

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)

7

Ubicazione edificio:

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

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

Data:

DICEMBRE 2021
Agg.1: FEBBRAIO 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA: MODIFICHE INTRODOTTE IN ADEGUAMENTO AL PARERE
DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 18.10.2022

**STUDIO
BUCCI**

Progettista:

BM GEOM. BUCCI MAURO
VIA BRODOLINI 6 - 42025 - CAVRIAGO (RE)
TEL 0522 576207 mauro.bucci@geopec.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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)

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 sul 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, censita catastalmente al Foglio 11:

- mappale 117 con superficie fondiaria di mq. 3175 e superficie produttiva di mq. 1910,76;
- mappale 290 con superficie fondiaria mq. 3658 e superficie produttiva di mq. 1910,76;
- mappale 116 con superficie fondiaria mq. 1443 e superficie produttiva mq. 331,17;
- mappale 151 e parte 182 con superficie fondiaria mq. 2368 e superficie produttiva 1324,4
- mappale 119 (via Petrarca n. 22) con superficie fondiaria di mq. 1260 e superficie produttiva di mq. 672,02

Per un totale di mq. 11904 di superficie fondiaria e mq. 6149,11 di superficie produttiva.

Lapi Plast 2)

Via Don Luigi Sturzo n. 3, magazzino/deposito, censita catastalmente al Foglio 8, mappale 304 con superficie fondiaria mq. 2743 e superficie produttiva di mq. 1438,35.

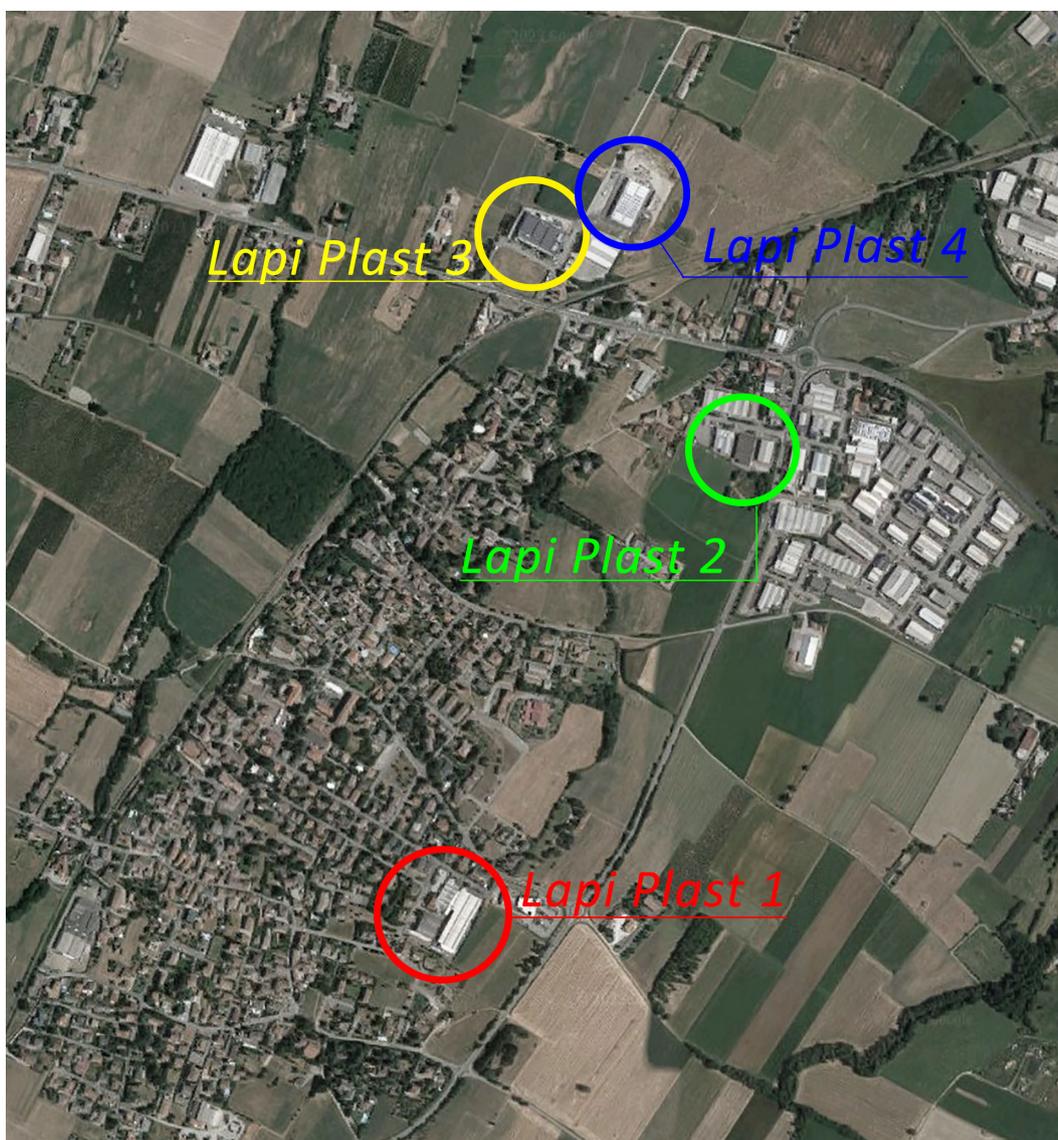
Lapi Plast 3)

Via Barboiara n. 1, attuale sede amministrativa e deposito, catastalmente censita al Foglio 4, mappale 215 con superficie fondiaria mq. 6030 e superficie produttiva di mq. 3196,96.

Lapi Plast 4)

Via Barboiara n. 12, prossima sede produttiva ed oggetto di richiesta di ampliamento, censita catastalmente al Foglio 4, mappale 232 con superficie fondiaria di mq. 8477 e superficie produttiva di mq. 3192.

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*).

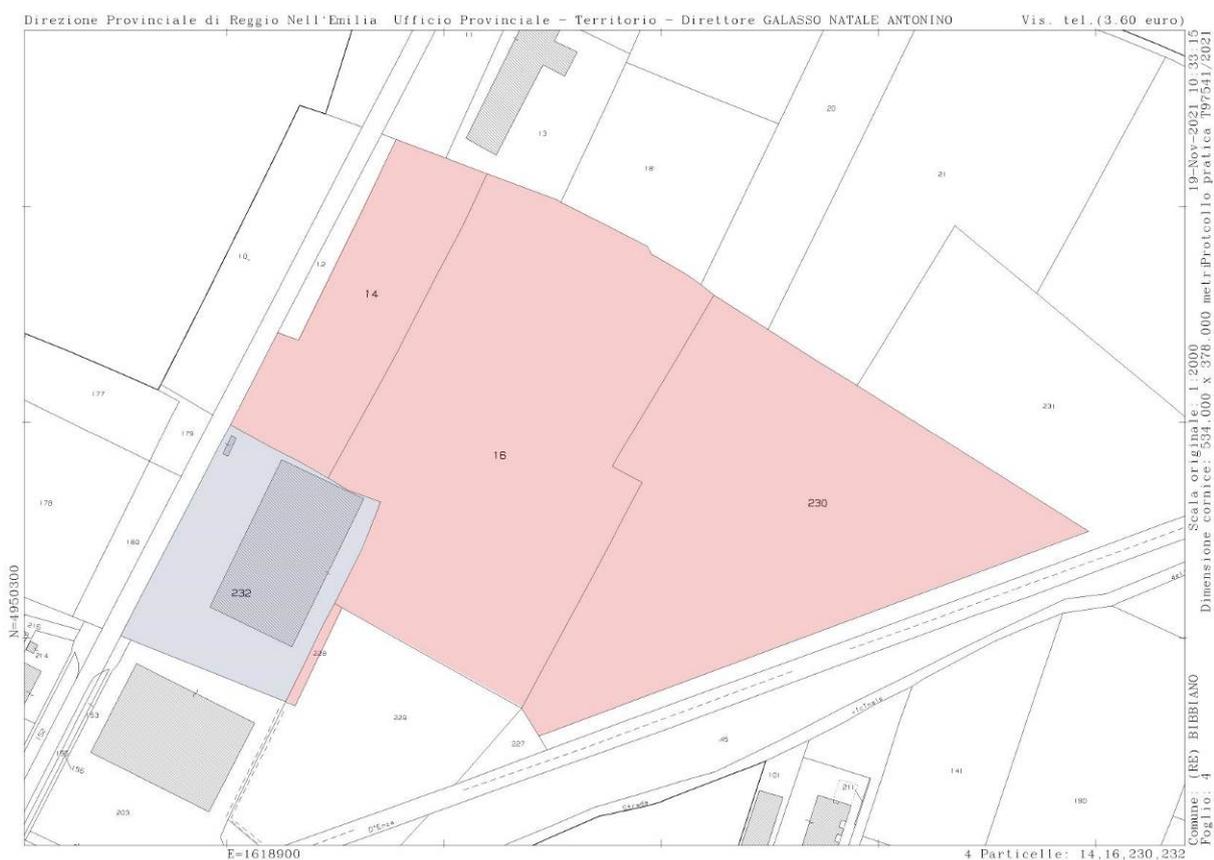
L'area è situata a Barco di Bibbiano, in località denominata "Belvedere" in via Barboiara, all'interno della nuova area di industriale accessibile dalla strada provinciale SP28, che collega Barco in direzione Montecchio. L'intero comparto in progetto confina a sud-ovest con la zona industriale esistente,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



Tale superficie da visure catastali = 56.964 mq + mappale 232 con aree pertinentziali per 6.536 mq = 63.500 mq di comparto oggetto di procedimento unico art. 53 LR 24/2017

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.

Attualmente le materie prime vengono conferite nel complesso Lapi Plast 3) di via Barboiara mediante numero 4 TIR a settimana provenienti dal casello autostradale di Campegine che dalla SP 28 via N. Sauro raggiungono lo stabilimento per la termoformatura. I prodotti semilavorati vengono poi trasportati con dei mezzi navetta nello stabilimento Lapi Plast 1) di via 1° Maggio per la lavorazione di finitura. Giornalmente il mezzo navetta compie 30 viaggi di andata e ritorno dallo stabilimento Lapi Plast 3) e Lapi Plast 1 con inevitabile transito nelle strade urbane della frazione di Barco attraversando il centro della Frazione ed i quartieri residenziali esistenti. Successivamente, nello stabilimento Lapi Plast 1), i prodotti finiti vengono imballati e spediti con automezzi, in numero di 3 TIR giornalieri con nuovo attraversamento delle vie del centro e dei quartieri residenziali esistenti per raggiungere il casello autostradale di Campegine. 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 5 e 6 della L.R. 24/2017.

Nelle aree pertinenti dello stabilimento produttivo demolito, saranno previsti interventi di desigillazione per una superficie minima di 6.000 mq da destinare a verde permeabile dei quali almeno 4.000 mq a dotazioni territoriali con destinazione a parco pubblico come opera di compensazione ambientale fuori comparto; la restante superficie rimarrà in proprietà privata con destinazione residenziale di rigenerazione urbana per la realizzazione di case singole-abbinate a basso impatto ambientale e a due piani utili fuori terra in conformità a PDC convenzionato da attivare ad avvenuta approvazione del PUG (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 di 19.882 mq cui si dovrà aggiungere la superficie coperta delle pensiline dei parcheggi pertinenti.

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 complessive delle pensiline di copertura dei parcheggi pertinenti previste nel progetto (circa 749 mq), il tutto arrotondabile in sede di permesso di costruire ad un totale massimo di Superficie Complessiva "SC" di 20.112 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'ideale 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.

Tramite valutazioni economiche, esito dello studio del Piano di Sviluppo aziendale della Lapi Plast srl 2023/2032 (*elaborato n. 8 degli allegati*), è stato stimato anche l'incremento del personale dipendente in 54 nuove assunzioni.

Allo stato attuale l'azienda ospita in totale 77 lavoratori: 55 lavoratori nella sede di via 1° Maggio (Lapi Plast 1) e 22 lavoratori nella sede di via Barboiara 1 (Lapi Plast 3); a seguito del completamento del progetto di ampliamento, del trasferimento della sede di via 1° Maggio in via Barboiara 12/B (Lapi Plast 4) e della realizzazione del nuovo "polo produttivo", l'incremento di 54 nuove assunzioni porterà ad un totale di 131 lavoratori così dislocati: 8 lavoratori nella sede di via Barboiara 1 (Lapi Plast 3) dove saranno collocati tutti gli uffici e il reparto amministrativo, 123 lavoratori in via Barboiara 12/B (Lapi Plast 4 + ampliamento) che saranno suddivisi su due turni lavorativi (62 persone a turno).

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 un 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 62 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 pertinenti richieste dalla normativa, quali parcheggi pubblici, parcheggi pertinenti (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.

Viabilità e Mobilità di accesso all'area produttiva

Per quanto attiene alla valutazione di sostenibilità dell'impatto viabilistico generato dall'intervento, si rimanda all'elaborato relativo allo studio trasportistico supportato dalle adeguate analisi di modellazione del traffico. In merito alla promozione della mobilità sostenibile, la Ditta Lapi Plast ha in programma di mettere in atto azioni promozionali ed incentivi economici ai propri dipendenti per favorire l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico in sostituzione delle automobili. Il nuovo ampliamento e tutti i fabbricati che costituiranno il nuovo polo produttivo della Ditta Lapi Plast, risultano nelle immediate vicinanze della stazione di interscambio Ferro-Gomma denominato "Bivio Barco". Detto interscambio, strategico per l'asse ferroviario nord-sud (ferrovia Reggio-Ciano) e l'asse stradale Est-Ovest (SP 28 Parma-Reggio) risulta collegato alla Frazione di Barco, al polo produttivo Lapi Plast 2) e al polo produttivo Lapi Plast 3) e 4) con percorsi ciclo-pedonali esistenti. La Ditta Lapi Plast intende quindi incentivare l'uso dei mezzi di trasporto pubblico da parte dei propri dipendenti residenti nei territori serviti dalle linee ferroviarie e stradali sia tramite contributi all'acquisto degli abbonamenti ai mezzi di trasporto che attraverso lo studio di una "App per favorire l'organizzazione di "viaggi comuni" negli spostamenti casa-lavoro e lavoro-casa.

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 di uso 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 di uso pubblico, un "bosco urbano" nel quale si ricreerà l'agroecosistema tipico del territorio di pianura Bibbianese.

Per il progetto di tale area a verde si rimanda alle specifiche descritte in relazione allegata, redatta da *Incia – Società cooperativa Consulenza e servizi per il Turismo* a firma di Villiam 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 l'esistenza di tale linea prevedendo un corridoio di salvaguardia entro il quale non sarà possibile mettere a dimora piante d'alto fusto di 1° e 2° grandezza né svolgere attività che richiedono la permanenza di persone per tempi superiori ai limiti previsti dalla vigente legislazione in materia di tutela dell'inquinamento elettromagnetico.

La manutenzione dell'invaso di laminazione e di tutto il verde pubblico e di uso 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.

Per descrizione più dettagliate si rimanda a tutti gli elaborati descrittivi allegati alla pratica di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 così come validata dai pareri e atti amministrativi conseguenti alla conferenza dei servizi ai quali si dovrà attenere il soggetto attuatore.

Ai sensi dell'Art. 481 del Codice Penale e per quanto trasmesso ai competenti uffici comunali come elaborati dello stato di fatto e di progetto il tecnico assevera che le opere descritte nella presente relazione ed indicate negli allegati elaborati progettuali, sono conformi:

- agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;
- alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie;
- alla Legge 13/1989, modificata ed integrata, in materia di eliminazione di barriere architettoniche;
- alla Legge 10/1991, modificata ed integrata, in materia di contenimento dei consumi energetici;
- al D.M. 37/2008 in materia di sicurezza degli impianti;
- alla Legge 447/1995, modificata ed integrata, in materia di limitazione dei rumori;
- al Decreto Legge 13-05-2011 n° 70, Art. 5 comma 5, sui requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento;
- al D.Lgs n° 156/2006 Art. 186 e 266, sulla produzione di terre e rocce da scavo.

Il tutto, pertanto, come da elaborati grafici allegati, redatti dal Geom. Mauro Bucci, nato a Sant'Ilario d'Enza (RE) il 25.01.1966, codice fiscale BCCMRA66A25I342K, con studio tecnico nel comune di Cavriago (RE) in via G. Brodolini n° 6, tel. 0522-576207 fax 0522-372362, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n° 1813.

Data: Febbraio 2023.
