

Provincia di Reggio Emilia  
COMUNE DI BIBBIANO

PERMESSO DI COSTRUIRE

**Oggetto:**

PROCEDIMENTO UNICO PER LA  
DELOCALIZZAZIONE ED AMPLIAMENTO DI  
ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE NEL  
TERRITORIO COMUNALE (art. 53 L.R. 24/2017)

**Proprietà:**

LAPIPLAST s.r.l.  
Leg. Rappresentante Campanini Vaifro  
via I Maggio 32, Loc. Barco, 42021 Bibbiano (RE)

**Ubicazione edificio:**

via Barboiara 12/B località Barco,  
42021, Bibbiano (RE)  
Foglio n. 4 - Particelle 232, 228, 14, 16, 230.

**Data:**

~~FEBBRAIO 2023~~  
Agg.1: FEBBRAIO 2023

**Progettista:**

FORMOSO ALESSANDRO,  
Via Della Democrazia 2, 42025, Cavriago (RE)

51

DOMANDA  
DEROGA DISTANZA  
MINIMA LINEA  
FERROVIARIA

STUDIO  
LBUCCI



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Domanda di deroga alla distanza minima dalla linea ferroviaria

#### Richiesta di Permesso di Costruire per “PROCEDIMENTO UNICO” PER LA DELOCALIZZAZIONE E L’AMPLIAMENTO DI ATTIVITA’ PRODUTTIVA ESISTENTE NEL TERRITORIO COMUNALE (art. 53 L.R. 24/2017)

Intestataria della pratica è la ditta LAPI PLAST srl, che ha sede presso il Comune di Bibbiano, nella figura del presidente il sig. CAMPANINI VAIFRO.

La richiesta di Permesso di Costruire per “procedimento unico” (art. 53 L.R. 24/2017) riguarda l’ampliamento dell’attuale capannone sito in via Barboiara in località Barco di Bibbiano.

La presente domanda in deroga alla distanza minima della linea ferroviaria riguarda solamente una porzione di terreno adiacente alla ferrovia Reggio-Ciano, sulla quale è prevista la realizzazione di un bosco urbano, con la sola piantumazione di alberature e siepi, senza alcuna realizzazione di fabbricati.

#### **Premessa**

Intestataria della pratica è la ditta LAPI PLAST srl, che ha sede presso il Comune di Bibbiano, nella figura del presidente il sig. CAMPANINI VAIFRO.

La Lapi Plast srl è presente nel territorio comunale da decenni ed opera nel settore dei lavorati plastici con la tecnica specifica della termoformatura sottovuoto, lavorazione applicabile a molteplici materiali plastici; il tutto studiato nell’assoluto rispetto dell’ambiente circostante. Inizialmente la sede dell’azienda era solamente quella di via 1° Maggio 32, in località Barco di Bibbiano; nel corso degli anni l’azienda ha notevolmente ampliato la propria attività ed ha dislocato i propri capannoni e magazzini su tutto il territorio comunale.

Alla data attuale, come da vista aerofotogrammetrica allegata, la Ditta Lapi Plast risulta costituita e organizzata nei seguenti fabbricati produttivi:

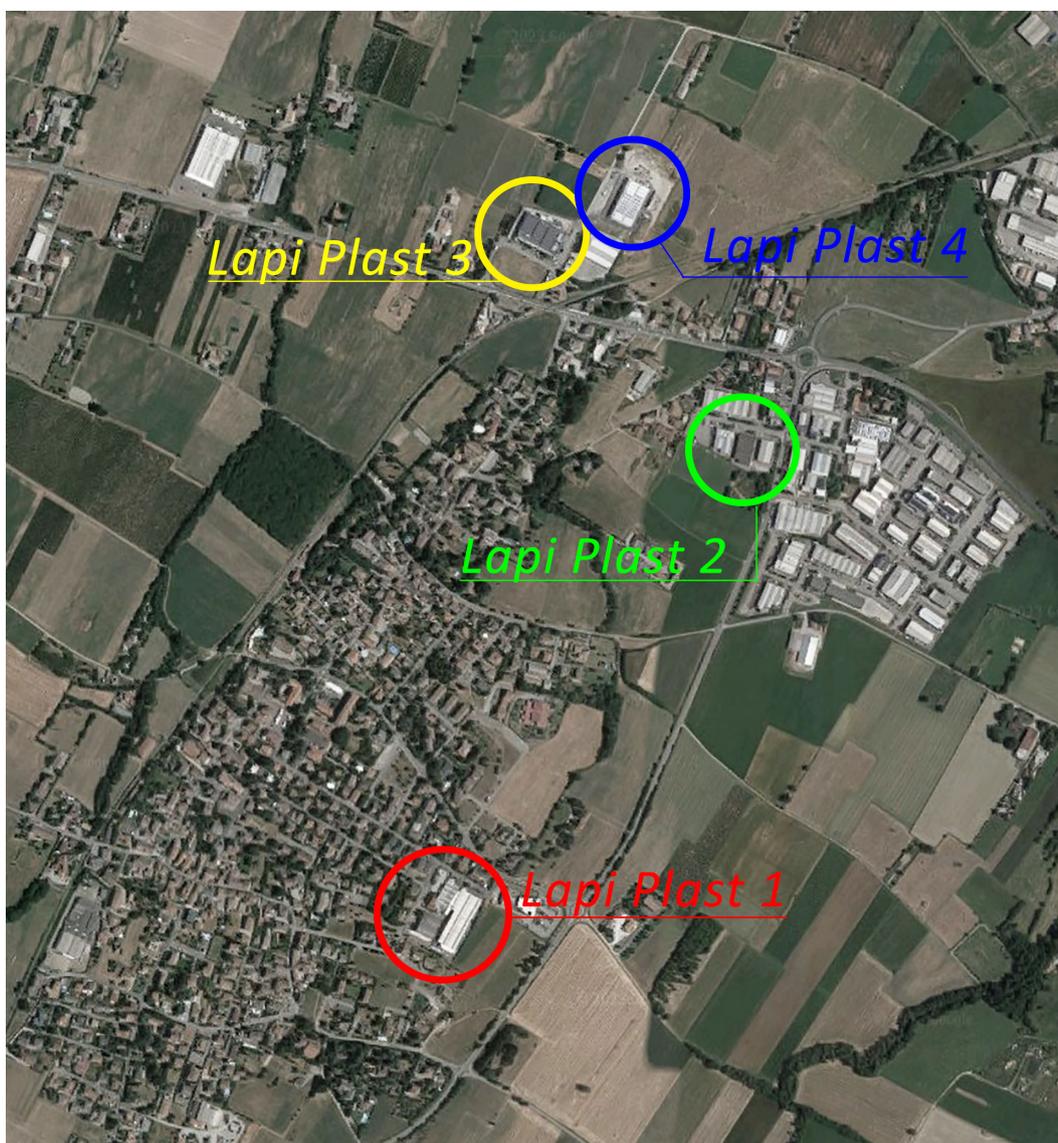
**Lapi Plast 1)** Via 1° Maggio n. 30 e 32, attuale sede produttiva e amministrativa,

*Lapi Plast 2*) Via Don Luigi Sturzo n. 3, magazzino/deposito

*Lapi Plast 3*) Vai Barboiara n. 1, attuale sede amministrativa e deposito

*Lapi Plast 4*) Via Barboiara n. 12/B, prossima sede produttiva ed oggetto di richiesta di ampliamento,

Alla data attuale la Ditta Lapi Plast srl, articolata nei quattro complessi industriali sopra riportati, risulta costituita da mq. 13.976,42 di superficie produttiva e mq. 29.154,00 di superficie fondiaria.



*Vista aerofotogrammetrica con indicazione delle diverse sedi della ditta sul territorio comunale.*

Nonostante l'evoluzione aziendale che la Ditta Lapi Plast ha saputo mettere in campo negli ultimi 20 anni per poter dare risposte adeguate al mercato delle materie termoformate, sia in campo nazionale che in campo europeo, per poter rimanere competitivi alla pari di una concorrenza sempre più agguerrita e non rendere inutili e sprecati i grandi investimenti economici di personale operaio e tecnico di questi ultimi anni, si rende oggi indispensabile e improcrastinabile, un ulteriore grande investimento di ampliamento produttivo e assunzione di nuovo personale operaio.

E' inoltre necessario anche tenere in considerazione il fattore tempo per la esecuzione degli interventi in programma. Oggi, per poter soddisfare la domanda di prodotti termoformati nei mercati nazionali ed internazionali, è necessario essere da subito in grado di fornire i prodotti richiesti. La insufficiente dotazione produttiva e l'impossibilità a rispettare determinate tempistiche e qualità del lavoro nelle commesse, rende l'Azienda non competitiva e quindi precario il lavoro sia per la proprietà che per il personale operaio.

Per far fronte alle attuali esigenze di mercato e rispondere tempestivamente alle richieste, è sorta la necessità di ampliare ulteriormente quest'ultimo, in modo da poter concentrare l'azienda in un unico polo industriale, quello di via Barboiara a Barco di Bibbiano.

L'art. 53 della L.R. 24/2017 "procedimento unico" comma 1 lettera b) consente al Comune di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività".

### ***Inquadramento urbanistico – edilizio***

L'area di proprietà della Ditta Lapi Plast srl, sulla quale è richiesto l'intervento di ampliamento risulta in aderenza al lotto *Lapi Plast 4*) e nelle immediate vicinanze del lotto *Lapi Plast 3*).

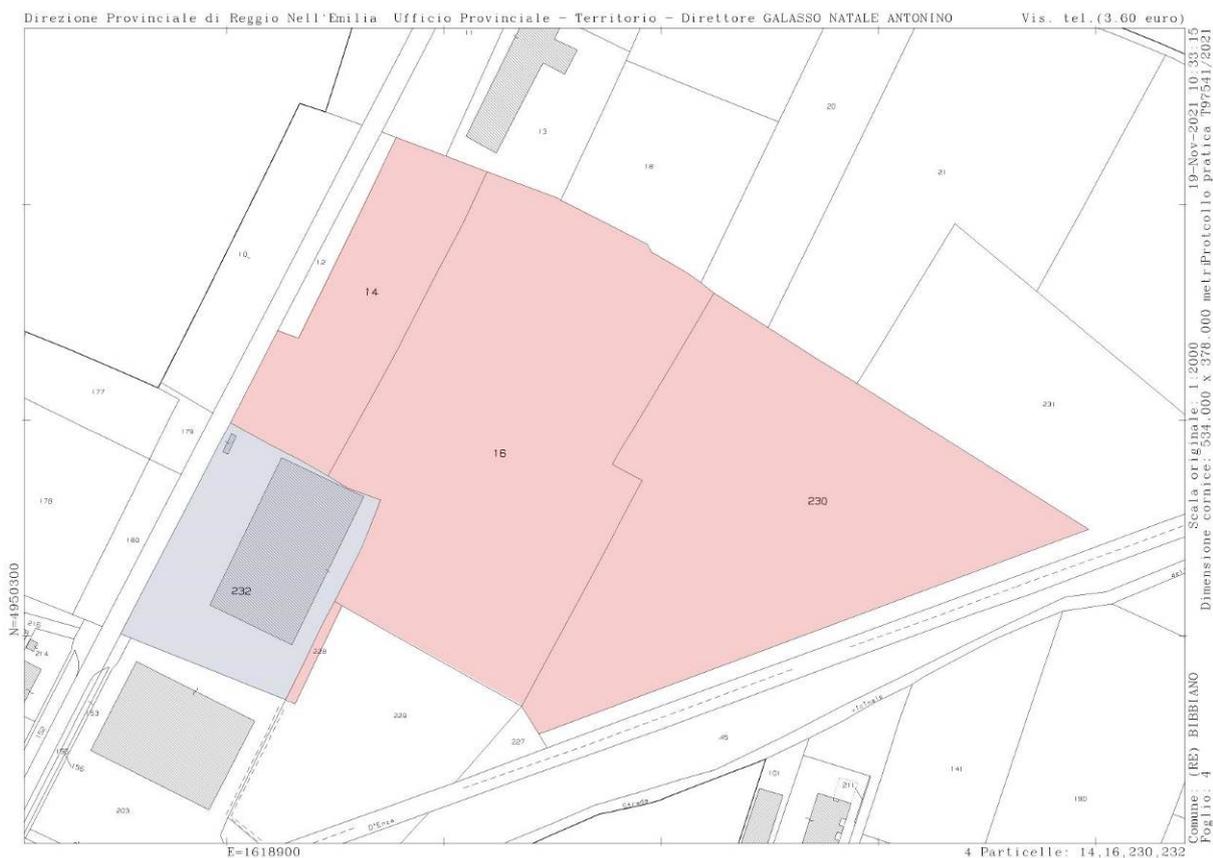
L'area è situata a Barco di Bibbiano, in località denominata "Belvedere" in via Barboiara, all'interno della nuova area di industriale accessibile dalla strada provinciale SP28, che collega Barco in direzione Montecchio. L'intero comparto in progetto confina a sud-ovest con la zona industriale esistente, a sud-est con la ferrovia della linea Reggio-Ciano e a nord si estende la zona agricola.

I terreni interessati dalla richiesta di ampliamento sono presenti nella TAV.P4 del RUE vigente del Comune di Bibbiano e classificati come "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.40.5) - individuati dal PTCP; Art. 13 delle norme di PSC.

I terreni, tutti di proprietà di Lapi Plast srl, sono catastalmente individuati, come da successiva planimetria catastale allegata, al Foglio 4così suddivisi:

- mappale 232, (capannone esistente),
- mappale 228, prato irriguo classe 2, superficie 255 mq
- mappale 14, seminativo irriguo classe 1, superficie 7.218 mq
- mappale 16, (porzione AA seminativo classe 2, sup. 15.000, porzione AB prato irriguo sup. 9.695), superficie complessiva 24.965 mq
- mappale 230, seminativo classe 2, superficie 24.526 mq.

Come si evince dalle visure catastali allegate.



## ***Il progetto***

Il progetto in esame, che si intende inequivocabilmente realizzare in un'unica soluzione, così come previsto nel *Procedimento Unico ex art.53* e riferito in tutti i documenti ed elaborati allegati alla domanda per le sue menzionate urgenze produttive e in attuazione del proprio progetto aziendale sia di mercato che di razionalizzazione e miglioramento del ciclo produttivo successivamente riportato, si propone di raggiungere obiettivi necessari per lo sviluppo e consolidamento della Ditta Lapi Plast srl nel mercato nazionale ed europeo in materia di prodotti termoformati. Al fine di meglio intendere quanto richiesto, è necessario partire dalla attuale situazione aziendale.

## ***Situazione aziendale allo stato attuale***

La Ditta Lapi Plast, oggi costituita da quattro impianti collocati in diverse zone dell'abitato della frazione di Barco, è strutturata con diverse criticità in termini di viabilità, inquinamento e carico urbanistico del centro della frazione di Barco.

In questi ultimi anni il Comune di Bibbiano e l'ufficio Tecnico Comunale, hanno più volte invitato l'azienda a valutare soluzioni in grado di risolvere il disagio che molti cittadini hanno sollevato per rumore ed inquinamento sia per quanto riguarda la viabilità che per quanto riguarda l'incongruità dell'insediamento produttivo in ambito residenziale.

Il nuovo progetto prevede, nei tempi previsti dalla validità del titolo abilitativo a costruire ed al rilascio del certificato di agibilità del nuovo ampliamento, di delocalizzare l'intero comparto produttivo Lapi Plast 1) nella nuova sede di via Barboiara. Tale completa delocalizzazione permetterà di concentrare in un unico polo produttivo, quello di via Barboiara in adiacenza a Lapi Plast 2) e 3), le attività di ricevimento materie prime, lavorazione, finitura dei pezzi, imballaggio, magazzino e spedizione del prodotto finito risolvendo definitivamente tutti gli inconvenienti ed i disagi al centro abitato.

Il polo Lapi Plast 2) di via Don L. Sturzo n. 3 nella zona artigianale esistente di Barco, rimarrà sede di deposito e magazzino degli stampi utilizzati e non più produzione, ma da conservare per tutte le future forniture di pezzi di ricambio. In questa sede di magazzino sono previsti non più di 6/8 viaggi settimanali di automezzi.

Così come previsto nell'elaborato di variante al PSC e nella Convenzione, completate tutte le operazioni di delocalizzazione in via Barboiara, il fabbricato produttivo esistente nel polo produttivo Lapi Plast 1), dovrà essere demolito. In ottemperanza dell'art. 6 comma 6 della

L.R. 24/2017 ed in attuazione di ampliamenti i stabilimenti produttivi ai sensi del ex art. 53, saranno previsti interventi di desigillazione delle aree residue da destinare a dotazioni territoriali (vedi elaborati e relazione allegati all'elaborato di variante al PSC e Schema di Convenzione).

L'edificio in progetto avrà una superficie coperta di 16.690 mq, da sommare all'edificio esistente (sup. coperta 3.192 mq), per un totale complessivo di circa 19.886 mq.

La superficie complessiva del fabbricato esistente è di 3.148 mq, mentre l'ampliamento sarà di circa 16.515 mq a cui andranno aggiunte le superfici delle pensiline di copertura dei parcheggi pertinenziali previste nel progetto (circa 800 mq.).

All'interno del capannone in progetto saranno distribuiti i diversi settori produttivi, con i relativi macchinari, e il deposito dei materiali; sono inoltre dislocati all'interno della pianta i servizi igienici per i dipendenti.

L'edificio sarà costruito con una struttura a pilastri e tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati, identica alla struttura del fabbricato esistente, in modo da creare un'uniformità prospettica con l'esistente; la copertura sarà realizzata a Shed, con travi prefabbricate ed infissi in pvc apribili e fissi, per garantire un'idonea illuminazione dell'ambiente.

Per collegare entrambi i fabbricati, al momento della realizzazione, saranno smontate le pareti perimetrali del fabbricato esistente del lato nord e parte del lato est, per permettere il collegamento interno degli spazi di entrambi i capannoni.

Il capannone esistente è già dotato di spazi ampiamente sufficienti ad ospitare i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale dipendente.

Nel progetto dell'ampliamento saranno realizzati altri spogliatoi e servizi igienici, dislocati in differenti lati del capannone, permettendo così una più vicino e comodo utilizzo da parte dei dipendenti. Il numero dei servizi è idoneo a soddisfare le dotazioni richieste in base al numero di lavoratori che saranno presenti ad ogni turno (per un totale di massimo 65 persone presenti contemporaneamente all'interno della struttura).

Questo è a sottolineare nuovamente l'importanza di tale progetto di ampliamento per lo sviluppo aziendale ed il conseguente incremento delle assunzioni di nuovo personale.

Il comparto sarà inoltre dotato di tutte le aree pertinenziali richiesta dalla normativa, quali parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali (anche coperti) e superficie permeabile.

E' prevista la realizzazione di un marciapiede che costeggia la strada principale di accesso, tutti i parcheggi pubblici sono collocati nella prima "fascia" confinante alla strada principale. I parcheggi di pertinenza sono collocati lungo tutto il perimetro dell'edificio, all'interno della recinzione.

### ***Assetto del Verde***

L'area di "forma triangolare" tra il capannone e la ferrovia, che comprende quasi interamente la particella catastale 230, sarà destinata a verde pubblico.

In tale area sarà realizzato un vaso di laminazione, atto a recepire la laminazione delle prime acque di pioggia, che sarà adeguatamente recintato e messo in sicurezza.

E' volontà della proprietà di realizzare inoltre, in tale zona di verde pubblico, una sorta di "bosco urbano" dove venga ricreato l'agroecosistema tipico di questo territorio.

Per lo studio di tale area a verde pubblico si rimanda alle specifiche descritte in relazione allegata, redatta da *Incia – Società cooperativa Consulenza e servizi per il Turismo* a firma di William Morelli.

Detta area verde risulta attraversata da una linea elettrica di MT per la quale non è previsto l'interramento. Lo studio del verde e la piantumazione delle essenze terranno in debito conto tale linea dove non sarà possibile fare al di sotto attività e prevedere lunghe permanenze. Per ovvi motivi di sicurezza tale area potrà essere frequentata da tutti i cittadini e non sarà prevista una destinazione didattica.

La manutenzione dell'invaso di laminazione e di tutto il verde pubblico sarà completamente a carico della Lapi Plast srl che garantirà tutte le necessarie opere di manutenzione attraverso un contratto di manutenzione e gestione con Ditta specializzata nel settore ambiente.

L'area attrezzata a "bosco urbano" sarà accessibile dall'abitato della Frazione di Barco, attraverso un percorso di marciapiede pubblico.



Come si desume dall'immagine allegata si sottolinea il fatto che la deroga alla distanza minima dalla ferrovia si chiede solamente per la realizzazione del "bosco urbano" e per la piantumazione di filari di alberature e siepi a mitigazione della ferrovia.

Data la possibile frequentazione di persone all'interno dell'area verde sarà inoltre predisposta sul confine, verso la ferrovia, l'installazione di una recinzione in rete metallica di colore verde, a delimitazione dell'area di progetto ed a protezione dell'area attigua ai binari.

Per descrizione più esemplificative e dettagliate si rimanda a tutti gli elaborati descrittivi allegati a tale pratica.

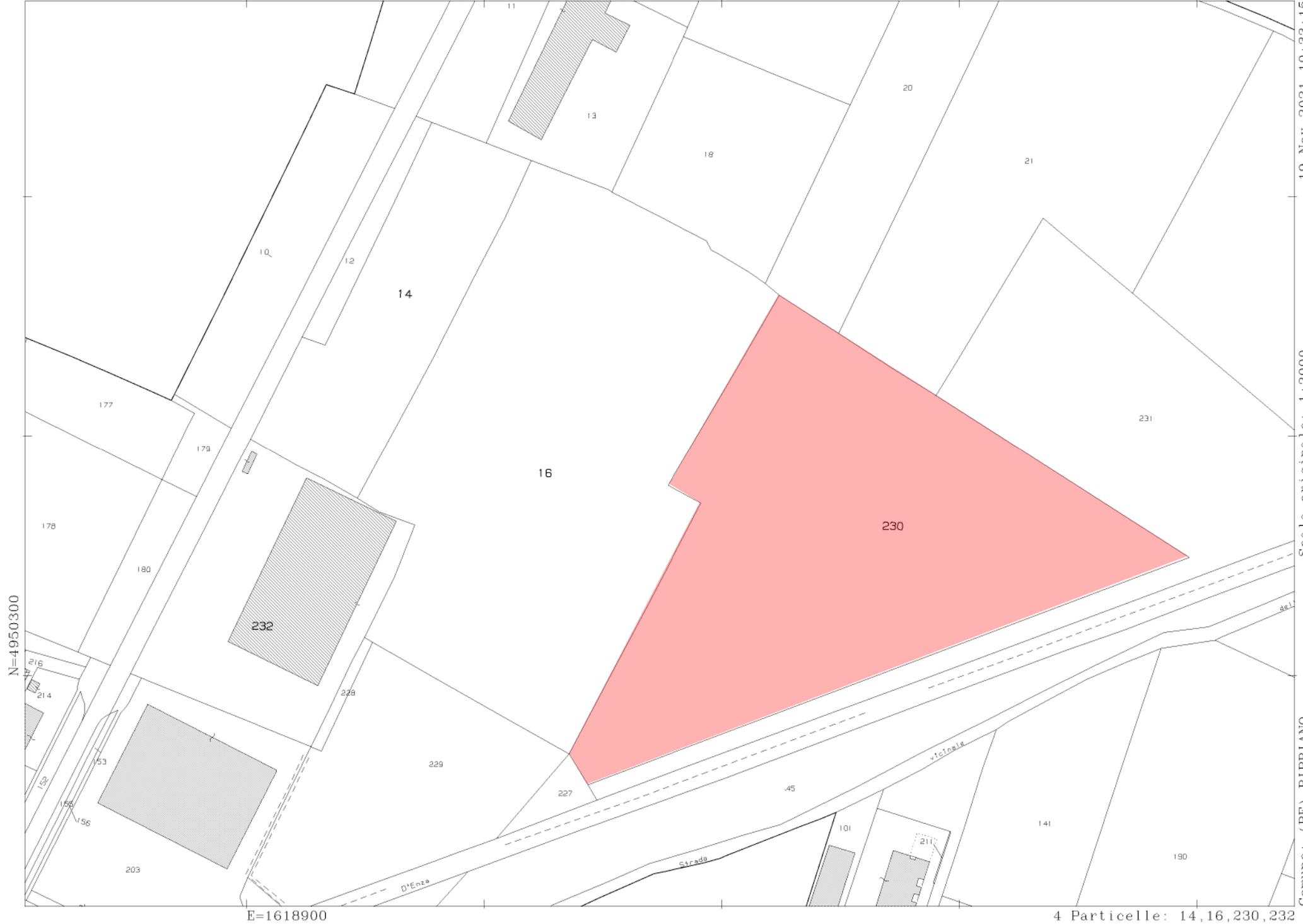
Si allegano inoltre:

- Mappa catastale con indicazione della particella oggetto della deroga
- Estratto del RUE del comune di Bibbiano della zona interessata

Data: Febbraio 2023.

---

Firma del tecnico progettista



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metr  
Protocollo pratica T97541/2021  
Comune: (RE) BIBBIANO  
Foglio: 4  
19-Nov-2021 10:33:15

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **03/02/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **BIBBIANO (A850) (RE)**

Foglio 4 Particella **230**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 126,67**

agrario **Euro 196,33**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **24.526 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 02/05/2019 Pratica n. RE0045258 in atti dal 02/05/2019 presentato il 30/04/2019 (n. 45258.1/2019)

> **Dati identificativi**

Comune di **BIBBIANO (A850) (RE)**

Foglio 4 Particella **230**

FRAZIONAMENTO del 02/05/2019 Pratica n. RE0045258 in atti dal 02/05/2019 presentato il 30/04/2019 (n. 45258.1/2019)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 126,67**

agrario **Euro 196,33**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **24.526 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 02/05/2019 Pratica n. RE0045258 in atti dal 02/05/2019 presentato il 30/04/2019 (n. 45258.1/2019)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. LAPI PLAST S.R.L. (CF 01331460350)**

Sede in BIBBIANO (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/05/2019 Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Sede SAN POLO D'ENZA (RE) Repertorio n. 56061 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8129.1/2019 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 03/06/2019



Direzione Provinciale di Reggio Nell`Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **03/02/2023**  
Ora: **16:38:07**  
Numero Pratica: **T375763/2023**  
Pag: **2 - Fine**

*Tributi speciali: Euro 0,90*