

**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 delle attività produttive.

Azienda richiedente Mora Franco, via San Marco, Codisotto

Rapporto ambientale

Febbraio 2018



## INDICE

SOMMARIO.....	2
DESCRIZIONE DEI LUOGHI .....	2
STATO DI FATTO .....	5
Previsioni del PSC attuale .....	5
PROPOSTA DI VARIANTE.....	6
Motivazione .....	6
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE .....	7
VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI NELL'AMBIENTE.....	9
Traffico.....	9
Emissioni in atmosfera .....	9
Rumore .....	9
Energia elettrica.....	10
Rete gas .....	10
Risorse idriche .....	10
Rete fognaria .....	10
MITIGAZIONI.....	11
CONCLUSIONI .....	12

## SOMMARIO

L'azienda **Autofficina Mora Franco e C. snc**, con sede in via San Marco, 60 a Codisotto di Luzzara è un'officina per riparazioni e revisioni di automobili e per interventi sulla carrozzeria, da tempo insediata nel Comune.

Lo sviluppo delle attività svolte dall'azienda 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 - nel PSC - come AUC "Ambiti urbani consolidati" e - nel RUE - come Sub AUC 2 "Aree urbane a verde privato pertinenziale".

La variante urbanistica proposta è la seguente:

- conversione della classificazione delle aree di insediamento dell'attività da SUB AUC 2 "Aree urbane a verde privato pertinenziale" a APC 2 "Ambiti per attività produttive, commerciali, direzionali esistenti o con PUA approvati";

- variazione al percorso della viabilità di distribuzione verso le aree produttive in località Codisotto.

## 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 tra via San Marco e via Canaroli sono riconducibili a capannoni di aziende medio-piccole ed alcuni edifici residenziali.

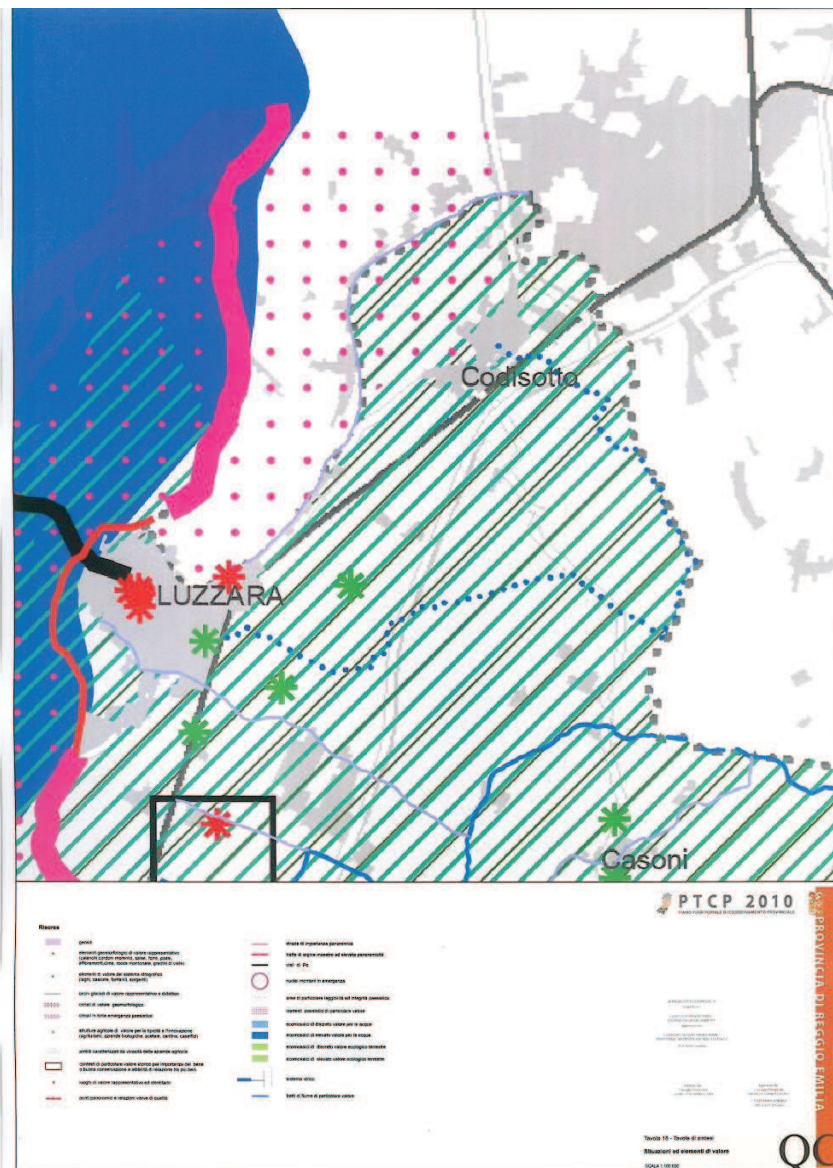
L'ambito produttivo ove l'**Autofficina Mora** è insediata, è urbanizzato con fognature, energia elettrica, acqua e rete gas. (cfr. capitolo impatti). Tangente alla proprietà Mora è presente una cabina di trasformazione elettrica a media tensione.

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.

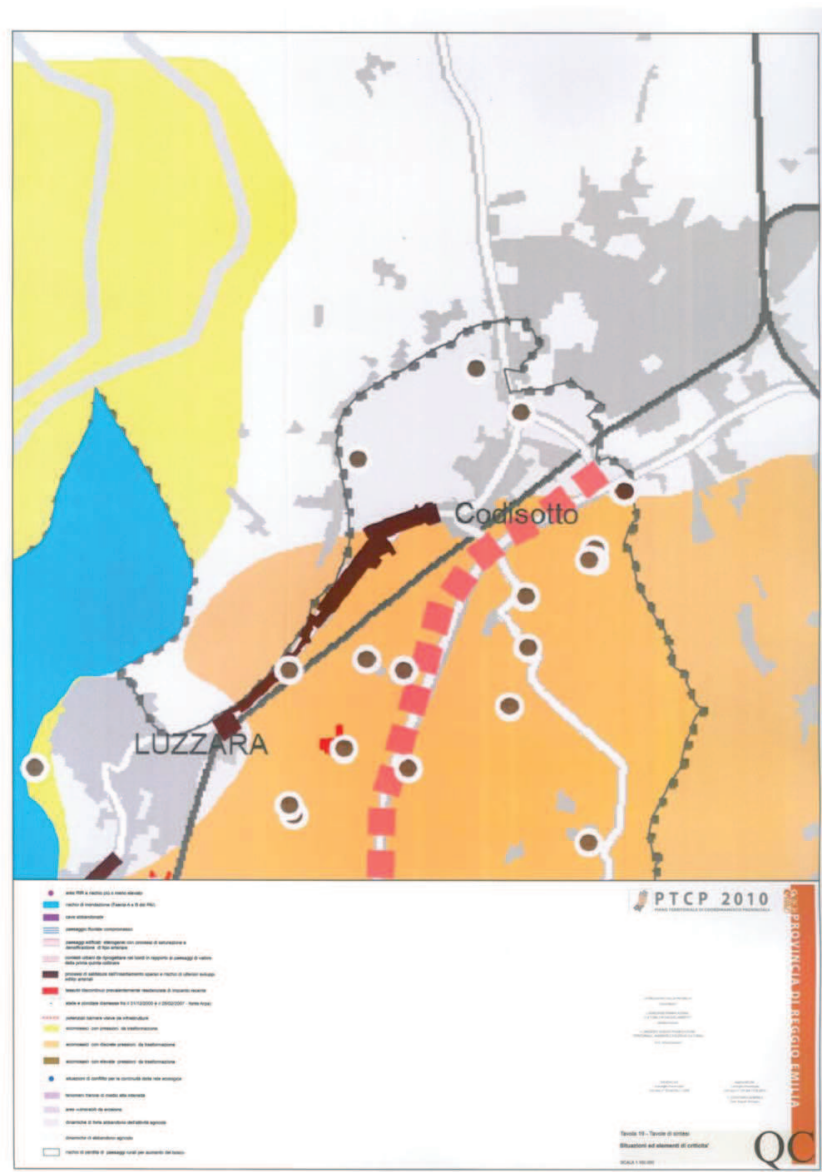
Nella tavola di PTCP 18QC "situazioni ed elementi di valore", l'area oggetto di richiesta di variante è sgombra di elementi di valore, così come assenti sono le criticità riportate nella tavola 19QC.

L'accesso all'ambito produttivo è assicurato da a Nord da Via San Marco e da Via Canaroli e via Gagarin a Sud. Via Gagarin è caratterizzata da una modesta sezione stradale delimitata da recinzioni che separano la proprietà privata dalla strada (non ancora in carica all'Ente pubblico).

La presenza dell'officina e delle altre fabbriche intorno, 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.1.** Estratto da tavola 18 di sintesi "situazioni di elementi di valore".  
Non sono presenti elementi di valore

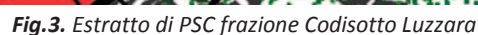


**Fig.2.** Estratto da tavola 19 sintesi "situazioni elementi di criticità"  
Per l'area di intervento non sono presenti criticità.



### Previsioni del PSC attuale

Una definizione puntuale dell'assetto morfologico dell'area, proposta dal pianificatore, è quello riportato nell'elaborato sopra citato. In questo documento l'accesso alla zona industriale esistente avviene da Via Canaroli – e da via San Marco con un nuovo tratto di strada. Questo nuovo tratto di strada che collega Via Canaroli e Via San Marco permetterebbe esclusivamente l'accesso alle attività produttive nella zona, nel caso di chiusura del passaggio a livello, operazione non più in previsione.

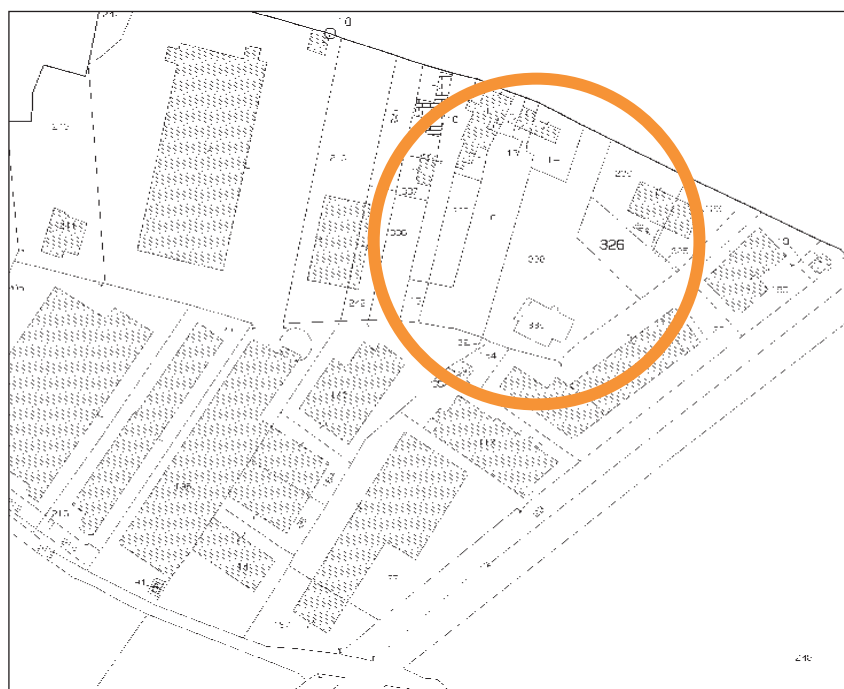


## PROPOSTA DI VARIANTE

### Motivazione

Come anticipato nel sommario, l'Autofficina MORA è una realtà economica attiva e in espansione che necessita nell'immediato dell'ampliamento dell'attuale officina, misura utile per ampliare la capacità di magazzino.

I signori Franco Mora e Ornella Bernabeni chiedono la trasformazione dei mappali n° 15, 16, 326, 338 e 339 da AUC a APC 2 e inoltre chiedono di lasciare intatto il lotto n. 338 ora interessato dal passaggio stradale, in quanto l'ampliamento delle attività produttive richiede l'occupazione dello spazio all'interno di questo lotto.



**Fig.4.** Estratto di mappa con mappali interessati dalla variante.

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



*Fig.5. Proposta di ampliamento dello stabilimento produttivo*

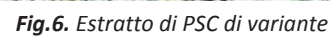
## DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'introduzione della variante MORA determinerà la continuità dell'attuale gerarchia nell'uso delle strade. Eliminando la previsione di un nuovo tratto di collegamento tra via San Marco e Via Canaroli, l'accesso alle aree produttive continuerà ad avvenire da via Suzzara verso Via Canaroli.

Non essendo più attuale la ipotizzata eliminazione del passaggio a livello della ferrovia Mantova Suzzara questa organizzazione distributiva potrà mantenere la sua attuale funzione.

Le necessità produttive, insieme ai futuri sviluppi dell'azienda Mora, richiedono il passaggio delle indicazioni di Piano da AUC a APC2 permettendo nell'immediato la realizzazione dell'ampliamento. Per poter realizzare quanto sopra si propone inoltre il superamento del collegamento diretto da Via Canaroli a Via San Marco, proposta di piano effetto della chiusura del passaggio a livello fra Via per Suzzara e Via Canaroli, non più in programmazione.





## **VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI NELL'AMBIENTE**

### **Traffico**

Per il modesto ampliamento previsto dal progetto (288 mq) e per le tecnologie impiegate nel ciclo produttivo dell'azienda, non si avranno significativi aumenti di personale (1 -2 operatori massimo) e di transiti di mezzi per forniture e spedizioni limitandole a 10 - 15 passaggi in più rispetto agli attuali.

L'accesso da via Canaroli – Via Gagarin non verrà utilizzato; tutto il traffico avverrà da Via San Marco.

I parcheggi per i visitatori e fornitori esterni saranno prevalentemente all'interno dell'area di proprietà, anche se nell'immediata vicinanza all'accesso sono recentemente stati realizzati ampi parcheggi pubblici. Il personale impiegato utilizzerà per la sosta le aree all'interno del sedime dell'azienda.

Sarà comunque mantenuto il collegamento con Via Nazionale e la viabilità ordinaria già presente. La proposta di variante non compromette 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'officina Mora su Codisotto è da ritenersi trascurabile.

### **Emissioni in atmosfera**

Non si prevedono nuove emissioni oltre a quelle esistenti. L'attività produttiva in essere possiede i necessari certificati di agibilità e le autorizzazioni di rito rilasciate dalle Autorità competenti.

Per la funzione dell'ampliamento (deposito attrezzi e componenti quali pezzi di ricambio) non vi saranno ulteriori emissioni rispetto a quelle già autorizzate.

### **Rumore**

L'ampliamento della fabbrica non modifica il ciclo produttivo esistente, ma ha lo scopo di creare un nuovo ambiente per estendere gli spazi dedicati alle varie lavorazioni, con particolare riferimento al magazzino, ridistribuendo in modo più funzionale i singoli settori.

Il terreno ove è previsto l'ampliamento è situato in un ambito di PSC a destinazione 'mista', per il quale il piano di classificazione acustica comunale prevede una classe acustica III di progetto.

Di conseguenza, poiché per il cambio di destinazione d'uso del suolo necessario all'ottenimento del permesso di costruire sarà necessaria una modifica al PSC, risulta chiaro che dovrà essere modificata anche la classificazione acustica del comparto, che attualmente prevede, entro i confini aziendali, una classe V ed una classe III.

Convertendo la destinazione urbanistica da AUC a APC 2, per lo stato di progetto le aree di proprietà dell'azienda Mora rientrerebbero nella classe V.

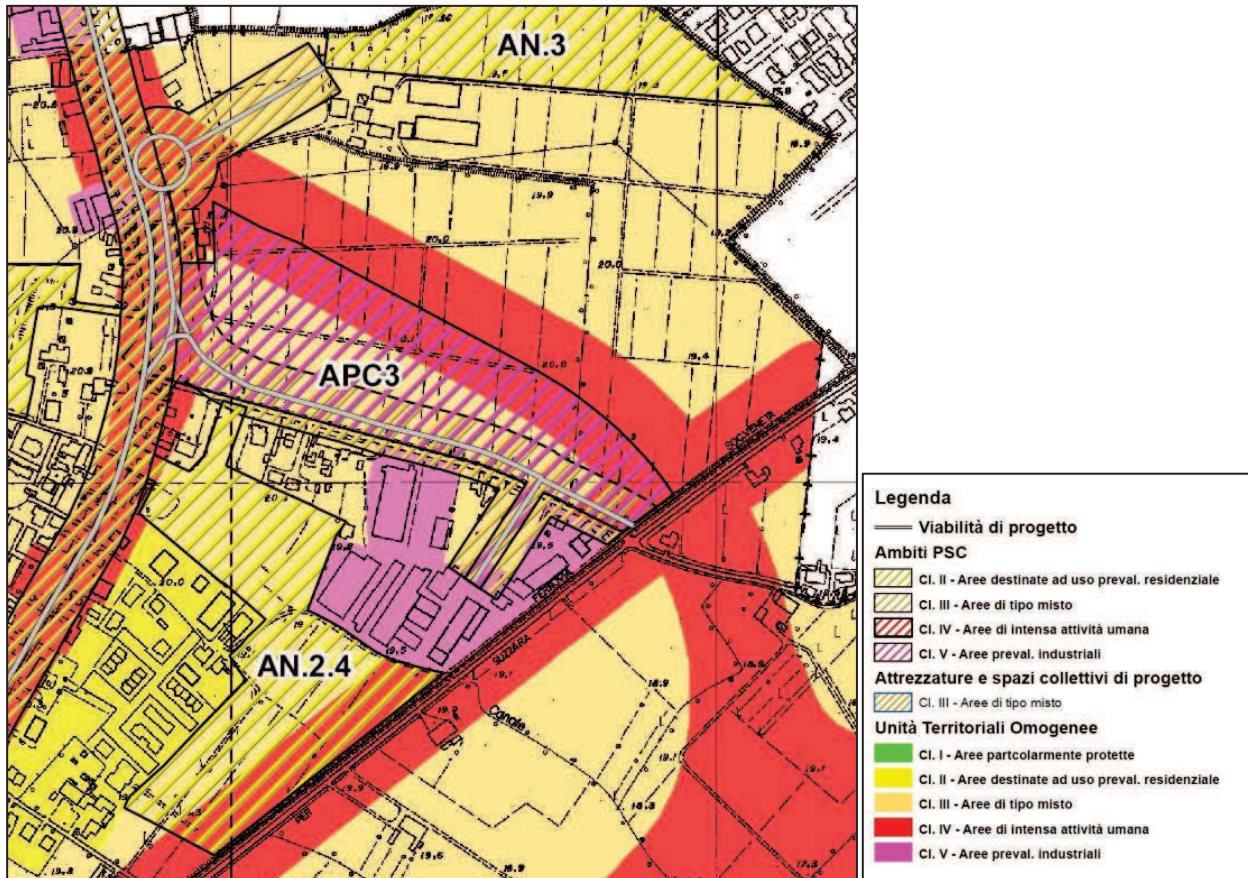


Fig. 9 Zonizzazione acustica del territorio comunale di Luzzara

## Energia elettrica

L'ampliamento dell'attività produttiva necessiterà esclusivamente di energia per l'illuminazione e semplici prese elettriche, senza bisogno di FM. La potenza in essere sarà sufficiente per le attività.

## Rete gas

Non è previsto il collegamento della struttura di ampliamento con la rete gas.

## Risorse idriche

Il ciclo produttivo dell'azienda non prevede l'utilizzo di acqua nei locali oggetto di ampliamento. Si sottolinea che l'acqua sanitaria è impiegata solo nella parte esistente del complesso produttivo.

## Rete fognaria

L'attività è già munita di rete fognaria per i reflui assimilabili al domestico; non si prevede la realizzazione di servizi igienici aggiuntivi, o di lavorazioni il cui ciclo utilizzi acqua e che ne derivi reflui da trattare e convogliare in pubblica fognatura.

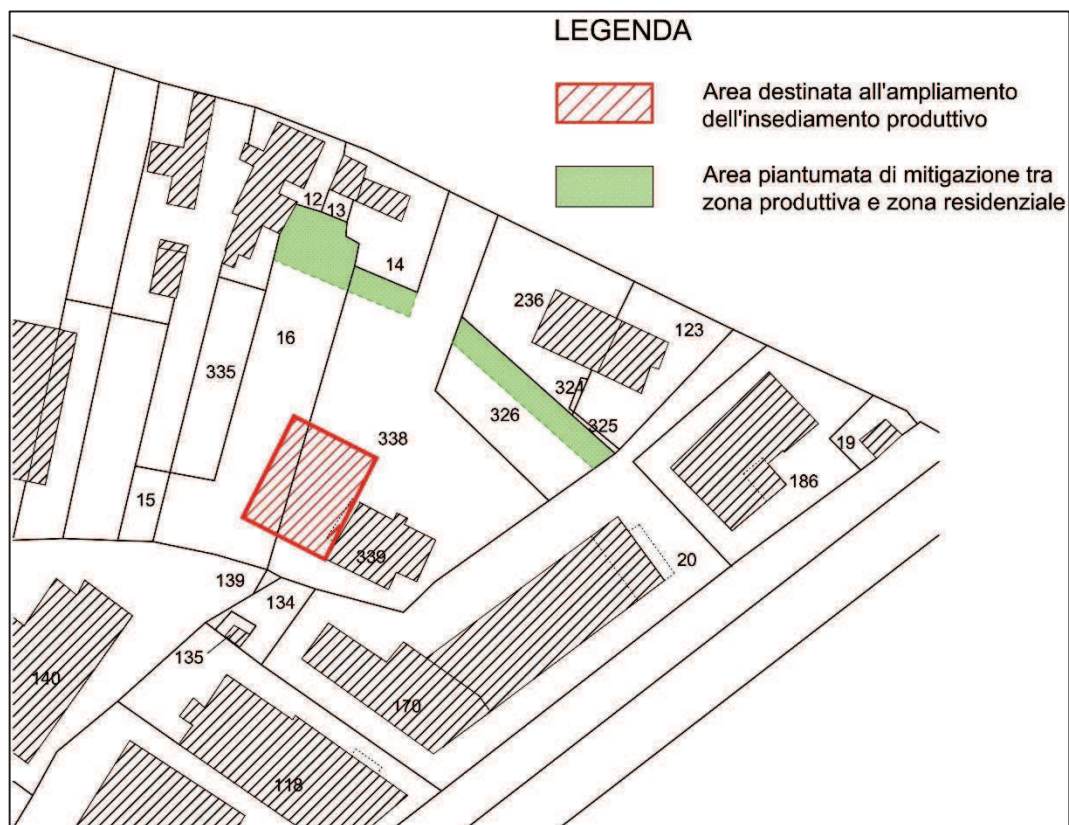
Per quanto riguarda la raccolta delle acque piovane derivanti dalla copertura della nuova struttura, queste verranno rilasciate a cielo libero sull'area verde permeabile circostante.



## MITIGAZIONI

In ragione dell'avvicinamento della zona classificata come area produttiva APC 2 ad alcuni edifici residenziali esistenti, si propone l'inserimento di una zona piantumata a verde come barriera di mitigazione di eventuali elementi di disturbo proveniente dallo stabilimento produttivo per il quali si richiede l'ampliamento.

Quest'area piantumata si inserisce tra le abitazioni prospicienti via San Marco e gli edifici in ampliamento, sui mappali 16, 338 e 326.



**Fig. 10** Area di mitigazione tra zona produttiva e residenziale



## 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 MORA Franco 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.

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

Si ritiene che l'ampliamento dell'area produttiva APC 2 in sostituzione della prevista area AUC non inciderà negativamente nel territorio di Codisotto.

Reggio Emilia lì 26/02/2018

Arch. Fausto Bisi



Stampa circolare professionale: ARCHITETTO FAUSTO BISI n.220. Il testo "CONSERVATORI • R.E. • ORDINE" è visibile lungo il perimetro superiore della stampella.