

COMUNE DI LUZZARA (RE)

LOCALITÀ CODISOTTO

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ARTICOLO 14 BIS L.R. 20/2000-Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo attività produttive.

Azienda richiedente SIL.FER. di Ferramola Giuseppe e c. s.n.c. via Canaroli, 15



Settembre 2016

Architettura • Pianificazione

Vicolo Trivelli, 6 - 42121 Reggio Emilia – tel. 0522.580795 fax 0522.540851 – info@bisimerkus.it

INDICE

SOMMARIO.....	2
INTRODUZIONE E ASSETTO PROPRIETARIO	2
DESCRIZIONE DEI LUOGHI	3
STATO DI FATTO	7
Previsioni del PSC attuale	8
Dati quantitativi di previsione PSC	8
PROPOSTA DI VARIANTE.....	9
Motivazione.....	9
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	10
DATI QUANTITATIVI PER LA VARIANTE AL PSC PROPOSTA	12
VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI NELL’AMBIENTE.....	13
Traffico.....	13
EMISSIONI IN ATMOSFERA	14
Rumore	14
Energia elettrica.....	14
Rete gas	14
Risorse idriche	15
Rete fognaria	15
CONCLUSIONI	15
ELENCO ALLEGATI.....	16

SOMMARIO

L'azienda **SIL.FER. di Ferramola Giuseppe E C. SNC**, con sede in via Canaroli, 15 a Codisotto di Luzzara è un'industria per la lavorazione di metalli e carpenterie da tempo insediata nel Comune.

Il ciclo economico a essa favorevole rende necessario l'ampliamento delle strutture esistenti, proponendo così di occupare per scopi produttivi (APC 2) il terreno di sua proprietà che le norme urbanistiche vigenti indicano come AN.2.A "ambiti per nuovi insediamenti". La variante urbanistica accelerata è proposta ai sensi dell'ex art. 14 bis della L.R. 20/2000. Il cui primo comma recita:

"Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali e artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti."

Le condizioni necessarie per il relativo procedimento speciale sono dal richiedente possedute e in particolare:

- L'azienda SIL.FER. è un'attività industriale esistente prima del 22 luglio 2009;
- È un'attività insediata nel territorio urbanizzato (APC 2);
- La proposta è un intervento di ampliamento di fabbricati industriali dove si svolge l'attività d'impresa.

La variante urbanistica proposta è la seguente:

Da AN.2.A "ambiti per nuovi insediamenti" a APC 2 "ambiti per attività produttive, commerciali direzionali esistenti PUA approvati".

INTRODUZIONE E ASSETTO PROPRIETARIO

L'azienda **SIL.FER. di Ferramola Giuseppe E C. SNC**, con sede in via Canaroli, 15 a Codisotto di Luzzara è inserita in Zona Produttiva (APC 2), ambito produttivo che s'incunea fra l'edificato residenziale su Via S. Marco. Sulla stessa via, tangente alla nuova grande viabilità (Cispadana) che collega Luzzara (RE) con Suzzara (MN), si trova l'APC 3 ora in fase di realizzazione.

Assetto proprietario

PROPRIETA'	RIF. CATASTALI		USO DEL SUOLO	NOTE
	foglio	mappale		
SILFER	7	206	APC 2	Attività produttive ecc.
SILFER	7	211	APC 2	Attività produttive ecc.

SILFER	7	212	APC 2	Attività produttive ecc.
SILFER	7	213	APC 2	Attività produttive ecc.
SILFER	7	348	AN.2.4	Ambiti per nuovi insediamenti
SILFER	7	349	AN.2.4	Ambiti per nuovi insediamenti
SILFER	7	350	AN.2.4	Ambiti per nuovi insediamenti
SILFER	7	351	AN.2.4	Ambiti per nuovi insediamenti
SILFER	7	344	AN.2.4	Ambiti per nuovi insediamenti
Ferramola Paolo Ferramola Silvio	7	345	AN.2.4	Ambiti per nuovi insediamenti

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La parte di territorio in cui si inseriscono le aree oggetto di proposta di variante è pianeggiante, libera da impedimenti e le tipologie edilizie presenti in via Canaroli sono riconducibili a capannoni di aziende medio-piccole. L'ambito produttivo ove l'azienda **SIL.FER.** è insediata, è urbanizzato con fognature, energia elettrica, acqua e rete gas. (cfr. capitolo impatti)

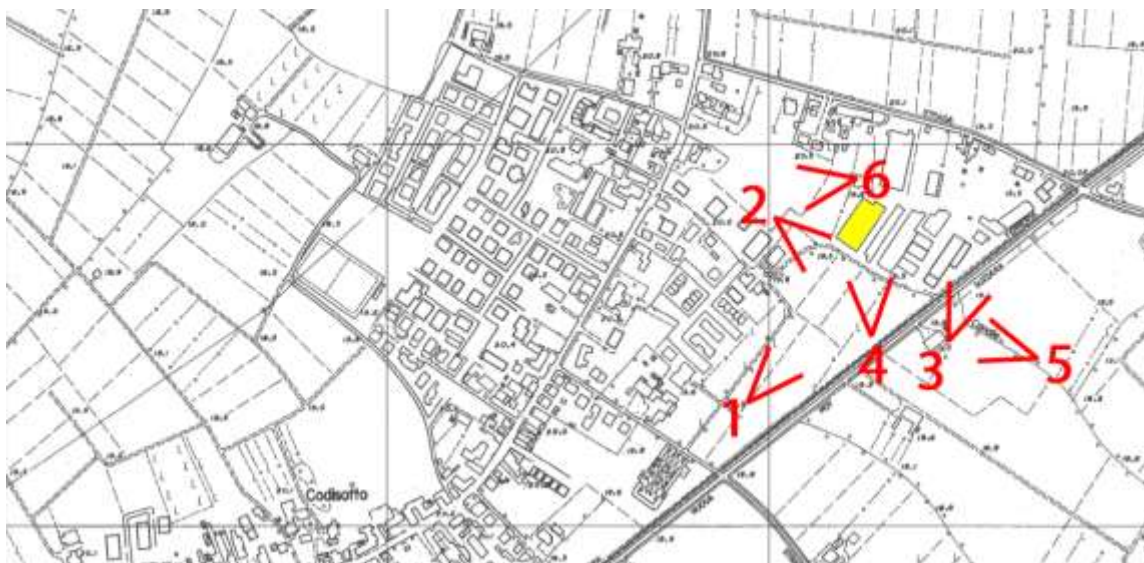


Fig.1. CTR località Codisotto con punti di presa fotografici e individuazione azienda SIL.FER.

Dal quadro conoscitivo del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, integrato con quello del PSC del Comune di Luzzara, non emergono nell'area situazioni bisognevoli di tutela.

Nella tavola di PTCP 18QC "situazioni ed elementi di valore", l'area oggetto di richiesta di variante è sgombra di elementi di valore, così come assenti sono le criticità riportate nella tavola 19QC.

L'accesso all'ambito produttivo è assicurato da Via per Suzzara, asse viario parallelo alla linea ferroviaria Parma-Suzzara. La presenza della fabbrica, in termini di volumi di traffico attratti o generati, di inquinamento ambientale o acustico, non ha impedito la programmazione residenziale nelle sue immediate vicinanze.



Fig.2. Estratto da tavola 18 di sintesi "situazioni di elementi di valore".

Non sono presenti elementi di valore

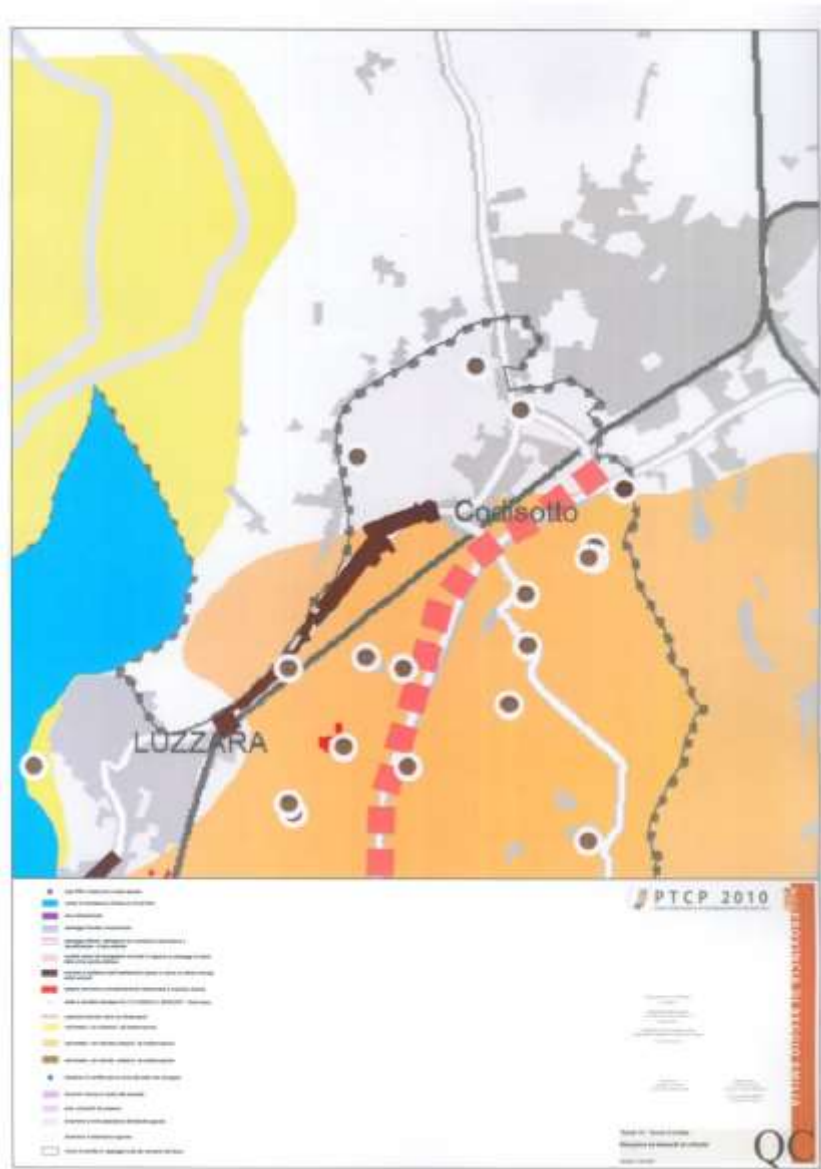


Fig.3. Estratto da tavola 19 sintesi "situazioni elementi di criticità"
Per l'area di intervento non sono presenti criticità.



Fig.4. Via Canaroli da Sud
Nell'area in primo piano è previsto un insediamento residenziale (AN.2.4.)



Fig.5. Via Canaroli con in primo piano l'azienda bisognosa di ampliamento



Fig.6. Vista dell'area produttiva lungo Via per Suzzara con a fianco la linea ferroviaria

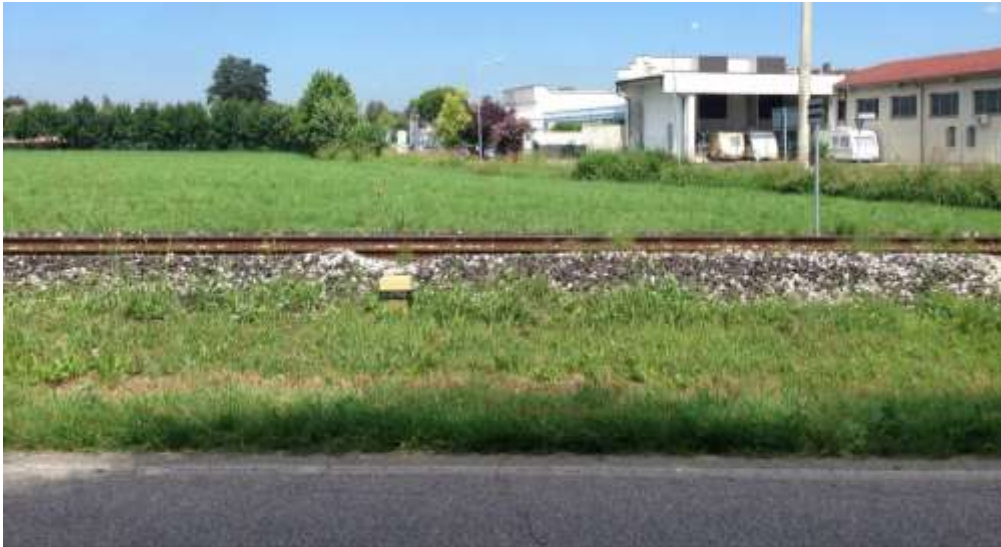


Fig.7. Via Canaroli da Via per Suzzara



Fig.8. L'accesso di via Canaroli da Via per Suzzara



Fig.9. La strada dopo l'azienda SIL.FER.

STATO DI FATTO

Architettura • Pianificazione

Vicolo Trivelli, 6 - 42121 Reggio Emilia – tel. 0522.580795 fax 0522.540851 – info@bisimerkus.it

Previsioni del PSC attuale

Lo strumento strategico comunale PSC ha individuato a fianco dell'area produttiva APC 2 uno degli ambiti di espansione residenziale della frazione di Codisotto (AN 2). Nell'elaborato "allegato B al documento programmatico per la qualità urbana POC – PROGETTAZIONE URBANA ASSETTO MORFOLOGICO E USO DEL SUOLO" sono individuati i sub-ambiti di POC e i comparti attuativi. Le aree interessate alla variante sono parte dell'ambito AN.2.4.a. con i mappali foglio 7 n° 344, 345 (parte), 348, 349, 350 e 351.

Una definizione puntuale dell'assetto morfologico dell'area proposta dal Pianificatore è quello riportato nell'elaborato sopra citato, e in questo documento il nuovo asse viario di collegamento fra via Nazionale e Via per Suzzara è l'infrastruttura che distribuisce all'edificato residenziale; al termine è prevista un'intersezione rotatoria che mette in comunicazione l'ambito residenziale all'ambito produttivo già esistente. La zona AN2.4 ha un'estensione di 58.450 mq (21.750 mq destinati a nuova costruzione + 36.700 mq destinati a verde) e si prevede la realizzazione al suo interno di circa 2.600 mq di SU residenziale, secondo le stime per il dimensionamento abitativo del PSC per i prossimi anni (fino al 2027).

Dati quantitativi di previsione PSC

Nella relazione del PSC al § 3.5.1 (pp. 17-20) viene calcolato il dimensionamento abitativo per i prossimi anni, fino al 2027, in rapporto al fabbisogno ventennale.

Complessivamente per il territorio comunale, in zone di nuova costruzione oppure di riqualificazione urbana, si prevede una crescita di circa 970 unità abitative per circa 97.000 mq di superficie utile.

Circa 15% di questa crescita avverrebbe nel settore territoriale di Codisotto (settore S2); si prevede in questa località una crescita di circa 146 unità abitative per circa 14.600 mq di superficie utile. (Tabella 1)

TAB. C2	SUPERFICI settore S2 Codisotto								
	AN			ARU			TOTALE		
SETTORE S2	Mq	Ha	%	Mq	Ha	%	Mq	Ha	SU
AMBITI									
AN2.1	20.580	2,06	100%	-	-	-	20.580	2,06	2.450 mq
AN2.2	39.530	3,95	100%	-	-	-	39.530	3,95	4.710 mq
AN2.3	10.100	1,01	45%	12.100	1,21	55%	22.200	2,22	2.640 mq
AN2.4	21.750	2,17	100%	-	-	-	21.750	2,17	2.600 mq
ARU2	-	-	-	18.000	1,80	100%	18.000	1,80	2.150 mq
TOTALE S2	91.960	9,19	75%	30.100	3,01	25%	122.060	12,20	14.550 mq

Tabella 1 Riepilogo superfici per nuovi ambiti (AN) e ambiti di riqualificazione urbana (ARU) –
Tabella desunta dalla relazione di PSC § 3.5.1 pp. 17-20.

Come si evince dalla tabella 1, la zona AN2.4 offrirebbe spazio a circa 2.600 mq di superficie utile, per la realizzazione di circa 26 unità abitative.



Fig.10. Estratto di PSC frazione Codisotto Luzzara

PROPOSTA DI VARIANTE

Motivazione

Come anticipato nel sommario, l'impresa SIL.FER. è una realtà economica attiva e in espansione che necessita nell'immediato dell'ampliamento dell'attuale opificio, misura utile per l'inserimento di nuovi macchinari e per locali di deposito; SIL.FER. e i signori Paolo e Silvio Ferramola chiedono la trasformazione dei mappali n° 344, 345 (parte), 348, 349, 350 e 351 da AN.2.4 a APC 2 restando parte del mappale 345 nell'attuale destinazione d'uso (AUC 1.2) "aree urbane a prevalenza residenziale".

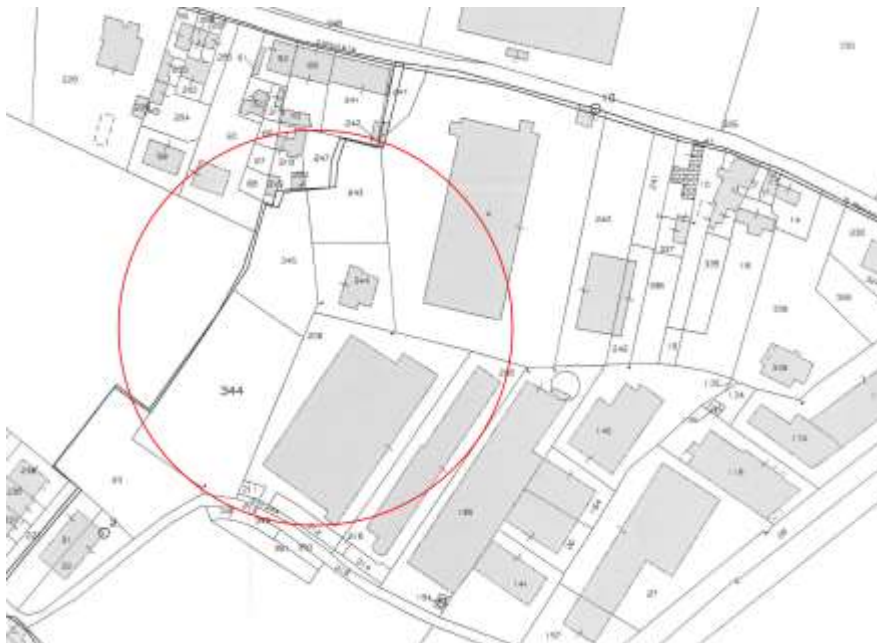


Fig.11. Estratto di mappa con mappali interessati alla variante.

La proposta è “variante speciale per le attività produttive già insediate nel territorio urbanizzato” (art. A.14-bis LR 20/2000) ed entrare nelle ‘Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive (aggiunto dall’art. 48 della LR 6/09).

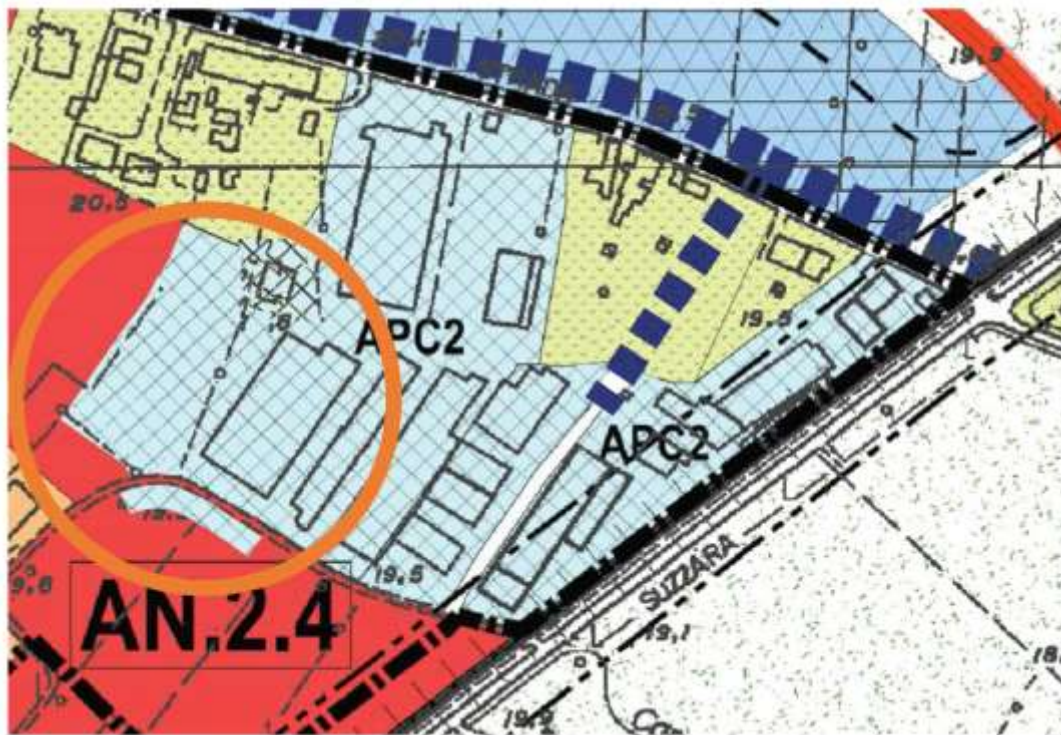


Fig.12. Estratto di PSC di variante

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'introduzione della variante SIL.FER. determinerà una modificazione della gerarchia nell'uso delle strade. Sarà eliminata la continuità del collegamento diretto fra via Nazionale-Canaroli e Via per Suzzara, favorendo la creazione di un'isola ambientale (zona 30 Km/h) collegata a via San Marco e a via Nazionale nonché alla rete dei percorsi di mobilità gentile. L'accesso all'ambito AN.2.4.b. sarà assicurato dalla qualificazione delle strade ordinarie presenti e, nell'area a Sud dell'area di intervento, è proposta un'area a verde ecologico di mitigazione in cui troverà posto la continuità della pista ciclo-pedonale prevista negli strumenti urbanistici vigenti. Il trasferimento del parcheggio di urbanizzazione secondaria previsto all'ingresso da via Nazionale viene ricollocato in posizione baricentrica fra l'APC 2. e l'AN.2.4.a. dando la possibilità di introdurre, oltre a quanto già previsto nel progetto edilizio, mitigazioni arboree. Il nuovo assetto della viabilità ridurrebbe l'eventuale pericolo di attraversamento del traffico pesante nell'area residenziale, aumentando la sicurezza e la qualità ambientale del luogo.



Fig.13. POC progettazione urbana allegato B al documento programmatico per la qualità urbana
Assetto morfologico e uso del suolo vigente



Fig.14. POC progettazione urbana allegato B al documento programmatico per la qualità urbana
Assetto morfologico e uso del suolo di variante

Dalla tabella riportata più avanti, si evince che la capacità edificatoria residenziale complessiva dell'ambito AN.2.4.a non subirà modificazioni, mentre si avrà una riduzione del verde ecologico privato inedificabile sostituito dall'area necessaria all'ampliamento dell'azienda SIL.FER.



Fig.15. Uso del suolo nel progetto edile

DATI QUANTITATIVI PER LA VARIANTE AL PSC PROPOSTA

Architettura • Pianificazione

Vicolo Trivelli, 6 - 42121 Reggio Emilia - tel. 0522.580795 fax 0522.540851 - info@bisimerkus.it

Si propone la variante per la realizzazione di:

- Un'area produttiva con sup. 3800 mq complessiva così composta: SUB APC2 3257 mq + 543 mq (area per urbanizzazioni e verde di cessione);

La proposta non enuncia quanto previsto per i nuovi ambiti residenziali a Codisotto in quanto l'area occupata per l'ampliamento dell'area SIL.FER. (APC 2) è in sostituzione del verde ecologico indicato nella tavola POC-PROGETTAZIONE URBANA: ASSETTO MORFOLOGICO E USO DEL SUOLO¹; SUB-AMBITI DI POC E COMPARTI ATTUATIVI DI POC.

Le superfici conseguenti sono riassunte nella tabella seguente:

AN2.4	Mq "PSC"	%	Mq "VARIANTE"	%	Indice Uf	SU
AN2.4.a	14.300 mq	25,56 %	14.300 mq	25.56 %	0,12	1.716 mq
AN2.4.b	7.450 mq	13,31 %	7.450 mq	13.31 %	0,12	894 mq
Area verde 2.4.a	13.400 mq	24 %	9600 mq	17.16 %	-	-
Area verde 2.4.b	20.800 mq	37,17 %	20.800 mq	37.17 %	-	-
APC2	-		3800 mq	6.80 %	0,6	2280 mq
TOTALE	55.950 mq	100 %	55.950 mq	100 %	-	4.890 mq

Tabella 2 Riepilogo superfici nella variante al PSC proposta in località Codisotto

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI NELL'AMBIENTE

Traffico

Per il modesto ampliamento previsto dal progetto (1663 mq) e per le tecnologie impiegate nel ciclo produttivo dell'azienda, non si avranno significativi aumenti di personale (cinque operatori massimo) e di transiti di mezzi per forniture e spedizioni limitandole a 2/3 passaggi in più rispetto agli attuali. La convenzionata sistemazione di via Canaroli assicurerà le dotazioni di parcheggio necessarie per visitatori e fornitori esterni, mentre il personale impiegato utilizzerà per la sosta le aree all'interno del sedime dell'azienda. Con la proposta di rendere l'ultimo tratto della nuova strada di lottizzazione nell'area residenziale AN.2.4.a. "strada senza uscita" con termine nel parcheggio di urbanizzazione, si eviterà l'eventuale traffico di attraversamento nell'area residenziale, migliorando la qualità ambientale e la sicurezza dell'utenza debole. Sarà comunque mantenuto il collegamento con via Nazionale con la viabilità ordinaria già presente. La proposta di variante mantiene la continuità in sede propria proposta in POC per la mobilità gentile. Alla luce di quanto sopra, l'impatto sul traffico generato dall'ampliamento dell'industria SIL.FER. su Codisotto è da ritenersi trascurabile.

¹ (Allegato B al Documento Programmatico per la Qualità Urbana)

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Non si prevedono nuove emissioni in atmosfera oltre a quelle relative alle macchine già presenti all'interno dell'attività produttiva e già autorizzate presso gli Organi Competenti. Gli spazi relativi alla superficie in ampliamento saranno occupati da macchine e postazioni di lavoro relative a cicli della produzione come la piegatura o la fresatura e che, comunque, non prevedono nuove emissioni in atmosfera. Le macchine a taglio numerico, le cui emissioni in atmosfera sono già autorizzate, resteranno tali e quali sia per numero che per posizione all'interno della parte esistente della sede dell'azienda.

Rumore

Le emissioni sonore prevedibili resteranno invariate a quanto già rilevato nell'analisi acustica ambientale redatta dal Dott. Riccardo Bosi di cui si riportano le conclusioni :

“Per lo stato di fatto, ai fini della valutazione dell'impatto acustico ante-operam per il rispetto dei limiti assoluti e differenziali d'immissione, sono stati considerati 3 ricettori acustici (R1, R2 e R3) maggiormente esposti alla rumorosità prodotta dall'azienda. Per la situazione post-operam ne è stato aggiunto un quarto (R4).

La verifica ante-operam e quella previsionale post-operam vedono entrambe rispettati tutti i requisiti di legge, sia per la rumorosità immessa, sia per quella emessa presso i confini aziendali e sia per quanto concerne il rumore differenziale... In conclusione, le verifiche eseguite consentono di giudicare le opere **fattibili dal punto di vista acustico.**”

Energia elettrica

L'impatto sulla rete elettrica del progetto di ampliamento sarà risolto attraverso la richiesta all'Ente Gestore di una fornitura pari a circa 150 Kw la quale sarà garantita a fronte dell'impegno, da parte del soggetto richiedente (SIL.FER), alla costruzione di un'adeguata cabina elettrica, già prevista nel progetto di ampliamento della sede dell'attività produttiva e posizionata su suolo privato. La stessa cabina non porterà alcun impatto sulla rete esistente ma, al contrario, una volta realizzata, potrà essere utilizzata anche al fine di soddisfare ulteriori esigenze future di fornitura elettriche di maggiore potenza.

Rete gas

L'impatto sulla rete del gas previsto in seguito all'ampliamento in progetto è da considerarsi di entità trascurabile. Attualmente l'attività produttiva è collegata ad una cabina del gas, posizionata su via San Marco, che è stata richiesta dalla stessa attività produttiva in anni relativamente recenti e che, comunque, è sovradimensionata rispetto alle reali esigenze di fornitura richieste. Il gas metano fornito dall'ente Gestore è utilizzato dall'attività ai soli fini del riscaldamento degli ambienti di lavoro e della produzione dell'acqua calda sanitaria e non rientra in nessun modo nelle necessità del ciclo produttivo né attuale né futuro. L'aumento di richiesta di gas conseguente all'ampliamento del volume da riscaldare è da considerarsi trascurabile anche grazie all'utilizzo di sistemi di contenimento dei consumi energetici (isolamento fabbricato, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, ecc) richiesti dalle vigenti normative in materia e previsti nel progetto di ampliamento.

Risorse idriche

Anche l'impatto previsto sulla rete idrica derivante dall'ampliamento è da considerarsi trascurabile in quanto l'acqua non rientra in nessuno dei cicli produttivi in essere o futuri dell'azienda e la maggiore richiesta di acqua alla rete pubblica sarà unicamente quella relativa alle esigenze idro-termo-sanitarie del capannone e dei relativi vani destinati a servizi igienici e spogliatoio.

Rete fognaria

In seguito al progetto di ampliamento dell'attività produttiva si è già affrontato il tema dell'autorizzazione allo scarico in fognatura delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dai piazzali del capannone. Per quanto riguarda le acque di prima pioggia si è convenuto con l'Ente Gestore che, data la tipologia dell'attività produttiva da ampliare e lo specifico utilizzo che la stessa fa delle superfici scoperte permeabili recapitanti in fogna (piazzali circostanti il capannone) non è necessario prevedere la laminazione delle acque raccolte, in quanto non contengono materiali e/o sostanze inquinanti. Il gestore della rete fognaria ha già autorizzato lo scarico secondo gli schemi allegati al progetto esecutivo dell'ampliamento.

CONCLUSIONI

Premesso che i richiedenti possiedono le condizioni necessarie per il provvedimento di variante ai sensi dell'ex art. 14 bis della L.R. 20/2000 :

- L'azienda SIL.FER. è un'attività industriale esistente prima del 22 luglio 2009;
- È un'attività insediata nel territorio urbanizzato (APC 2);
- La proposta è un intervento di ampliamento di fabbricati industriali dove si svolge l'attività di impresa.

Considerate le miglorie che la modificazione morfologica proposta avrà nella gestione della mobilità;

Considerata la riduzione del verde ecologico individuato "nell'allegato B al documento programmatico" compensato parzialmente da eventuali mitigazioni nell'area parcheggio e dal verde ecologico previsto in sostituzione dell'ampia superficie per la realizzazione di una rotatoria;

Verificati i modesti impatti nell'ambiente prossimo all'area progetto in cui l'ampliamento si edificherà;

Si ritiene che l'ampliamento dell'area produttiva APC 2 in sostituzione della prevista area per nuovi insediamenti AN.2.4.a. non inciderà negativamente nel territorio di Codisotto.

Reggio Emilia lì 19/09/2016

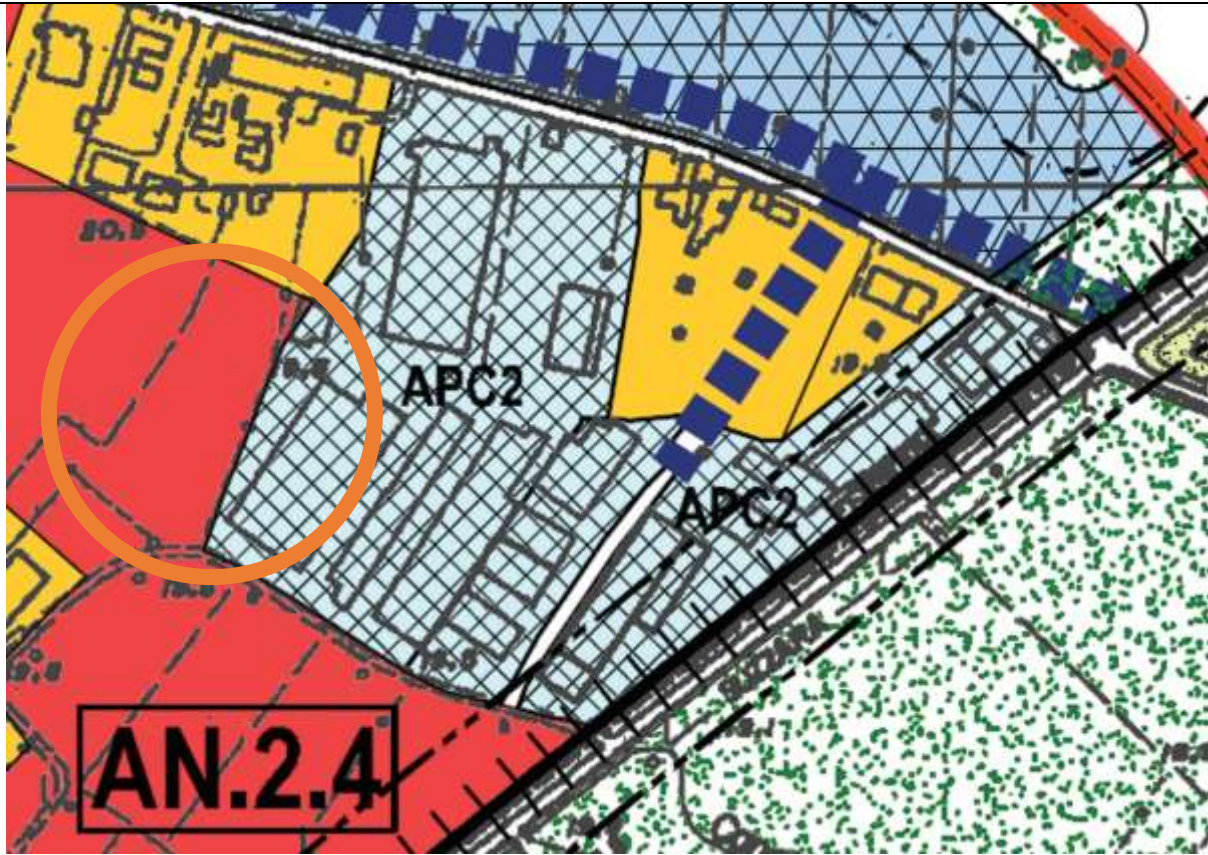
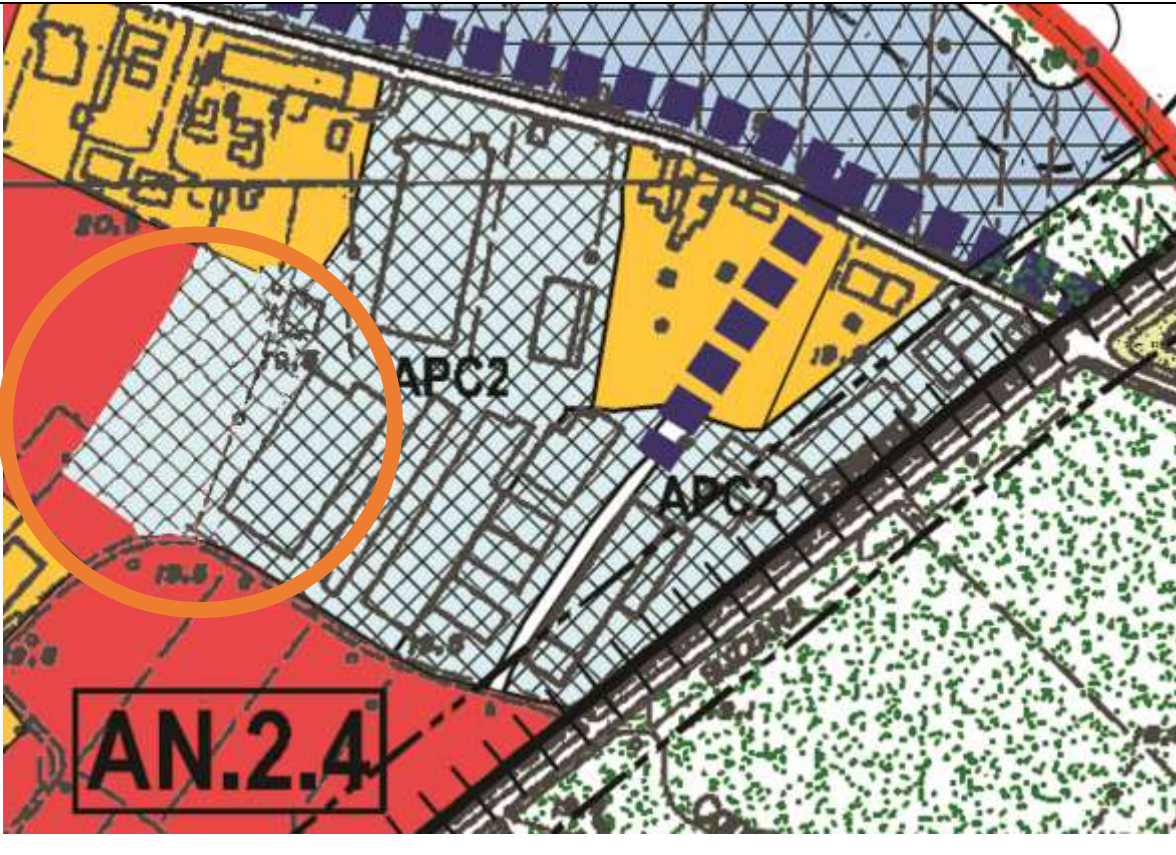
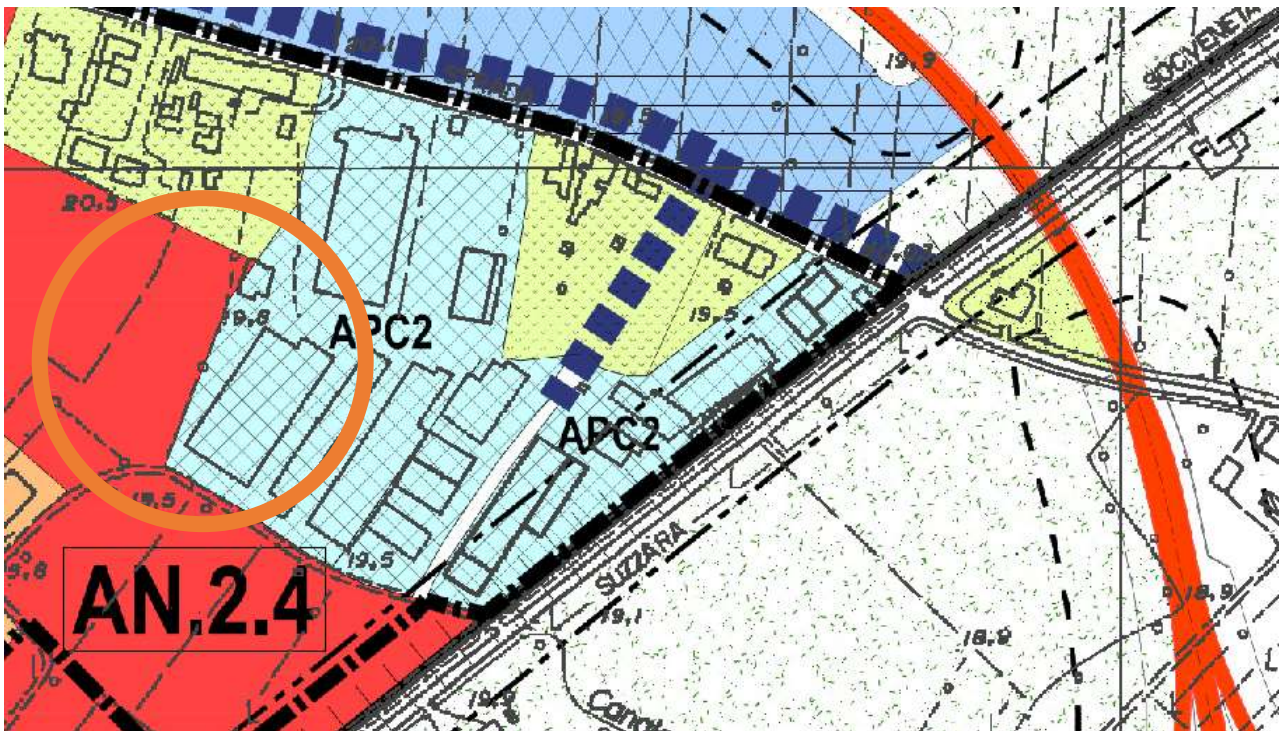
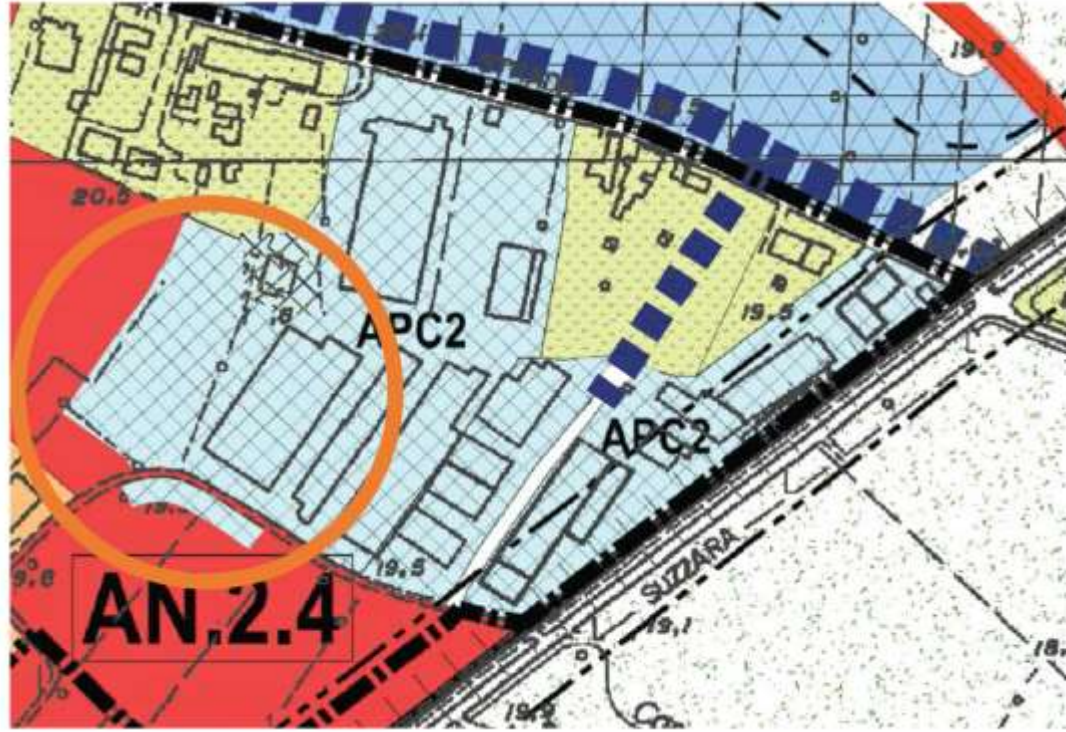
Arch. Fausto Bisi

ELENCO ALLEGATI

1. Variazioni cartografiche PSC
2. Legenda e riferimenti normativi
3. Estratto di mappa
4. Tavola POC progettazione urbana: assetto morfologico e uso del suolo stato di fatto
5. Tavola POC progettazione urbana: assetto morfologico e uso del suolo stato di progetto
6. Scheda urbanistica di ambito (PSC)
7. Scheda VALSAT di ambito (PSC)

VARIANTE P.S.C. ai sensi dell'art. A-14-bis L.R. 6/09

Richiedente: SILFER s.n.c.

	PSC ATTUALE	PROPOSTA DI VARIANTE
Immagine PSC		
Immagine RUE		

Legenda PSC e RUE

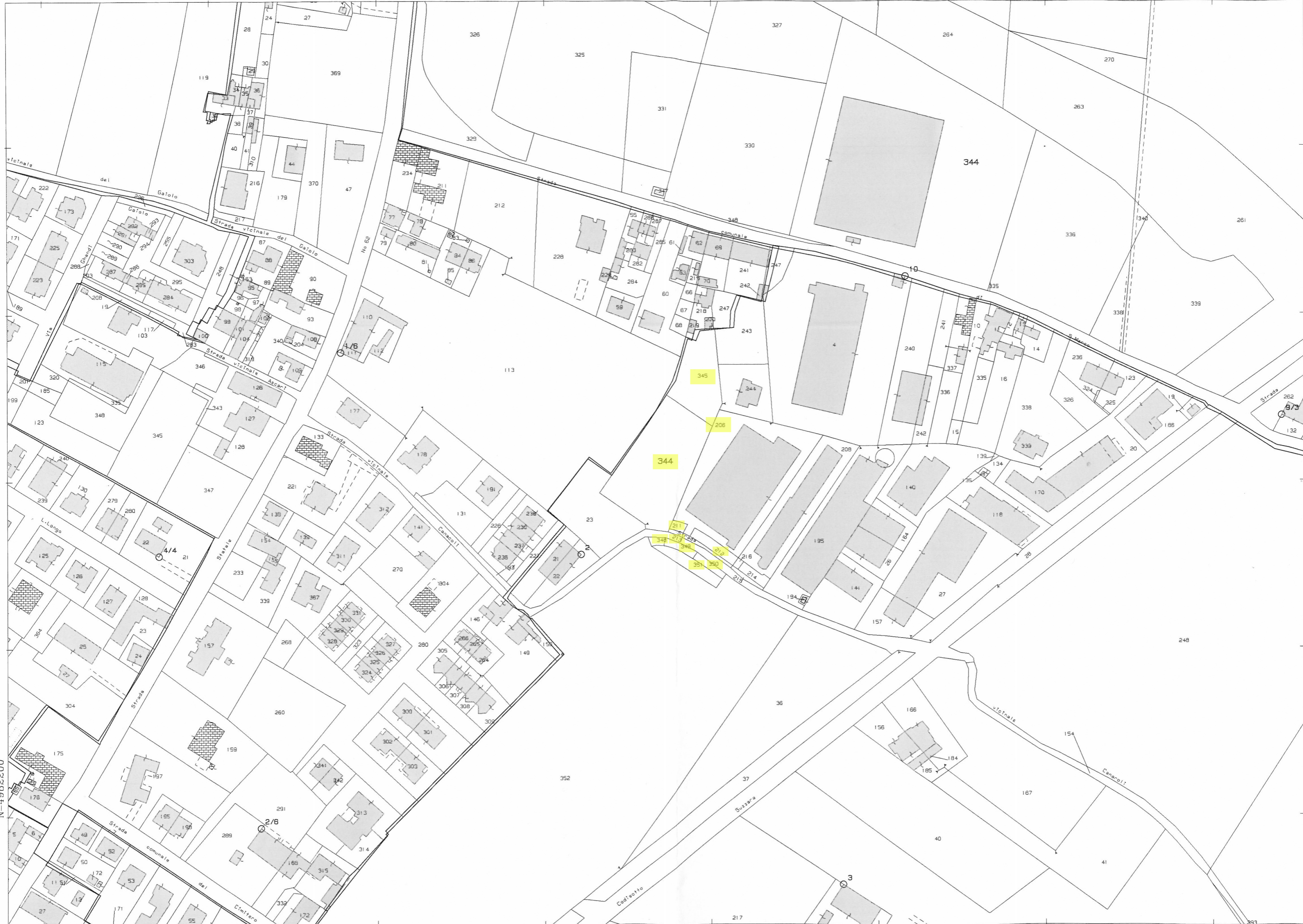
SISTEMA INSEDIATIVO		Articoli PSC	
		PSC	RUE
AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE		Titolo 4° Capo 4B	
AMBITI DI SETTORE TERRITORIALE DI PSC			
	AN.n Ambiti per nuovi insediamenti	28	5.3.1
	Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione	22.4	-
APC Ambiti per attività produttive di rilievo comunale:		29	-
	APC1 Nuovi insediamenti produttivi (Ampliamento attività esistenti)	29	5.3.1
	APC1* Nuovi insediamenti produttivi: località Bacchiolino - Via Tomba	30	5.3.1
	APC2 Attività produttive, commerciali, direzionali esistenti o con PUA approvati	29	5.2.11
	APC2 Località Bacchiolino con PUA approvato	29	5.2.11
	APC3 Nuovi insediamenti artigianali - commerciali - direzionali	29	-

SISTEMA INSEDIATIVO		Articoli RUE	
		PSC	RUE
AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO			
	SUB AUC1.1 - Aree urbane a prevalenza residenziale	Uf = 0.40 mq/mq H MAX 9.50 ml Q = 40%	5.2.4 comma 1
	SUB AUC1.2 - Aree urbane a prevalenza residenziale	Uf = 0.65 mq/mq H MAX 12.50 ml Q = 40%	5.2.4 comma 2
	SUB AUC2 - Aree urbane a Verde privato pertinenziale		5.2.5
	SUB AUC6 - Aree urbane a prevalenza residenziale soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC n°)		5.2.9
	SUB APC2 di RUE - Sub Ambiti per attività produttive, commerciali, direzionali, esistenti o con PUA approvati		29.1 5.2.11 5.2.12

Estratto di mappa



Procedura		<ul style="list-style-type: none"> "Art. A-14 – bis. Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive." (Aggiunto dall'art. 48 della LR 6/09)
Normativa di riferimento		
Normativa da PSC	<ul style="list-style-type: none"> Art.28 Ambiti per i nuovi insediamenti (AN) 	<ul style="list-style-type: none"> Art.26 Ambiti urbani consolidati (AUC) Art.29 Ambiti specializzati per attività produttive (AP)
Normativa da RUE	<ul style="list-style-type: none"> Art. 5.3.1 Ambiti del territorio urbanizzabile 	<ul style="list-style-type: none"> Art. 5.2.5 Sub-ambiti AUC2: Verde privato pertinenziale Art. 5.2.11 APC – Ambiti per attività produttive e commerciali esistenti Art. 5.2.12 APC 2: Ambiti per attività produttive, commerciali, direzionali esistenti totalmente o parzialmente edificate o con PUA approvati, di cui all'art. 29.1 delle Norme di PSC.
Sf		APC 2 Sf = 3800 mq
Uf		APC 2 Uf max = 0,60 mq/mq
Edificazione massima		APC 2 Edif. Max = 2280 mq
Note		Necessità della proprietà è di convertire una parte di terreno già assegnato dallo strumento urbanistico a residenziale in un luogo per l'ampliamento dell'attività produttiva già in essere. Per quanto concerne il reperimento degli standards urbanistici questo avverrà acquisendo una parte di terreno tangente alla via di accesso, mentre i posti d'auto pertinentziali ricavati all'interno del lotto.



N=49B2200

E=1636200

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: LUZZARA
Foglio: 7
Richiedente: BISI E MERKUS ASS

1 Particella: 344

SCHEDA URBANISTICA DI AMBITO (PSC):
AN.2.4 (S2)
Settore Territoriale "S2":
CODISOTTO

N°	CONTENUTI	DESCRIZIONE		
1	Superficie perimetrata (indicativa)	58.500 mq		5,8 ha
2	Riferimento Cartografico	<ul style="list-style-type: none"> Tav. A1.2 (Settore S2) - scala 1:5000 Tav. 3b - scala 1:5000 		
3	Caratteri morfologici e funzionali	<ul style="list-style-type: none"> A Nord del Territorio urbanizzato di Codisotto; Confina con: <ul style="list-style-type: none"> a Nord a Est e a Ovest: Territorio urbanizzato in parte residenziale in parte produttivo (Via San Marco, Via Nazionale) a Sud: Linea ferroviaria 		
4	Obiettivi ed Indirizzi progettuali	<ul style="list-style-type: none"> Area interclusa in un contesto urbanizzato (già destinata dal PRG previgente in parte a verde privato e in parte a verde pubblico). Il POC ne prevederà l'attuazione con sistemi perequativi (ampia area a verde ecologico di mitigazione) nel rispetto dei parametri acustici derivanti dalla linea ferroviaria e dalla vicina area produttiva. L'intervento, pur di nuova edificazione, si configura come Area di Riqualficazione di un'area oggi marginale alla frazione pur in un contesto edificato. 		
4.1	Prescrizione	Sub.Ambito AN.4.2 edificabile per una fascia non superiore a 30 ml di profondità nel rispetto del disegno di Scheda Urbanistica.		
5	Funzioni	Prevalentemente Residenziale.		
6	Capacità insediativa	Da definire in sede di POC.		
7	Aree di Perequazione Urbanistica (Aree interne all'Ambito)	Superficie mq	Indice perequativo (art. 32.8)	Crediti edilizi *** mq (Slu)
	• Dotazioni territoriali e infrastrutture	-	0,06 mq/mq	-
	• Verde ecologico di mitigazione e fasce di ambientazione	32.950	0,04 mq/mq	1.318
	• Aree a vincolo speciale	-	0,03 mq/mq	-
	Totale	32.950	-	1.318
8	Dotazioni territoriali	U* (da definire in sede di POC) P* (secondo norme di PSC art. 32.6 commi 5-6-7)		
9	Proposte di "Sub-Comparti" di POC (non vincolanti) su cui calcolare i DPS**	Sub. AN.2.4.1	Superficie:	14.300 mq (circa)
		Sub. AN.2.4.2	Superficie:	7.450 mq (circa)
		Totale	Superficie:	21.750 mq (circa)
10	Prestazioni di qualità urbana e/o standard di qualità ecologico-ambientale	<ul style="list-style-type: none"> Ampia dotazione di verde ecologico di mitigazione e fasce di Ambientazione. Connessione (pedonale-ciclabile) con gli insediamenti adiacenti. 		

Nota:

U* = Urbanizzazioni secondarie (verde pubblico e/o altre attrezzature collettive)

P* = Parcheggi

DPS ** = Diritti Edificatori proprietari su cui calcolare la Slu (art. 32.7 lett. d1)

Crediti Edilizi *** = C.E. (art. 32.7 lett. d3)

Per la Cartografia si rinvia alla Tav. A1.2 – scala 1:5000

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):
AN.2.4 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":
CODISOTTO**
CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI
Territorio pianeggiante; area adiacente a contesto urbano edificato sui lati Nord e Est.
OBIETTIVI PARTICOLARI
Riqualificazione complessiva di un'area interclusa.

	a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche	b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente	c. Descrizione dell'impatto o delle criticità	d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità		e. Politiche Azioni Proposte		f. Monitoraggio
				Indirizzi	Prescrizioni	Indirizzi	Prescrizioni	
1	Aria	Mantenere livelli attuali	Assente	-	-	-	-	- Percentuale popolazione esposta all'inquinamento benzene - Emissioni Corinair
2	Rumore (compatibilità acustica)	Livelli zonizzazione acustica: classe II prevalentemente residenziale	- Area produttiva - Linea ferroviaria	Fasce alberate di mitigazione	Mantenere per la nuova edificazione classe II	Opportuna distanza del nuovo edificato sia dalla linea ferroviaria sia dall'area produttiva	Verifica clima acustico in sede di PUA	Controllo acustico
3	Tutela delle risorse idriche per uso umano	Salvaguardia risorse idriche	-	-	-	-	-	Controllo dei consumi idrici
4	Rischio archeologico	Salvaguardia beni archeologici	Da verificare	-	-	-	Analisi preventive in sede di PUA	-
5	Paesaggio – qualità urbana	Qualità urbana a bassa densità	-	-	-	Ampia dotazione di verde	Connessioni pedonali-ciclabili con aree edificate	-
6	Elettrodotti (Radiazioni ionizzanti e non)	-	Assenza elettrodotti	-	-	-	-	-
7	Rifiuti	Raccolta differenziata condizione esistente 40%	-	-	-	Raccolta differenziata 60%	-	Controllo % raccolta differenziata
8	Energia	Risparmio energetico	-	-	-	Favorire energie alternative complementari oltre alle prescrizioni di legge	-	Controllo consumi

**SCHEDA VALSAT DI AMBITO (PSC):
AN.2.4 (S2)**
**Settore Territoriale "S2":
CODISOTTO**

	a. Componenti ambientali o infrastrutturali tecnologiche	b. Obiettivo di sostenibilità o descrizione della condizione esistente	c. Descrizione dell'impatto o delle criticità	d. Mitigazione dell'impatto o delle criticità		e. Politiche Azioni Proposte		f. Monitoraggio
				Indirizzi	Prescrizioni	Indirizzi	Prescrizioni	
9	Mobilità	Regolamentazione viabilità interna	-	-	-	-	-	-
10	Rete fognaria	Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)	Capacità insediativa di POC in rapporto al dimensionamento del depuratore	-	-	-	Allacciamen-to alla fognatura esistente	Verifica abitanti insediabili
11	Rete gas-acqua	Allaccio reti esistenti (si veda Bilancio dei servizi)	-	-	-	-	Allacciamen-to alla rete esistente	-
12	Vincoli di tutela sovraordinati	-	Assente	-	-	-	-	-
13	Accessibilità	- Da ex SS62 - Da via Caravaggio - Da nuova viabilità prevista per APC3	Incremento volume di traffico	-	Conformità al P.U.T.	-	-	Flussi di traffico
14	Vulnerabilità falda superficiale	Grado medio	-	-	Evitare dispersione acque reflue nel sottosuolo	-	Condotte fognarie a tenuta stagna	-
15	Soggiacenza falda superficiale	Soggiacenza falda fra -2,5/-3,0 ml	-	-	-	Verifica piani interrati e piani seminterrati	-	-
16	Assetto idrografia locale	Deflusso delle acque	Diminuzione della capacità assorbente dei terreni superficiali	Verifica reti di scolo	-	Vasche di laminazione	Dimensionamento reti di scolo in modo da garantire deflusso acque meteoriche e reflue anche in occasione di eventi eccezionali	-