

Pratica SAC n. 34934/2021

**Provincia di Reggio Emilia**  
Servizio Pianificazione Territoriale  
Piazza Gioberti n. 4  
42121 Reggio Emilia  
PEC: [provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it](mailto:provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it)

**OGGETTO: Valsat della Variante al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ARU PR 14" in Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Luzzara, adottata con DCC n. 56 del 31/12/2021 – rapporto istruttorio**

Viste le disposizioni normative in tema di valutazione ambientale di piani e programmi:

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, Parte seconda, in tema di valutazione ambientale di piani e programmi;
- Legge Regionale n. 20/2000 e Legge Regionale n. 24/2017 in tema di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani urbanistici comunali.

Visto l'art. 15 comma 5 della Legge Regionale n. 13/2015 si trasmette il seguente Rapporto istruttorio.

## RAPPORTO ISTRUTTORIO

Visti gli elaborati costitutivi della Variante al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ARU PR 14" in Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Luzzara, adottata con DCC n. 56 del 31/12/2021, trasmessi dal Comune di Luzzara con nota prot. n. 2037 del 16/02/2022, acquisita agli atti al prot. n. PG/2022/26026 del 16/02/2022.

Vista la nota del Comune di Luzzara, prot. n. 10183 del 03/08/2022, acquisita agli atti ai prot. n. PG/2022/129123 del 04/08/2022, con cui sono state trasmesse le integrazioni agli elaborati adottati ed è stata comunicata la ripubblicazione della documentazione integrata con avviso sul BURERT n. 236 del 03/08/2022.

Vista infine la nota del Comune di Luzzara, prot. n. 14204 del 25/10/2022, acquisita agli atti al prot. n. PG/2022/175854 del 25/10/2022, con cui sono stati trasmessi i pareri degli Enti ed è stato comunicato che durante il periodo di pubblicazione e deposito degli elaborati adottati e successivamente integrati non sono pervenute osservazioni.

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Area Autorizzazioni e Concessioni Ovest**

**Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia**

piazza Gioberti, 4 – 42121 Reggio Emilia | tel 0522 336011 | re-urp@arpae.it | pec: aore@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5 – 40139 Bologna | tel 051.6223811 | pec: dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Dato atto che:

- il Piano urbanistico attuativo denominato “ARU PR14” è stato oggetto di valutazione ambientale nell'ambito del relativo esame urbanistico ed ambientale, conclusasi con esclusione dalla Valutazione ambientale strategica (VAS) con prescrizioni con provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS emesso con Deliberazione di Giunta della Provincia di Reggio Emilia n. 141 dell'11/05/2010.

Considerato che dagli elaborati della Variante al Piano urbanistico attuativo “ARU PR14” in Variante al PSC e al RUE emerge che:

- l'ambito denominato “ARU PR14” interessa un'area posta a nord/ovest del centro storico del capoluogo compresa tra via Croce, via Circonvallazione Ovest, via Togliatti e via Guidotti; nell'ambito ad oggi risultano parzialmente completate le opere di urbanizzazione e parzialmente realizzati i fabbricati residenziali previsti;
- con la Variante al PUA si prevede la suddivisione dell'ambito in due sub ambiti di attuazione (A e B) al posto dei precedenti tre stralci di intervento; il sub ambito A a destinazione residenziale comprende il 1<sup>a</sup> stralcio del PUA originario, in buona parte realizzato con tre lotti edificati ed uno ineditato; il sub ambito B a destinazione commerciale comprende il 2<sup>a</sup> ed il 3<sup>a</sup> stralcio del PUA originario, rispettivamente a destinazione residenziale e residenziale-commerciale, ad oggi non attuati;
- le modifiche dimensionali al PUA riguardano unicamente il nuovo sub ambito B, mentre nel sub ambito A il lotto residenziale residuo potrà essere realizzato mediante intervento diretto; si prevede:
  - l'eliminazione nel sub ambito B della quota residenziale derivante dal precedente 2<sup>a</sup> stralcio pari a 2.354 mq di superficie complessiva;
  - la realizzazione nel sub ambito B di una medio-grande struttura commerciale alimentare e non alimentare con superficie di vendita fino a 1.400 mq e superficie complessiva pari a 2.000 mq;
  - a livello di intero comparto, la riduzione della superficie complessiva da 5.868 mq circa a 3.714 mq circa;
- si prevede inoltre:
  - il completamento delle opere di urbanizzazione e la realizzazione delle nuove opere di cessione quali viabilità, parcheggi ed aree verdi, nonché la manutenzione, verifica e cessione delle opere già realizzate ancora di proprietà privata;
  - l'accorpamento delle aree verdi di cessione al fine di realizzare un'unica area verde pubblica attrezzata;
  - la razionalizzazione dei percorsi veicolari e dei parcheggi interni al sub comparto B;
  - la realizzazione di 25 posti auto pubblici in aggiunta ai 15 già presenti e di 108 posti auto di pertinenza della struttura commerciale;
  - la realizzazione di opere fuori comparto quali marciapiedi e opere accessorie;

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Area Autorizzazioni e Concessioni Ovest**

**Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia**

piazza Gioberti, 4 – 42121 Reggio Emilia | tel 0522 336011 | re-urp@arpae.it | pec: aore@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5 – 40139 Bologna | tel 051.6223811 | pec: dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

- nel PSC vigente l'ambito è classificato come “Ambiti da Riquilificare” e nel RUE come “Ambiti urbani da riqualificare”; la Variante al PSC e al RUE è finalizzata a consentire l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita al posto della medio-piccola struttura di vendita ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti; la Variante riguarda esclusivamente modifiche alle Norme (art. 27.2 del PSC e art. 5.2.14 del RUE) e non comporta modifiche agli elaborati cartografici del PSC e del RUE;
  
- nel Rapporto ambientale relativo agli aspetti di Variante al PSC e al RUE è contenuta un'analisi di inquadramento delle componenti ambientali interessate dagli interventi previsti, con particolare riferimento al paesaggio, al regime delle acque, al clima acustico ed alla mobilità, dalla quale emerge che:
  - per i fabbisogni idrici la struttura commerciale sarà allacciata alla rete acquedottistica; per le reti fognarie si prevede la realizzazione di reti separate per le acque nere e per le acque bianche provenienti dalle coperture e dai piazzali, che saranno convogliate nella rete fognaria pubblica esistente;
  - per l'area di parcheggio e la relativa viabilità afferente alla struttura commerciale, si prevede la realizzazione di una vasca interrata di laminazione avente funzione di regolazione dei flussi delle acque meteoriche derivanti da eventuali fenomeni eccezionali e garantire il deflusso nella rete fognaria pubblica;
  - per quanto riguarda gli aspetti acustici, il Comune di Luzzara è dotato di zonizzazione acustica, che assegna all'area interessata dal progetto la classe III di progetto “aree di tipo misto” con limiti di immissione pari a 60 dB(A) diurni e 50 dB(A) notturni; a nord-est dell'area è presente una zona classificata in classe I “aree particolarmente protette” con limiti di immissione pari a 50 dB(A) diurni e 40 dB(A) notturni;
  - gli elaborati sono comprensivi di Relazione di impatto acustico redatta al fine di valutare preventivamente l'entità del rumore generato dalla nuova struttura commerciale; nella relazione sono state analizzate le emissioni sonore generate dagli impianti che verranno installati sulla copertura del fabbricato e le emissioni sonore relative al parcheggio, alle attività di carico/scarico merci e al traffico veicolare indotto dall'insediamento; sono state eseguite misure strumentali e simulazioni modellistiche atte a verificare la compatibilità acustica dell'area di intervento in riferimento alla destinazione d'uso dei fabbricati in progetto; nella relazione si evidenzia in conclusione che sulla base delle analisi effettuate risultano rispettati i limiti acustici di legge, in aggiunta a ciò si segnala che a lavori ultimati potranno essere effettuate misure fonometriche di verifica dei livelli acustici presso i ricettori sensibili e predisposte eventuali misure di mitigazione nel caso di superamenti dei limiti di zona o differenziali;
  - in relazione al tema della mobilità, nel Rapporto ambientale si evidenzia che la completa attuazione del PUA consentirà la realizzazione di percorsi pedonali interni al comparto e di collegamento con il centro storico e con i servizi pubblici della zona; in merito alla viabilità di accesso all'area, si evidenzia che essa sarà caratterizzata da traffico prevalentemente di tipo locale con ridotti incrementi dei flussi veicolari; per la struttura commerciale si prevede un traffico veicolare indotto massimo stimato in circa 800 veicoli/giorno; si prevede la riqualificazione di via Togliatti;
  
- in sintesi nel Rapporto ambientale della Variante al PSC e al RUE si conclude che l'intervento previsto non determinerà effetti ambientali rispetto alla situazione attuale;

- gli elaborati sono inoltre comprensivi di un ulteriore elaborato ambientale (Rapporto ambientale preliminare) impostato come relativo ai soli aspetti di Variante al PUA "ARU PR14", in cui sono ripresi i temi trattati nel Rapporto ambientale della Variante PSC e RUE.

Visti i pareri, allegati al presente rapporto istruttorio, di:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/140235 del 26/08/2022, ad esito favorevole a condizione che nelle successive fasi di progettazione vengano rispettate prescrizioni inerenti: gli aspetti acustici, la verifica degli allacciamenti nei collettori acque bianche e acque nere e l'installazione di idonei pozzetti d'ispezione nei relativi punti di recapito, la gestione dei rifiuti ed il contenimento delle emissioni di polvere e rumore nelle fasi di cantiere;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0102927 del 12/08/2022, ad esito favorevole a condizione che: sia valutata l'opportunità di inserire percorsi ciclabili sicuri nella viabilità esistente garantendo l'accesso alla struttura di vendita e sia dedicato uno spazio idoneo al parcheggio delle biciclette; per contrastare il fenomeno dell'isola di calore siano adottate azioni quali la messa a dimora di alberi con un apparato fogliare già cresciuto, la realizzazione di una maggiore componente verde inserendo anche arbusti e infine l'utilizzo di pavimentazione di tipo permeabile e di materiali che riflettono un maggiore quantitativo di luce solare;
- IRETI, prot. n. RT015838-2022-P del 12/09/2022, ad esito favorevole per la fase urbanistica, con indicazioni e prescrizioni di cui andrà tenuto conto nelle successive fasi di progettazione edilizia.

Valutato che:

- durante il periodo di pubblicazione e deposito a seguito di avviso sul BURERT n. 236 del 03/08/2022 il Comune di Luzzara non ha ricevuto osservazioni relativamente alla Variante in oggetto, come dato atto dallo stesso Comune di Luzzara nella nota prot. n. 14204 del 25/10/2022, acquisita agli atti al prot. n. PG/2022/175854 del 25/10/2022.

Tutto ciò premesso, esaminati gli elaborati e tenuto conto che il presente rapporto istruttorio si riferisce ai soli aspetti introdotti dalla Variante al PSC ed al RUE e dalla Variante al PUA "ARU PR14" rispetto al PUA originario esaminato e valutato nel 2010, si ritiene che, ai fini della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale della Variante al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ARU PR 14" in Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Luzzara, adottata con DCC n. 56 del

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Area Autorizzazioni e Concessioni Ovest**

**Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia**

piazza Gioberti, 4 – 42121 Reggio Emilia | tel 0522 336011 | re-urp@arpae.it | pec: aore@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5 – 40139 Bologna | tel 051.6223811 | pec: dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

31/12/2021, non siano attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione, a condizione che sia rispettato quanto segue:

1. nelle successive fasi di progettazione e cantierizzazione dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri, allegati al presente rapporto istruttorio di:
  - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/140235 del 26/08/2022;
  - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0102927 del 12/08/2022;
  - IRETI, prot. n. RT015838-2022-P del 12/09/2022;
2. tenuto conto di quanto riportato nella Tavola 3 "Planivolumetrico - arredo urbano" del PUA, al fine di contrastare il fenomeno dell'isola di calore, si chiede di adottare adeguate soluzioni progettuali volte ad aumentare la dotazione arborea nel sub ambito B per garantire le migliori condizioni di ombreggiamento nelle aree destinate a parcheggio sia pubblico che pertinenziale;
3. con riferimento agli aspetti energetici, nelle successive fasi di attuazione del sub ambito B si chiede di:
  - sviluppare la progettazione del fabbricato commerciale al fine di prevedere soluzioni progettuali e tecnologiche utili per ottimizzare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico, massimizzando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quale ad esempio fotovoltaico sulla copertura;
  - prevedere la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli negli spazi a parcheggio.

Il Dirigente  
del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia

(Dott. Richard Ferrari)  
firmato digitalmente

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005