente, consente ora di approfondire l'analisi della soluzione progettuale in relazione al contesto ambientale esistente, esterno ed interno all'area di intervento, ed in relazione alle eventuali ricadute ambientali e territoriali derivanti dall'attuazione delle trasformazioni fisiche e di uso del territorio previste dal progetto.

Verranno valutati gli effetti sull'ambiente, derivanti dalla attuazione dell'ampliamento di una azienda agricola che prevede la realizzazione di due nuove stalle, di nuovo ricovero attrezzi, di hangar per deposito materiali, di fabbricato ad uso uffici, e altresì la copertura delle vasche di stoccaggio liquami. In particolare, verrà analizzata l'influenza sul paesaggio, sul suolo e sottosuolo, sull'ambiente idrico superficiale e sotterraneo e sulle componenti aria e rumore.

4.1 Suolo e sottosuolo, idrografia profonda

L'ambito ricade in corrispondenza di un dosso fluviale del Fiume Po ed in particolare ne intercetta tutta la parte frontale relativa al ramo occidentale; l'intervento, in particolare nella realizzazione degli edifici, è teso a salvaguardare le caratteristiche morfostrutturali e le funzioni idrauliche del dosso evitando rilevanti modificazioni morfologiche della struttura stessa. L'attuazione del progetto urbanistico non prevede, infatti, sostanziali modifiche della morfologia del terreno: non sono necessari e non sono previste opere di scavo significativo, se non relativamente alle opere fondali e alla rete sottoservizi. Gli effetti sulla componente suolo e sottosuolo per l'attuazione del progetto di ampliamento dell'azienda agricola Binacchi, sono di fatto ascrivibili al materiale di scavo per le fondazioni e per le opere di urbanizzazione (reti bianche e nere, sottoservizi in genere) che possono essere definite modeste.

Previa verifica della conformità alle norme vigenti in materia di Terre e Rocce da scavo (D.P.R. n.120/2017 e ss.mm.ii.), il volume di terra derivante dagli scavi potrà essere per lo più riutilizzato in loco o qualora si riscontrasse un eccesso di materiale lo stesso sarà conferito all'esterno (come sottoprodotto o avviato a recupero presso impianti autorizzati).

Non sono previsti interventi che possano causare inquinamenti del sottosuolo: la realizzazione della vasca di stoccaggio dei reflui zootecnici poggerà su una platea in cemento armato, il cui dimensionamento sarà valutato in sede di progetto esecutivo secondo i criteri delle Norme Tecniche di Costruzione (D.M. 17/01/2018).

La documentazione geologico-tecnica a corredo del progetto non contiene le valutazioni di compatibilità geologica rispetto agli interventi di trasformazione ipotizzati: sulla base delle risultanze della Relazione Geologica redatta dal Dott. Geol. Marco Melli a supporto del primo progetto di ampliamento aziendale del 2021 non si erano rilevati elementi di incompatibilità dal punto di vista geologico.

SINTESI NON TECNICA

Attraverso il procedimento dell'art.53 LR17/2004, la progettazione è in deroga rispetto agli interventi di miglioramento della vulnerabilità sismica dell'esistente.

Il progetto prevede la riduzione delle aree permeabili esistenti per la realizzazione degli edifici in progetto; a compensazione è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione ubicata nella porzione settentrionale e la piantumazione di alberi ad alto e medio fusto (filari di pioppo cipressino) a contorno degli edifici in progetto.

Per quanto riguarda le acque sotterranee è previsto la presentazione di una istanza per la perforazione e realizzazione di un nuovo pozzo da utilizzare a fini zootecnici poiché l'area non è servita da acquedotto; si precisa che, nella Relazione Idrogeologica, a cura del Dott. Geol. Paolo Beretti, a supporto della istanza di concessione del nuovo pozzo ad uso zootecnico, non vengono identificate criticità o effetti attesi dall'emungimento dell'acqua sotterranea.

Le vasche di stoccaggio per gli effluenti zootecnici servono a raccogliere e contenere in modo sicuro deiezioni animali (feci, urina), acque di lavaggio e residui di alimenti. Sono fondamentali per prevenire l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere, permettere la stabilizzazione degli effluenti per usi agricoli (fertilizzazione); la loro copertura garantisce la riduzione delle emissioni odorigene e l'adeguamento alle normative ambientali. Per l'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici è presente autorizzazione AUA, con comunicazione ai sensi dell'art.112 del Dlgs.152/06 all'ente competente.

4.2 Idrografia superficiale

Gli effetti sulla componente idrografia superficiale, relativi all'attuazione del progetto di ampliamento, sono trascurabili.

Lo studio idraulico redatto dall'Ing. Riccardo Catellani, a corredo della presente proposta, progetta le misure volte alla mitigazione del rischio idraulico, al rispetto dell'invarianza idraulica e alla salvaguardia della capacità ricettiva del sistema idrico/fognario: relativamente alle criticità del sistema fognario esistente, è stato redatto, infatti, uno studio di invarianza idraulica che ha dimensionato i sistemi di raccolta delle acque meteoriche afferenti a due bacini di laminazione tali da garantirne la laminazione per un volume complessivo di 634 mc. Tali sistemi di laminazione sono localizzati sul confine occidentale e settentrionale e raccolgono le acque prima della loro immissione, anche indiretta, nel corso d'acqua naturale.

I bacini sono concepiti come zone umide naturali inseriti armonicamente nel paesaggio agricolo ed includono soluzioni tecniche che consentano anche il riutilizzo per l'irrigazione o altri usi non potabili.

Come misura di compensazione e inserimento ambientale, il progetto prevede la messa a dimora di alberi a medio e alto fusto, in filari, di pioppo cipressino nell'intorno dei nuovi edifici.

SINTESI NON TECNICA

4.3 Paesaggio, verde, fauna

Il progetto urbanistico, che interessa una area a vocazione prettamente agricola contigua all'abitato di Codisotto, si è sviluppato con una fase preliminare di studio del paesaggio, attuale e storico, ad area vasta (bassa pianura reggiana) e dell'area occupata dall'Azienda Agricola Binacchi (cfr. Relazione Paesaggistica).

Le risultanze dello studio hanno rilevato l'importanza del mantenimento della trama dell'appoderamento storico nella bassa pianura reggiana; il progetto, in coerenza con quanto evidenziato ha avuto come obiettivo il mantenimento della trama del paesaggio agricolo, ovvero del frazionamento secondo l'andamento e l'orientamento dei fossi delle carraie originarie. Viene, inoltre, garantita la valorizzazione del nucleo storico residenziale, costituito dalla casa padronale, barchessa e oratorio, attraverso lo sviluppo aziendale verso nord ad una distanza superiore a 50 m.

L'accorpamento degli edifici attorno alle stalle esistenti limita il consumo di suolo e permette un miglioramento dell'efficienza logistica e produttiva della azienda; inoltre, la messa a dimora di piante ad alto e medio fusto (filari di pioppi cipressino sui lati nord-est ed ovest della stalla di rimonta e del ricovero attrezzi) ha lo scopo di occultare visivamente le strutture rispetto ai ricettori ubicati in comune di Suzzara e alla viabilità.

Infine, le vasche di laminazione sebbene la loro funzione primaria sia la sicurezza idraulica, possono influire positivamente sull'ambiente locale, offrendo potenziali habitat acquatici o umidi. Si ribadisce che nell'area di intervento non sono presenti nuclei urbani ad uso residenziale e/o edifici tutelati ed elementi di pregio.

Concludendo, si ritiene che l'intervento in progetto non risulterà visibile dai centri abitati e dalla viabilità principale; i nuovi elementi in progetto non comportano una trasformazione della connotazione paesaggistica della porzione di territorio rurale in studio, in quanto trattasi di tipologie di edifici già presenti nell'intorno. Gli interventi proposti sono, infatti, inseriti in un contesto antropico a bassa densità abitativa e non andranno a modificare minimamente lo skyline e il paesaggio percepito.

4.4 Elementi storico-archeologici

L'area è delimitata a sud da un tracciato viario di importanza extra urbana che non verrà interessato dall'intervento; all'interno dell'area non sono segnalati zone o elementi ad interesse storico-archeologico interessati dall'intervento

4.5 Valutazioni di impatto acustico

Dalle valutazioni redatte dal tecnico in acustica contenute nella dichiarazione specifica, si evidenzia che i livelli registrati all'interno della stalla esistente e presso il recettore sensibile più

SINTESI NON TECNICA

prossimo all'insediamento, risultano inferiori ai limiti assoluti di zona diurni e al rumore residuo misurato presso il medesimo ricettore.

4.6 Traffico

L'attuazione del progetto avente effetti sulla matrice traffico è la realizzazione di una nuova stalla per rimonta e la costruzione di vitellaia; gli animali giovani sono indispensabili per facilitare la gestione della fase di sostituzione delle vacche adulte eliminate dalla mandria (riforma) per vecchiaia, malattie o calo della capacità produttiva, e garantire la continuità produttiva dell'allevamento e migliorarne il livello genetico.

Attualmente l'istante possiede i capi da rimonta in una stalla ubicata nella adiacente Regione Lombardia. Si può ritenere che l'aumento di traffico prevedibile dalla attuazione del progetto di ampliamento aziendale sia a saldo zero: la presenza di una stalla all'interno della medesima azienda agricola evita gli spostamenti dalla Lombardia. A controbilanciare questo miglioramento sarà l'aumento della produzione di latte, grazie ad una migliore gestione aziendale, che potrebbe comportare un aumento del traffico in uscita per la consegna del latte agli stabilimenti di produzione del parmigiano reggiano. Anche ipotizzando un saldo positivo le percentuali di incremento di traffico rispetto all'attuale non sono significative.

Ricordiamo, infatti, che il trasporto del latte ai caseifici avviene solitamente la mattina presto, spesso subito dopo la mungitura notturna o mattutina, per garantire la freschezza della materia prima, che viene trasportata in cisterne isoterme a temperatura controllata.

Il flusso dei mezzi in entrata e in uscita sarà assorbito dalla SP62Rvar, raggiunta attraverso Via Nazionale, che, come premesso, costituisce una importante arteria viaria, con sviluppo nordest-sudovest, che permette il raggiungimento della pianura reggiana e della pianura lombarda.

Si ritiene, quindi, che l'incremento di traffico non determinerà emissioni di carattere acustico significative, e altresì non determinerà la creazione di possibili cause di congestione o sofferenza per la circolazione veicolare, avvenendo in orari in cui i flussi di traffico sono ridotti.

4.7 Qualità dell'aria

L'attuazione del progetto che presumibilmente avrà effetti sulla matrice aria, è la realizzazione di una nuova stalla per rimonta e la costruzione di vitellaia. L'incremento degli inquinanti emessi (ad esempio metano, ammoniaca e materiale particolato) per effetto dall'aumento dei capi bovini sarà modesto perché si opererà in ottemperanza alle normative vigenti in materia di emissioni. A ciò si aggiunge che il progetto prevede la copertura dell'attuale vasca di stoccaggio degli effluenti e della vasca in progetto.

Infine, la sostenibilità ambientale è assicurata dall'applicazione delle azioni e misure in ottemperanza al PAIR.

SINTESI NON TECNICA

4.8 Bilancio Energetico e Clima

In linea con gli obiettivi del Piano energetico regionale 2030, gli interventi di rigenerazione urbana rientrano fra le principali strategie della nuova norma urbanistica che comprendono azioni di ammodernamento come l'efficientamento energetico.

In questa ottica, il progetto di ampliamento dell'azienda Agricola Binacchi prevede l'installazione, sulla copertura corrispondente alla zona degli uffici, dei pannelli fotovoltaici da 6 Kw e un ulteriore impianto fotovoltaico da 184 KWp ed accumulo da 261 KWh, sulla nuova stalla.

4.9 Rifiuti

L'attuazione del progetto prevede l'ampliamento dell'Azienda Agricola Binacchi, in particolare la realizzazione di due nuove strutture adibite a stalla e di una vasca di raccolta dei reflui zootecnici. I rifiuti speciali e/o pericolosi prodotti e i rifiuti urbani verranno gestiti come da normativa vigente, ovvero avviati al recupero o smaltimento presso gestori autorizzati.

5. Indicazione d'eventuali ipotesi progettuali alternative

Gli interventi edificatori, quale quello in progetto, rispondono alla attuazione della futura strategia aziendale dell'azienda Agricola Binacchi, in aree di proprietà della medesima; il progetto urbanistico si è basato su uno studio del paesaggio attuale e storico, ponendo attenzione al mantenimento della trama dell'appoderamento storico della pianura bassa reggiana, ed in particolare, alla valorizzazione del nucleo storico costituito dalla casa padronale, barchessa e oratorio. L'accorpamento degli edifici attorno alle stalle esistenti limita il consumo di suolo e permette la realizzazione di filari di alberi a cinta dell'intervento.

Localizzare l'azienda in una area alternativa significherebbe avere un maggiore consumo di suolo e una riduzione della efficienza aziendale.

6. Sintesi conclusiva di compatibilità

Dalle analisi e dalle valutazioni redatte, si può concludere che il progetto urbanistico proposto, in deroga ad alcuni indici urbanistici definiti dal RUE (Titolo IV-Capo 2), consistente nell'ampliamento dell'azienda agricola di proprietà della Soc. Agricola di Binacchi Vanni e Gioacchino & C non comporterà effetti negativi né sull'ambiente circostante studiato, né sui ricettori sensibili localizzati in prossimità dell'azienda.

SINTESI NON TECNICA