

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. 12/2017)

Proprietà:

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

7

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

Ubicazione edificio:

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

Data:

DICEMBRE 2021

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.

Nel 2010 è nata la possibilità di realizzare un nuovo capannone nella nuova area industriale di via Barboiara al civico 1 e successivamente anche l’ultimo capannone di recente completamento (civico 12/B).



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

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.

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 in oggetto è situata a Barco di Bibbiano, in località denominata "Belvedere", 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.

Il fabbricato esistente, oggetto della richiesta di ampliamento, è stato costruito con regolare Permesso di Costruire n.27/2018 del 08/05/2018 e successiva SCIA in variante n.72/2020 del 18/04/2020; è catastalmente individuato al catasto terreni al Foglio n.4, mappale 232.

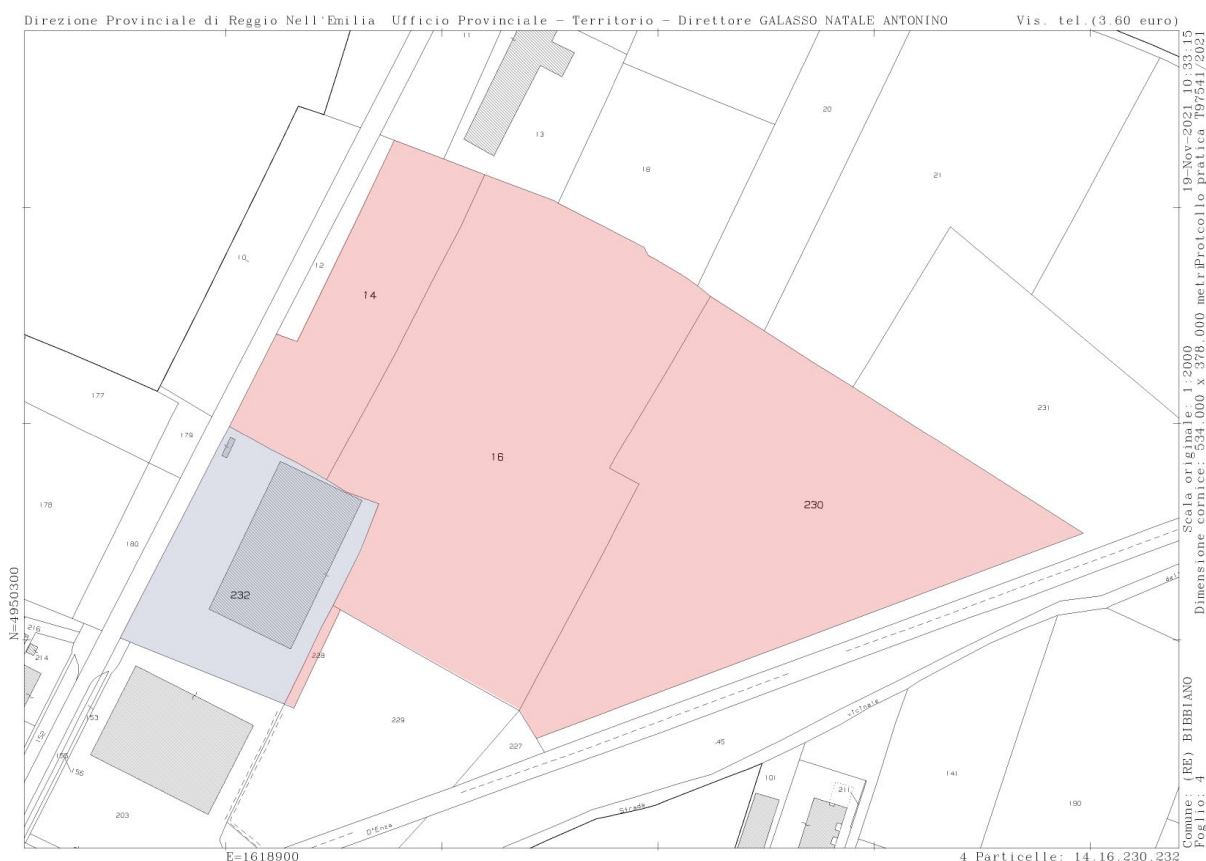
Si trova nell'area classificata dal RUE Vigente del comune di Bibbiano come Ambito AIP3: *"ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a convenzione attuativa del previgente PRG (Art. 37 delle norme del RUE)*. Il PSC vigente attribuisce all'area una scheda d'ambito specifica per ambiti produttivi di integrazione dell'esistente, denominata *"Belvedere – ambito AIP3 – ex conv. 38"*.

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 al Foglio 4, così 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

Oggetto della richiesta è l'ampliamento del capannone industriale di recente costruzione in via Barboiara 12/B, in località "Belvedere" a Barco di Bibbiano.

Il fabbricato esistente ospita parte delle lavorazioni e depositi dell'attività, con i relativi servizi e spogliatoi; ed al piano primo è stato realizzato un alloggio di custodia.

Il capannone è stato costruito tramite regolare Permesso di Costruire n.27/2018 del 08/05/2018 e successiva SCIA in variante n.72/2020 del 18/04/2020.

E' volontà di Lapi Plast srl di poter ampliare quest'ultimo fabbricato, in modo da poter localizzare gli stabilimenti produttivi e i vari magazzini distribuiti sul territorio comunale, in un unico "polo industriale" in via Barboiara.

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".

Le richieste di mercato e la necessità di far fronte ad importanti commesse hanno reso necessario l'intervento di ampliamento in un'unica soluzione, per poter raggiungere l'organico e gli spazi necessari adatti a far fronte a richieste e commesse anche nel mercato europeo. Visto le attuali condizioni di mercato a livello globale e le celeri variazioni che subisce, l'intervento progettuale effettuato in un'unica soluzione garantirebbe una tempestiva risposta alle richieste e la sicurezza all'azienda per l'incremento dell'organico e dell'assunzione di nuovo personale nell'immediato.

Il capannone esistente si trova all'interno di un lotto di circa 8.500 mq, mentre i terreni oggetto dell'ampliamento hanno un'estensione di circa 55.000 mq, formando complessivamente un comparto di avente Sup. Territoriale di circa 63.500 mq.

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 19.900 mq.

La superficie complessiva del fabbricato esistente è di 3.148 mq, mentre l'ampliamento sarà di circa 16.505 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.

Tramite valutazioni economiche, esito dello studio del Piano di Sviluppo aziendale della Lapi Plast srl 2022/2026 (in allegato alla pratica), è stato stimato anche l'incremento del personale addetto alle varie lavorazioni, che a completamento del progetto di ampliamento sarà di circa 65 lavoratori che potranno trovarsi contemporaneamente all'interno del fabbricato.

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 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.

Lungo la "fascia verde" posta a nord-est del comparto sarà realizzato un percorso pedonale che collega i parcheggi pubblici con il verde di ambientazione situato tra il capannone e la ferrovia.

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; la

manutenzione dell'invaso di laminazione sarà completamente a carico della Lapi Plast srl che sarà eseguita con costanza.

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, che nell'eventualità possa anche essere utilizzato come parco didattico.

Ad esempio verrà realizzata una siepe perimetrale lungo il confine con la ferrovia per creare una fascia di mitigazione, una "fascia" di alberature (quali ad esempio l'Acer Campester) tra i parcheggi pertinenziali e l'area di verde pubblico.

La manutenzione di tale area verde, nonostante la proprietà pubblica, resterà a carico della Lapi Plast srl.

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*.

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

Il sottoscritto tecnico assevera, ai sensi dell'Art. 481 del Codice Penale, la conformità delle opere descritte nella presente relazione ed indicate negli allegati elaborati progettuali:

- 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 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: Dicembre 2021.

Firma del tecnico progettista