

**PROPOSTA DI NUOVO INSEDIAMENTO
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE
COMUNE DI RUSSI**

RELAZIONE TECNICA D'INTERVENTO

Proprietà:
Soc. EMAS s.a.s.

Committente:
Officina Graziani s.r.l.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di ...
Iscrizione Albo
N. 882
P. IVA 00385540308

Geometra
Ciani Ricciotti
C.F. CNINCT43T1QH642G

Tecnico Progettista:
Luca Ciani
Arch. Luca Ciani

Tecnico collaboratore:
Ciani Ricciotti
Geom. Ricciotti Ciani

PROVINCIA di RAVENNA

Comune di Russi

Oggetto: Proposta per insediamento di polo produttivo.

Capitolo I - Soggetti proponenti:

- Soc. Emas SAS di Silvagni Gabriele & C. con sede in Santerno (RA) Via Santerno Ammonite n.46/A legalmente rappresentata dal sig. SILVAGNI GABRIELE n. a Ravenna lo 03/10/1954 e residente in Santerno (RA) Via Santerno Ammonite n.46, quale società proprietaria dell'area di terreno per il quale viene previsto l'insediamento produttivo.
- Soc. Officina Graziani S.r.l. con sede in Russi (RA) Via IV Novembre n.80 legalmente rappresentata dal sig. GRAZIANI ANTONIO n. a Russi il 17/01/1959 e residente in Russi Viale della Repubblica n.18, quale società committente nonché nella veste di futuro insediante nel polo produttivo.

Capitolo II - Report stato di fatto della Soc. Officina Graziani S.r.l.

1 - La Società opera nella lavorazione prodotti metallurgici all'interno di un'area di proprietà, ubicata in Russi Via IV Novembre n.80. Su tale area, della superficie catastale di mq 4.100, insiste un edificio di mq 2.161,71, laddove la restante area è adibita alla movimentazione dei mezzi.

Si precisa che la proprietà è completata dalla presenza di un fabbricato abitativo a disposizione dei titolari della società.

2 - Tale edificio è ubicato in fregio ad agglomerati urbani a destinazione residenziale a funzione abitativa, provocando, in relazione a tale collocazione, numerose problematiche in relazione alla rumorosità, alle polveri e soprattutto all'assidua movimentazione dei mezzi.

A maggior chiarimento si precisa quanto segue:

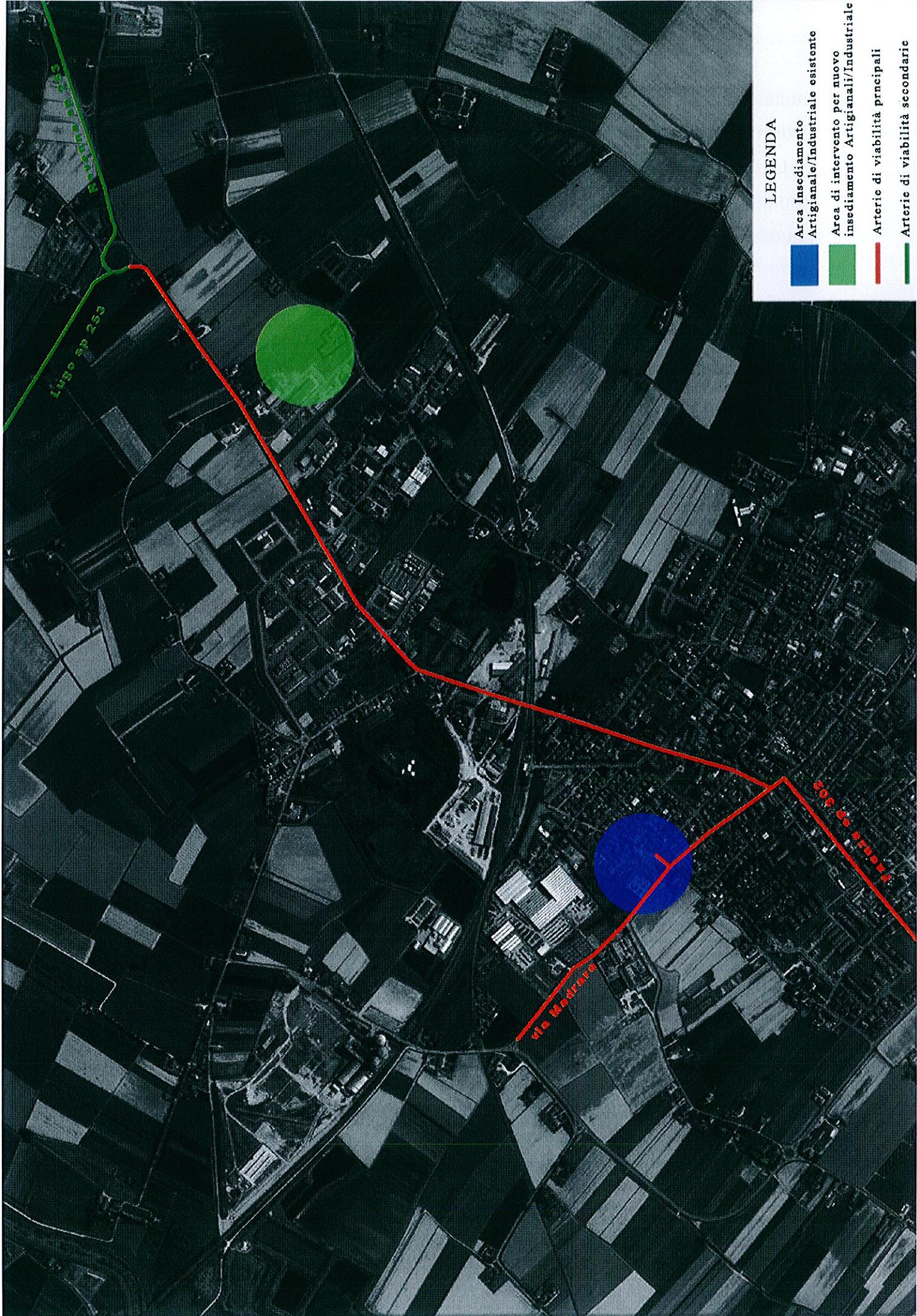
- Rumorosità; l'attività si contrappone, per le specifiche lavorazioni esercitate, alla quotidianità abitativa dell'agglomerato urbano.
- Polveri; l'assidua presenza di mezzi autoarticolati per la consegna del

materiale ed il ritiro dei prodotti semilavorati, aggrava maggiormente quanto indicato al punto precedente.

- La movimentazione, vale a dire transito e manovra dei mezzi pesanti (autoarticolati), impone l'utilizzo di strade comunali che, oltre a non possedere caratteristiche di portata e dimensione, creino nel contempo pericolo per gli automezzi leggeri che transitano nelle suddette strade.

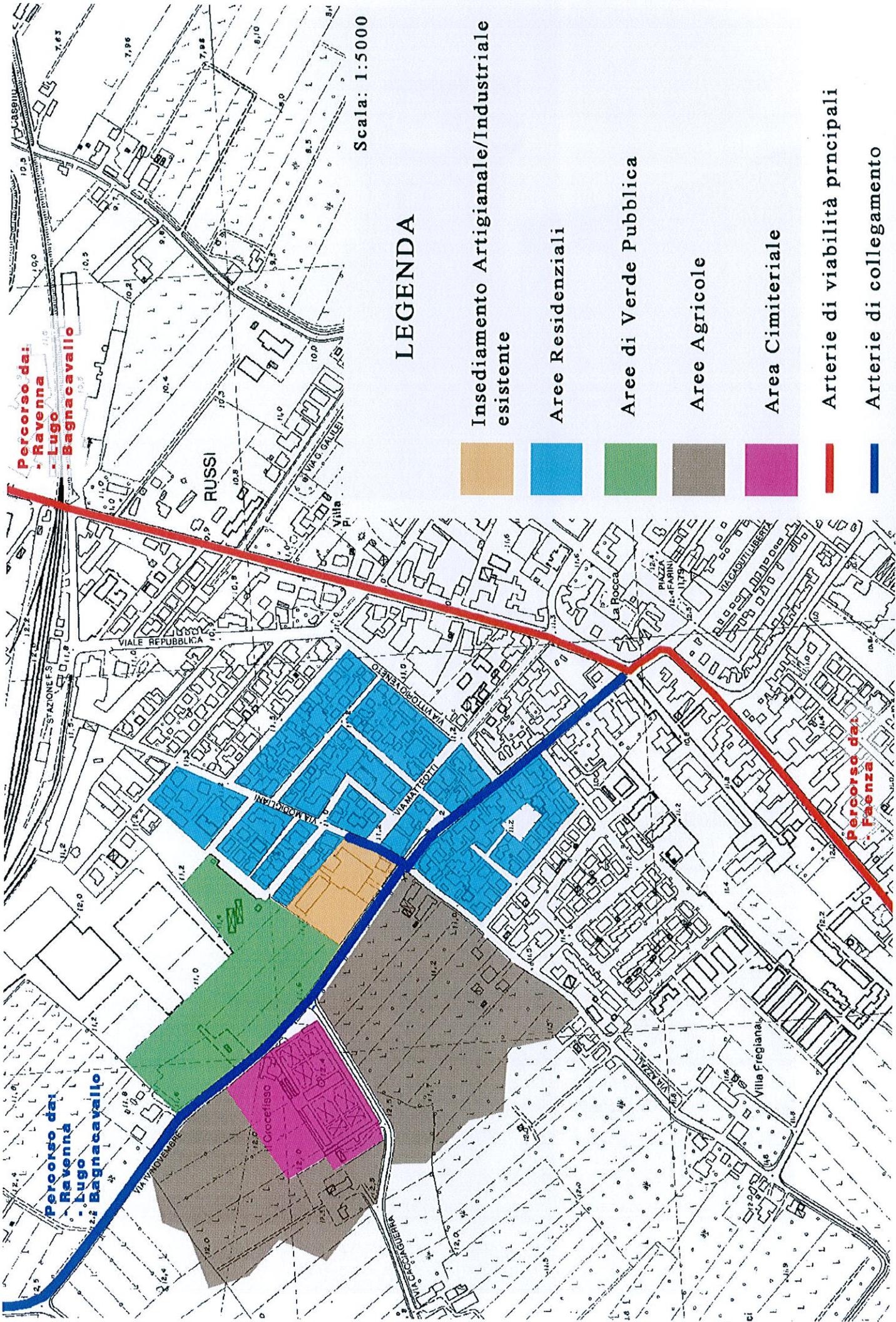
3 – L'attuale struttura dell'edificio, avente epoca di realizzazione nel periodo fine anni 60 inizio anni 70, non è rispondente alle esigenze di tecnologia lavorativa oggi necessarie. A titolo esemplificativo è possibile evidenziare l'altezza e la portata del carroponete, l'altezza interna del fabbricato, la distribuzione organizzativa dell'attività e la totale mancanza coibentazione termica ed acustica.

4 - La mancanza di superficie, ad oggi è un elemento essenziale, in quanto vincola ogni forma di strategia aziendale, limita lo svolgimento dell'attività, l'impossibilità oggettiva di realizzare ampliamenti e quindi mancata assunzione di ulteriori addetti. Pertanto, stante l'esistente situazione, è impensabile valutare percorsi di sviluppo aziendali, anche in considerazione che il vigente strumento urbanistico impedisce di fatto, e da ogni punto di vista, qualsiasi tipo e forma di ampliamento.



LEGENDA

- Area Insediamento Artigianale/Industriale esistente
- Area di intervento per nuovo insediamento Artigianali/Industriale
- Arterie di viabilità principali
- Arterie di viabilità secondarie



PERCORSO DA:
- Ravenna
- Lugo
- Bagnacavallo

PERCORSO DA:
- Faenza

LEGENDA

- Insedimento Artigianale/Industriale esistente
- Aree Residenziali
- Aree di Verde Pubblica
- Aree Agricole
- Area Cimiteriale
- Arterie di viabilità principali
- Arterie di collegamento

Scala: 1:5000



Foto 3

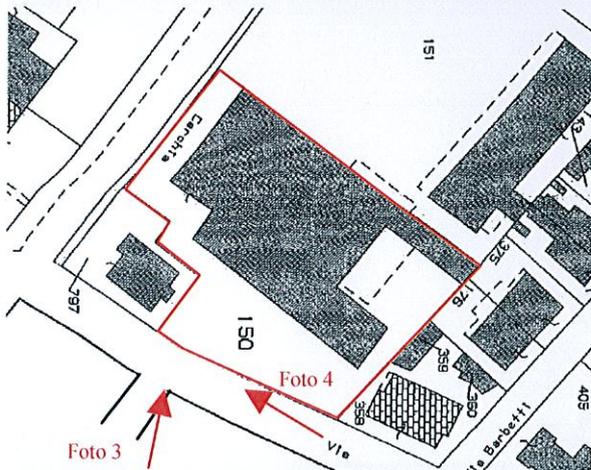


Foto 4





Foto 5

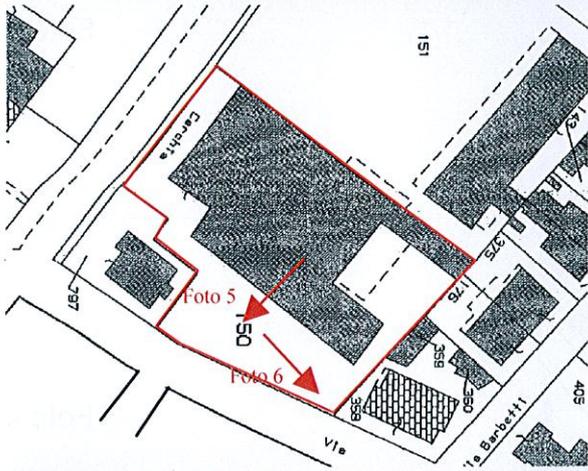


Foto 6



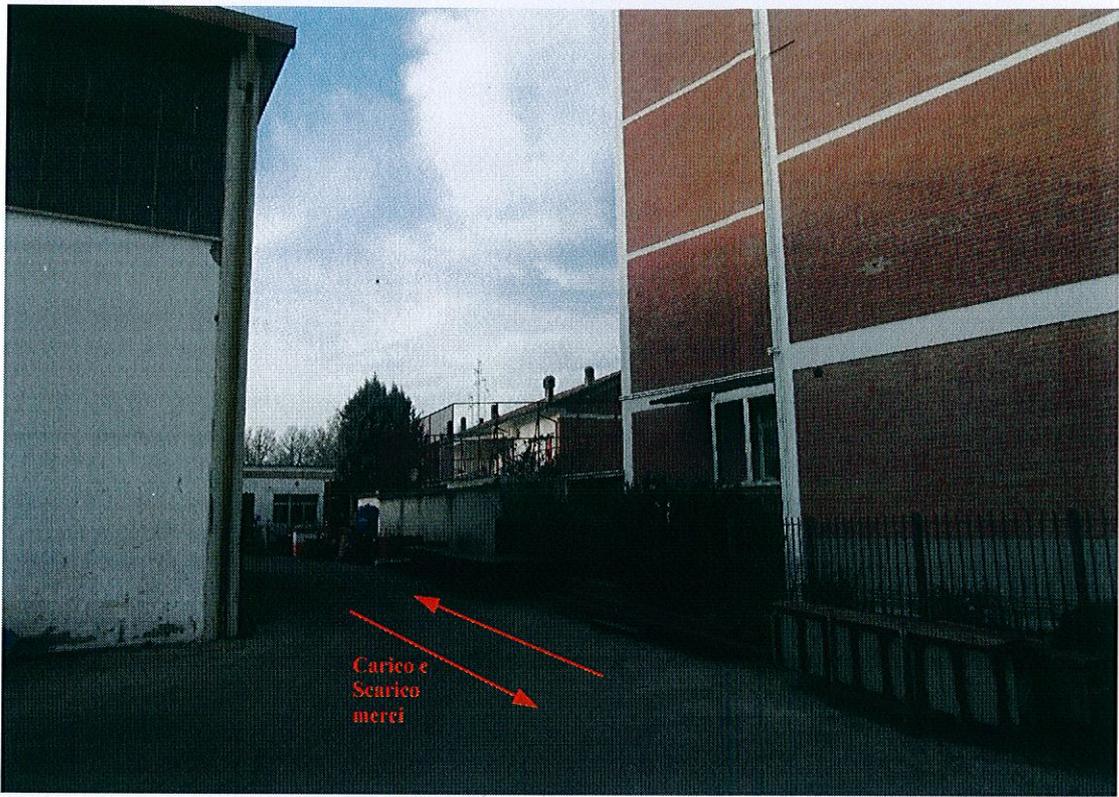


Foto 7

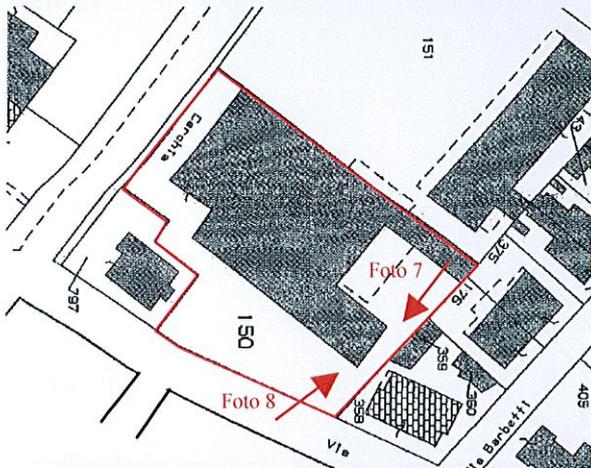


Foto 8





Foto 9

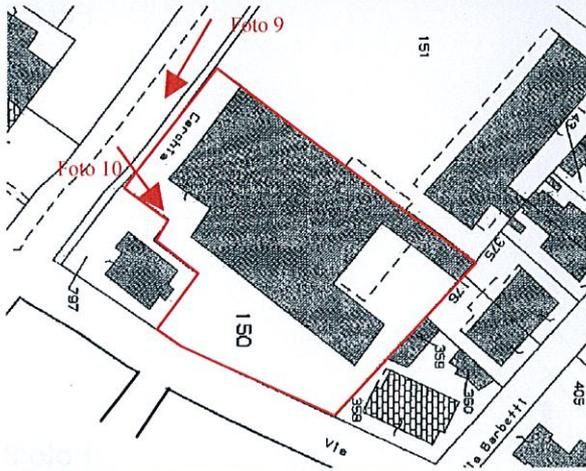


Foto 10





Foto 11 (Zona di lavorazione)

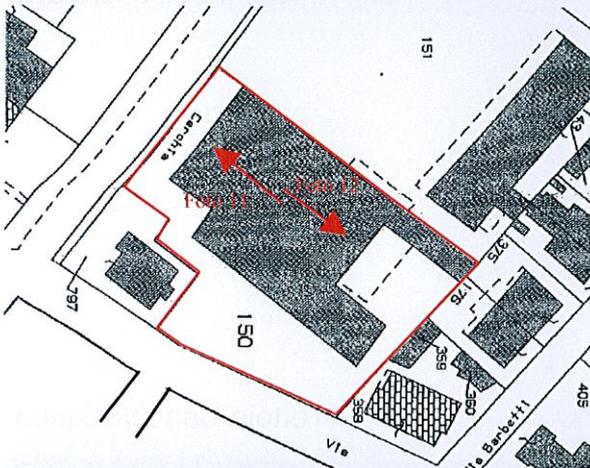


Foto 12 (Zona di stoccaggio)





Foto 13 (Zona box saldatura)

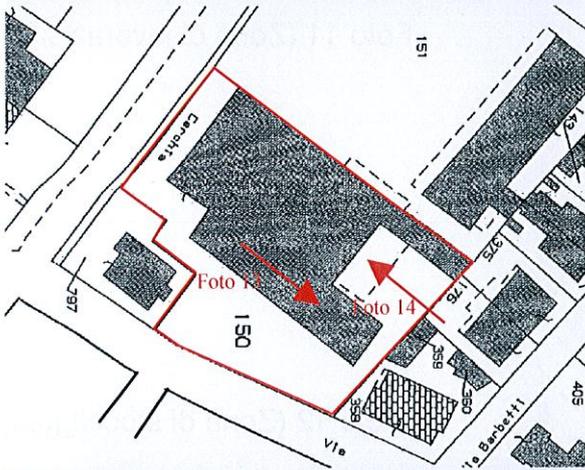
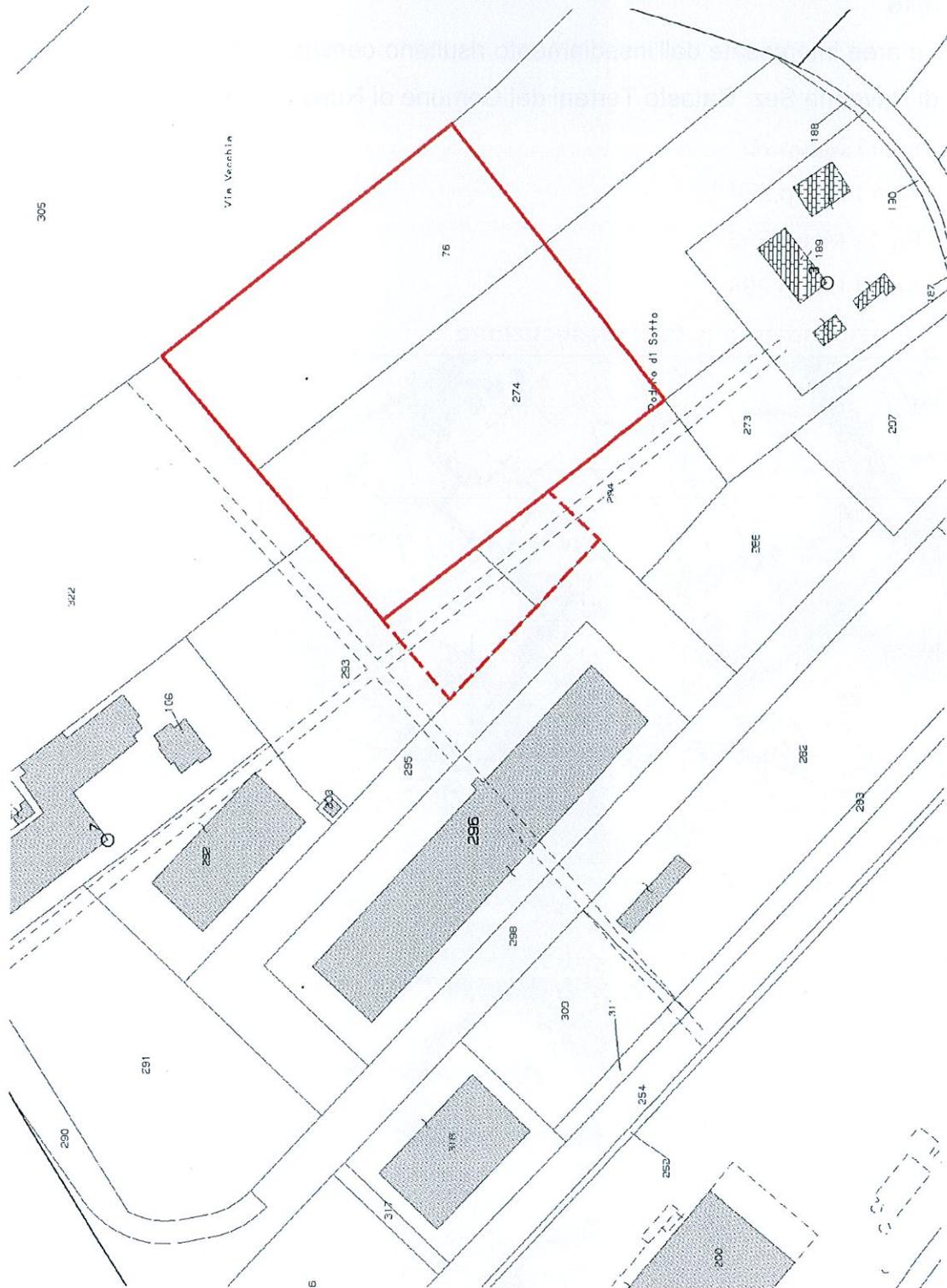


Foto 14 (Tettoia Carico/Scarico)



Capitoli III – Area interessata dall’insediamento e riferimenti catastali.

L’area di terreno ricompresa nella presente proposta e che viene presa in considerazione per la creazione di un insediamento produttivo finalizzata al possibile trasferimento della Soc. Officina Graziani S.r.l., si trova a Nord del capoluogo sulla via P. Renzi ed è collocata a ridosso di un’area artigianale/industriale, all’interno della quale sono presenti specifiche attività.

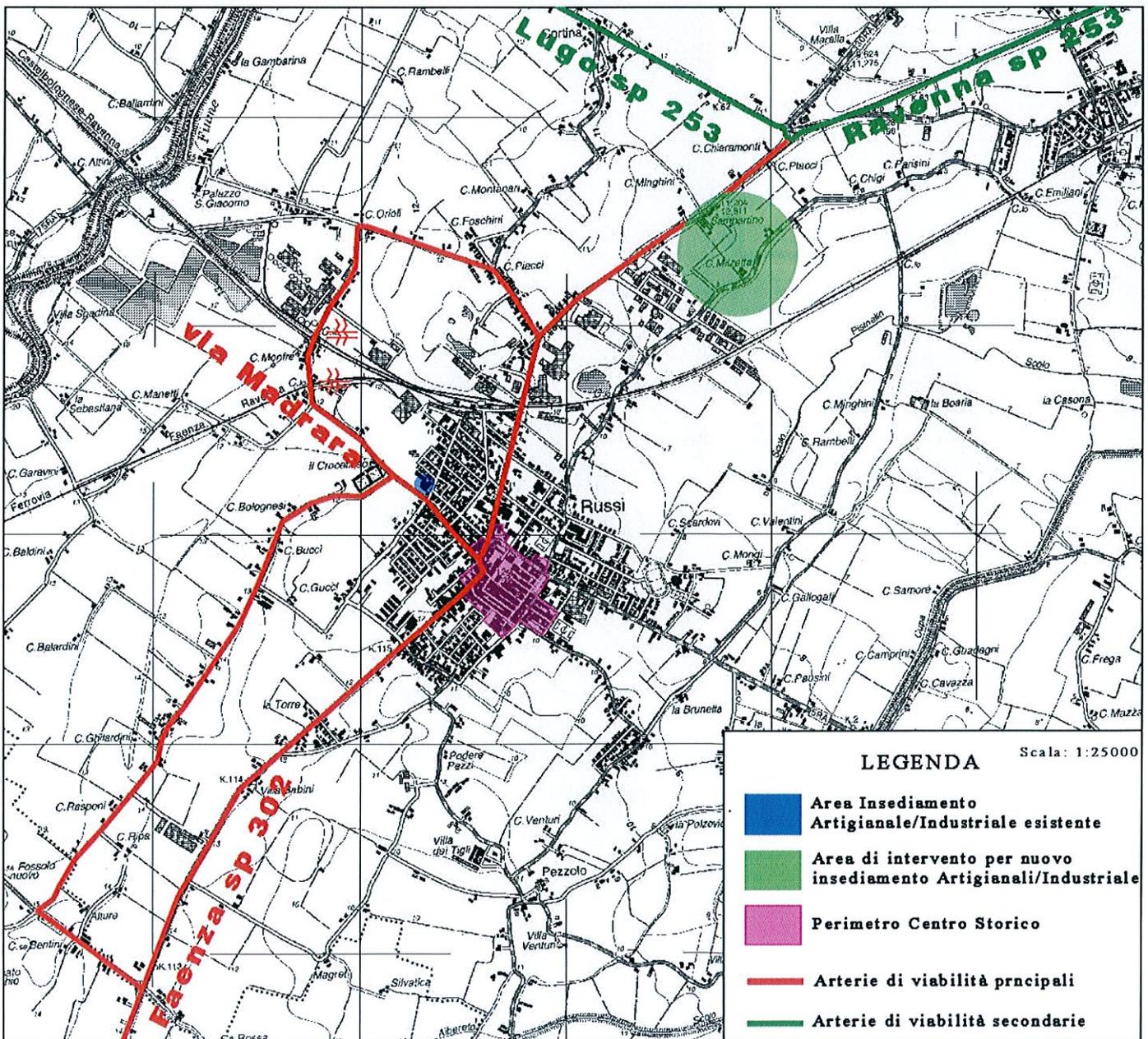


L'area è da considerarsi ottimale, sia dal punto di vista dell'inserimento in un'oggettiva realtà e sia dal punto di vista della localizzazione in quanto è facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, fra le quali la Strada Provinciale n.253, che è strada primaria di connessione alla rete autostradale, nonché riconosciuto collegamento per i comuni limitrofi (Ravenna, Faenza, Lugo, Bagnacavallo e Forlì), essendo, inoltre, un buon inserimento con la S.S. n.16.

Le aree interessate dall'insediamento risultano censite all'Agenzia delle Entrate di Ravenna Sez. Catasto Terreni del Comune di Russi, come segue:

- Fg.11 Mapp.76 *
- Fg.11 Mapp.274 *
- Fg.11 Mapp.293 *
- Fg.11 Mapp.294 *

*** Frazionamento in fase d'esecuzione**



Capitoli IV – Aspetto Urbanistico dell'area interessata dall'insediamento.

Facendo riferimento a quanto identificato con i richiami catastali è possibile affermare e precisare le destinazioni urbanistiche che il vigente P.R.G. identifica, pertanto si avrà:

- Fg.11 Mapp.76 e 274 – Zone E2.2 Agricole di Salvaguardia.

- Fg.11 Mapp.293 e 294 – Zone D4 Territoriali Artigianali e Industriali di Nuovo Impianto, attuato in applicazione alla normativa urbanistica ed in linea con le previsioni previste; pertanto comprendono aree a valenza territoriale a destinazione artigianale/industriale di nuovo impianto ed in tali zone il Piano si attua (è stato attuato) mediante P.U.E. secondo le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente nel rispetto (sono stati rispettati) degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti successivi:

* $Ut < 0.36$ mq./mq.

* $VI = 0,5$

* Distanza tra edifici = VI

* Distanza minima dalle strade = ml.6.00 o in confine con rispetto stradale quando individuato.

* Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5.00

* Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5.00 o in confine previo accordo tra i proprietari.

* Lotto minimo di intervento = mq.1.300 per le destinazioni artigianali.

* Lotto minimo di intervento = mq.5.000 per le destinazioni industriali.

* Aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della superficie territoriale (St) di cui almeno 1/3 a parcheggio.

Nell'ottica previsionale dell'intervento da realizzare, si allegano, di seguito, i calcoli urbanistici per il rispetto a quanto prevedono le norme tecniche di attuazione inserite nel P.R.G. vigente.

Dalla lettura della tabella urbanistica, si rileva che la superficie massima edificabile è pari a mq 4.685 precisando che, l'edificazione stessa, avverrà attraverso due stralci funzionali, per la quale, il primo, con esecuzione immediata che comprenderà la palazzina da adibirsi ad uffici con servizi ausiliari per le maestranze ed il corpo di fabbricato adiacente alla palazzina medesima, ed il secondo, che comprenderà il corpo di fabbricato di maggiori dimensioni, sarà realizzato, a seguire fin da subito e successivamente al

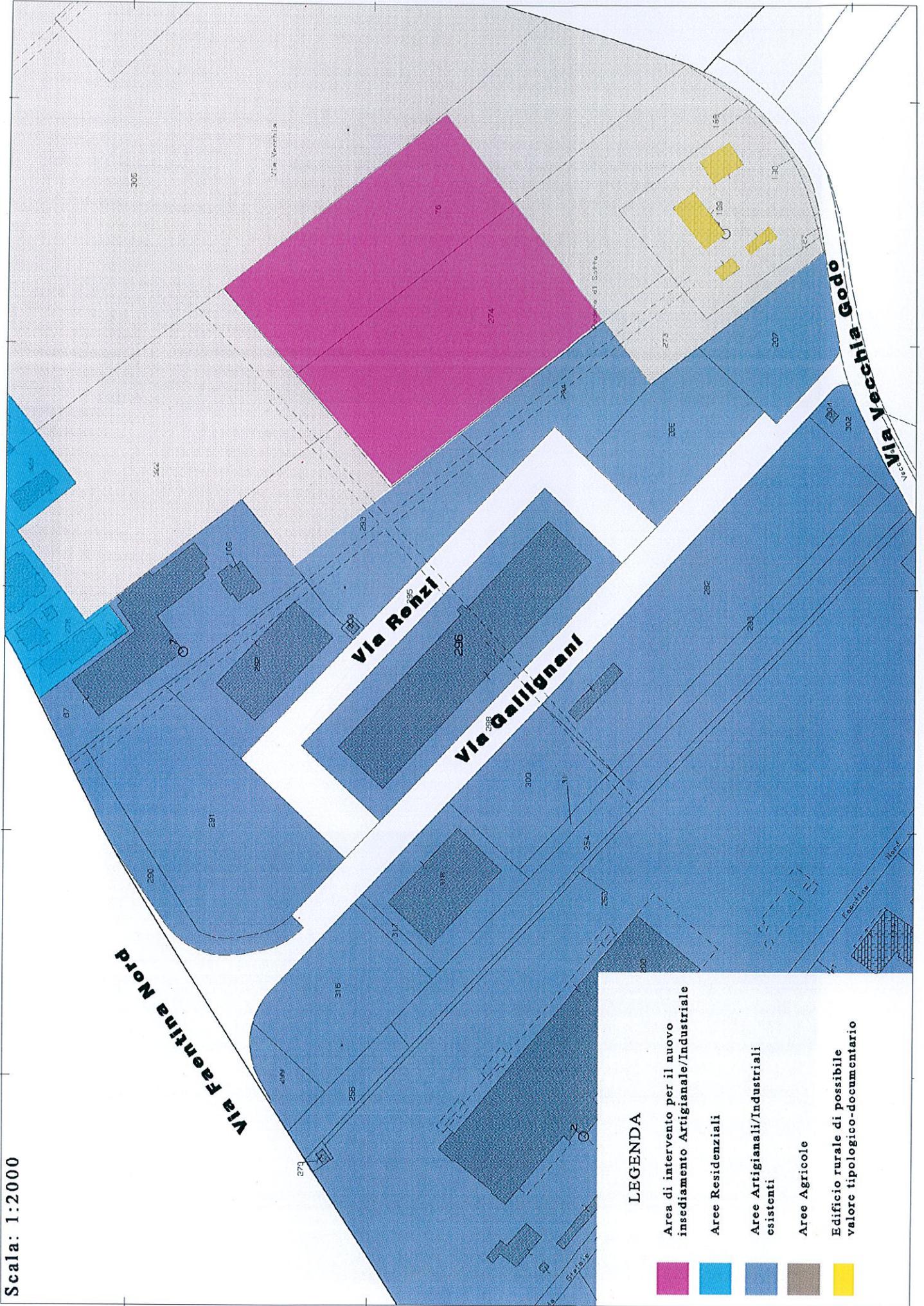
completamento della prima esecuzione.

Dette previsioni sono dettate da rapporti di collaborazione che la Soc. Officina Graziani S.r.l. ha intrapreso (ed ha) con Aziende Multinazionali estere di notevoli dimensioni (tedesche ed olandesi).

Inoltre, c'è da evidenziare che, l'intervento coinvolge in termini urbanistici, due porzioni di aree di proprietà della soc. EMAS S.a.s., la quale essendo già destinate a zona D4 – Territoriali Artigianali e Industriali di nuovo impianto, concorrono, con specifica applicazione, alla realizzazione dell'intervento programmato. Vale a dire che, se una prima porzione contribuisce in termini di indice edificatorio, la seconda porzione prevede e soddisfa le aree pubbliche da cedere (parcheggi e verde) necessarie al rispetto della prevista normativa, precisando che, la collocazione della superficie edificatoria venuta meno per il realizzarsi delle aree pubbliche, sarà oggetto di possibile trasferimento edificatorio nell'ambito di interventi su proprietà della soc. EMAS.

L'accesso all'area, e quindi al fabbricato, avverrà da via P. Renzi quale strada esistente nell'area produttiva in fregio all'area oggetto di modifica urbanistica, garantendo sia la movimentazione dei mezzi e sia il potenziamento del traffico veicolare e far sì che detti mezzi non abbiano a percorrere le strade comunali all'interno del centro urbano, in prossimità di abitazioni, aree verdi, cimitero e punti nevralgici a servizio della vita paesana e quotidiana.

Scala: 1:2000



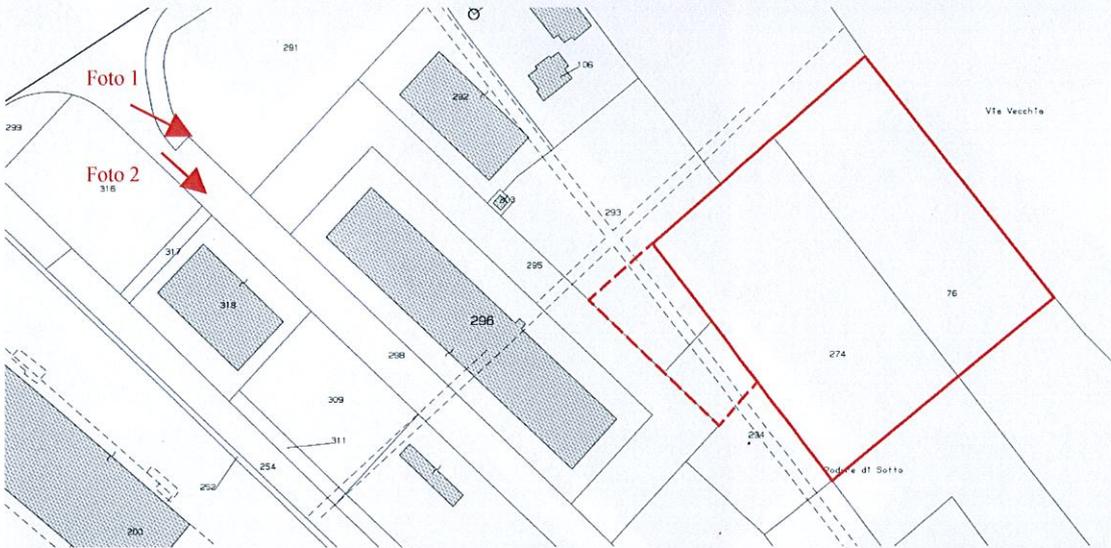




Foto 3

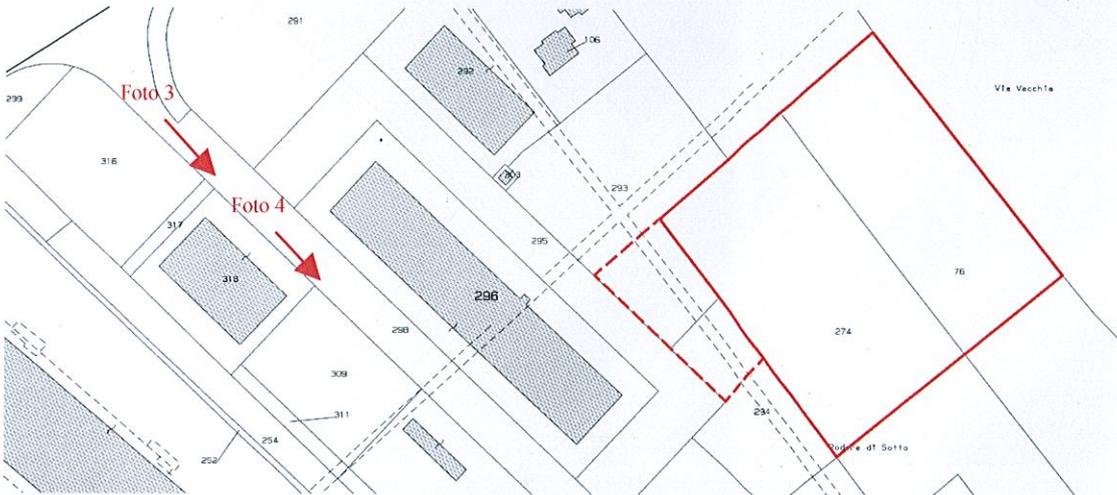


Foto 4





Foto 5

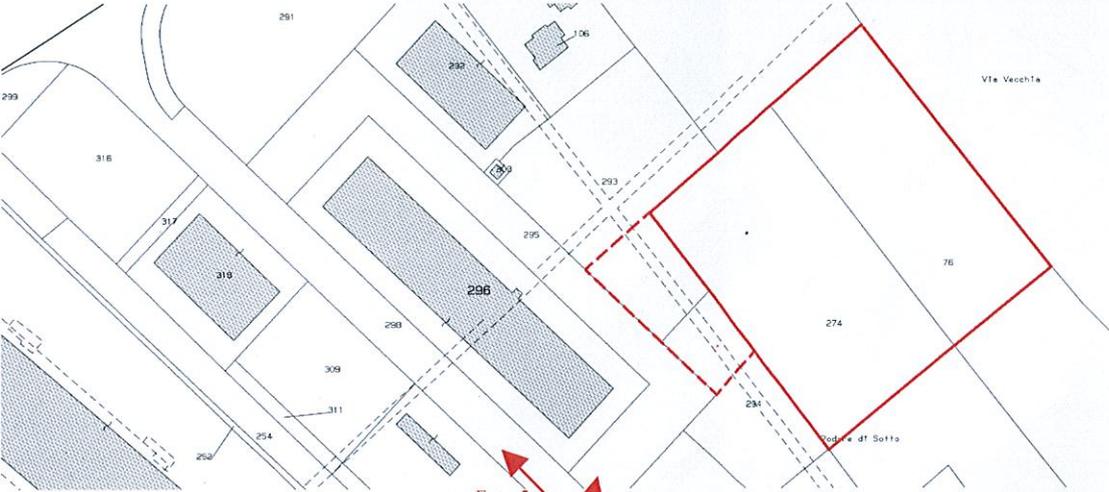


Foto 6





Foto 7

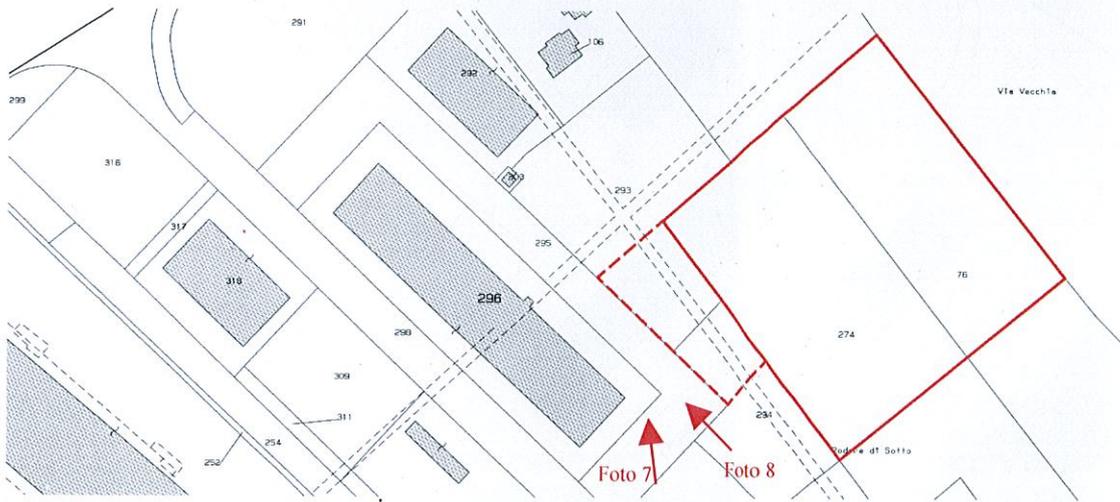


Foto 8





Foto 9

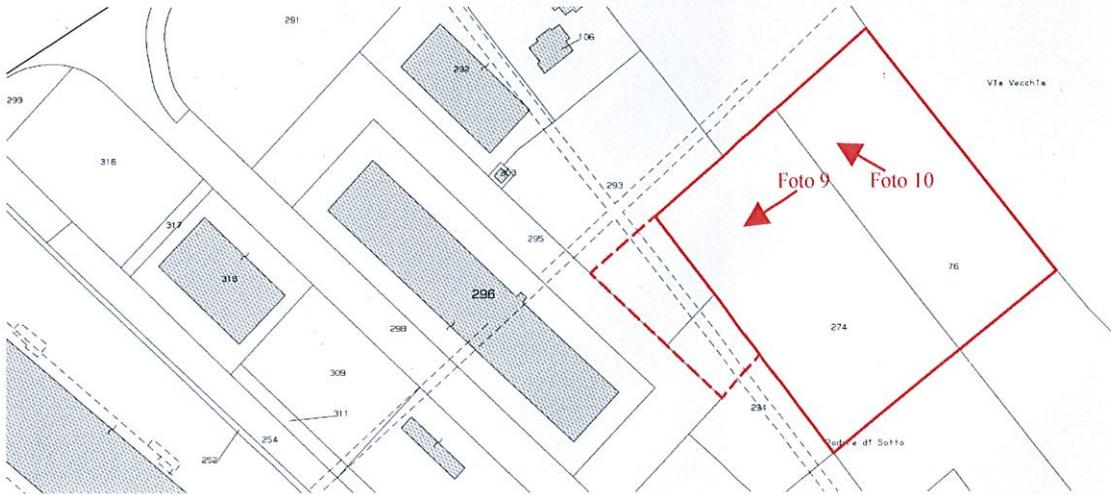


Foto 10



Capitoli V – Indagine conoscitiva sul territorio.

Da un'attenta valutazione effettuata nell'ambito del territorio in Comune di Russi si è potuto riscontrare che attualmente non esistono aree che siano in grado di soddisfare le necessità dettate dalla superficie, dall'ubicazione, dalle opere primarie di urbanizzazione e da altri elementi necessari ad un fattibile insediamento della Soc. Officina Graziani S.r.l.

Mentre nelle frazioni di S. Pancrazio, di Godo e di Chiesuola il P.R.G. vigente non prevede aree di terreno a destinazione artigianali/industriali aventi superfici per poter insediare attività aventi dimensioni atte a soddisfare le necessità della Soc. Officina Graziani S.r.l.

Pertanto, per considerazione oggettiva effettuata e dall'analisi dell'area individuata, oggetto della possibile trasformazione urbanistica, unitamente alle caratteristiche funzionali e logistiche dell'attività preposta all'insediamento, viene reso possibile sviluppare, nell'area stessa individuata, un intervento opportunamente calibrato per la Soc. Officina Graziani S.r.l., che va a completare un comparto produttivo esistente e funzionante nel territorio di Russi.

Inoltre, la trasformazione urbanistica dell'area individuata, si pone quale integrazione dell'area artigianale/industriale adiacente, sia dal punto di vista della viabilità e sia in termini di potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici pertinenziali, andando così ad incrementare, inoltre, il sistema di verde pubblico, concepito come elemento integrante dell'ampliamento, ed in grado di mitigare l'impatto visivo ed acustico dovuto all'intensificarsi del traffico veicolare.

Capitoli VI – Aspetto Progettuale per l'insediamento industriale.

Il progetto prevede quanto si ritenga necessario per la sua realizzazione tenendo presente i seguenti aspetti:

* Parcheggi, l'intervento prevede una superficie destinata a Pk sia all'interno e sia all'esterno dell'area oggetto di variante urbanistica. Il parcheggio esterno all'area agisce anche da ulteriore fruitore da parte degli operatori presenti nell'attuale polo produttivo.

* Aree verdi, la disposizione planimetrica ha favorito, attraverso la realizzazione di una zona completamente a verde, l'ottenimento di una fascia naturale di rispetto nei confronti di aree adiacenti destinate all'agricoltura ed anche per

creare un filtro protettivo nei confronti dell'edificio abitativo esistente posto sulla via Vecchia di Godo, limitando al massimo l'impatto visivo tra l'edificio e le preesistenze circostanti.

* Accesso automezzi, il progetto prevede, oltre ad un accesso di notevoli dimensioni, anche un'ampia area di piazzale adiacente al fabbricato stesso per poter garantire le normali operazioni di scarico, di carico, di stoccaggio e quant'altro necessario all'operatività dell'azienda Graziani per la quale è previsto l'insediamento.

* Distribuzione interna, è fortemente indirizzata a migliorare due aspetti fondamentali dell'attività esistente da insediare. Il primo l'ambiente di lavoro per far sì che le maestranze abbiano quale risultato finale, condizioni più favorevoli di operatività (locali accessori, illuminazione naturale, condizioni di massima ambientazione, ect), mentre il secondo il miglioramento territoriale dell'attuale sito dell'attività esistente, eliminando quanto di pericoloso e di fastidioso possa creare l'operatività dell'Azienda nel circondario del sito stesso.

La D.G.R. 1860/2006 chiede di valutare il primo criterio di esclusione dagli obblighi di gestione delle acque di prima pioggia o di lavaggio derivante dalla predetta superficie è quello previsto al punto 8.1.1 –III lett. C della direttiva (D.G.R. 286/2005), ossia tale superficie deve essere destinata esclusivamente a parcheggio degli autoveicoli delle maestranze e dei clienti, compresi quelli a servizio dell'attività dell'azienda, nonché al transito degli automezzi anche pesanti connessi alle attività svolte.

Alla luce di quanto menzionato al punto 8.1.1 della D.G.R. 286/2005, ove vengono definite a titolo indicativo le tipologie di attività e vengono definiti i criteri per l'installazione di vasche di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne si ritiene che lo stabilimento che si prevede di realizzare dell'Officina Graziani non necessiti della separazione e gestione delle acque di prima pioggia o di dilavamento in ragione delle seguenti motivazioni:

- non sono svolte in esterno attività di deposito di materie prime e/o finite suscettibili di contaminazione delle acque meteoriche e di rifiuti.
- non sono svolte attività di deposito di preparati di sostanze liquide e solide anche pericolose in area esterna scoperta.
- non sono adibite in esterno aree allo stoccaggio di veicoli fuori uso o destinati

alla rottamazione tutte le tipologie di attività elencate nel punto 8 della D.G.R. sopra menzionata.

Non vi sono quindi attività riconducibili alle necessità di applicazione dei criteri riferiti alle norme riguardanti la gestione delle acque di prima pioggia o delle acque reflue di dilavamento come indicato ai punti I, II e III della lettera A.1) di cui alla D.G.R. 1860/2006.

ASPETTI IGIENICO SANITARI:

Si specifica che l'esecuzione del fabbricato verrà effettuata in due stralci :

* Primo stralcio edificatorio che comprende la palazzina destinata ad uffici - spogliatoio – ristoro – servizi igienici - locale tecnico, per una superficie complessiva di mq 184 ed anche il capannone artigianale/industriale di mq 748 di superficie lorda, unitamente alla tettoia, che sono entrambi in aderenza alla palazzina.

* Secondo stralcio edificatorio che consiste nella realizzazione del capannone artigianale/industriale di mq 3750 quale superficie lorda

Fabb. Uffici:

Il progetto rispetta le norme dei requisiti igienico sanitari, i locali presentano altezza interna di h.2.70 , sup. interna maggiore di 9 mq , rapp.illum. superiore ad 1/8 della sup.utile (tavola allegata).

Fabb. Spogliatoi e servizi igienici lavoratori :

- Servizi igienici presentano altezza interna di h.2.72, accessibili da antibagno avente lavandino, finestre apribili di mq 1.82 > 0,40 mq ,superf. Interna compresa di antibagno di 11 mq e rapp.illum superiore ad 1/8 della sup. utile. (tavola allegata)

- Spogliatoi e docce, sono di altezza media interna h.3.10 , una superficie interna di mq 33.30 atti a soddisfare un numero di lavoratori pari a $mq\ 33.30/mq\ 1,2 = n.27$, rapp. illum superiore ad 1/8 della superficie utile, docce comprensive dello spazio spogliatoio superiore a mq 1,6. (tavola allegata)

Capannoni artigianali/industriali - illuminazione e aereazione naturale.

La superficie illuminante deve essere minimo 1/8 della superficie del locale ed almeno il 50% di essa deve essere collocata a parete.

* Capannone artigianale/industriale di mq 697 superficie netta:

lucernai sheed mq 38 e finestre a parete apribili mq 52

$$\text{mq } 697 / (\text{mq } 38 + 52) = 1/7.74$$

* Capannone artigianale/industriale di mq 3662 superficie netta:

lucernai sheed mq 220 e finestre a parete apribili mq 233

$$\text{mq } 3662 / (\text{mq } 228 + 233) = 1/7.90$$

Aereazione naturale deve essere 1/16 della superficie del locale ed almeno il 50% di essa deve essere collocata a parete

Capannone artigianale/artigianale di mq 697:

finestre a parete apribili mq 52

$$\text{mq } 697 / \text{mq } 52 = 1/13.40$$

Capannone artigianale/industriale di mq 3662:

finestre a parete apribili mq 233

$$\text{mq } 3662 / \text{mq } 233 = 1/15.71$$

Progettazione del verde

All'interno del lotto per la realizzazione del fabbricato a destinazione artigianale/industriale sono previsti a verde le seguenti prescrizioni:

- Quota di verde pari al 15% della sup. fondiaria dell'intervento edilizio:

$$\text{Sup. fondiaria mq } 4683 \times 0,15 = \text{mq } 703$$

Dati di progetto: superficie non edificata mq 2930 > mq 703

Ogni 100 mq di superficie non edificata devono essere predisposti:

1 albero per le specie 1 e 2 grandezza (fusto 20-25 cm ad un metro da terra) o
3 grandezza (fusto 10-12 cm ad un metro da terra) aventi altezze conformi alla circonferenza e non inferiore ai 5 m.

- 4 arbusti

- Siepe viva a perimetro del Lotto

Dati di progetto:

$\text{mq } 2930 / \text{mq } 100 = 29$ alberi

Specie arboree:

Cercis Siliquastruma (Albero di Giuda):

Albero originario dell'Asia Minore con fiori rosa, foglie tonde cuoriformi o reniformi, verde chiaro, tronco scuro e tortuoso, si sviluppa prevalentemente in pianura preferendo climi miti a quelli rigidi.

Lagerstroemia indica:

Albero a foglia caduca, tronco chiaro, foglie semplici ed opposte, preferisce terreni ben drenati, ha un apparato esile che non danneggia manufatti e manto stradale.

Ligustrum japonicum (Ligustro):

Specie sempreverde di origine giapponese, fogliame fitto e foglie brillanti, rapida capacità di accrescimento, resistente al vento a malattie e insetti.

Leyland:

Foglie molto fitte di colore verde scuro, comunemente utilizzata come frangivento, resiste bene alle potature, ai caldi intensi e alle gelate, può crescere anche mt 2 in un anno.

Siepe di confine (Bosso)

Sempreverde, corteccia scura e rugosa, con chioma molto frondosa e compatta a foglie piccole.

Calcolo del verde nell'ambito del parcheggio pubblico (applicazione art.31 Regolamento Comunale del Verde):

* Sistemazione a verde, pari al 30% della superficie complessiva destinata a parcheggio.

Sup. parcheggio pubblico.

$\text{Mq } 1068 \times 0.30 = \text{mq } 320$

Dati di progetto:

* Superficie aree pubbliche mq 1847 – superficie parcheggio pubblico mq 1068
 $= \text{mq } 779 > \text{mq } 320$

Inoltre, ai sensi del D.P.R. 151/2011, l'attività non rientra nell'elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco e comunque, tenendo conto del fabbricato da realizzare, si è ritenuto doveroso dotare il fabbricato stesso di opportune uscite di sicurezza e posizionare all'interno del medesimo un congruo numero di estintori a parete.

Capitolo VII – Aspetti economici dell'intervento.

Come sopra precisato l'intervento sarà realizzato attraverso l'attuazione di due stralci funzionali. Ciò a seguito delle riportate considerazioni:

- 1) l'investimento globale dell'intervento prevede una spesa di circa € 6.000.000.
- 2) la previsione, mirata alla realizzazione dei due stralci funzionali, permette di suddividere la spesa, in quanto per il primo stralcio, che prevede la costruzione del fabbricato destinato a palazzina (uffici e servizi per le maestranze), la costruzione dell'edificio con tettoia in fregio alla palazzina, la realizzazione delle opere a terra (verde, impianti, piazzale, recinzioni, parcheggi) a servizio dei due stralci ed infine le opere aventi finalità di uso pubblico (parcheggio e verde), che saranno cedute al Comune con la conclusione del primo stralcio funzionale, si stima una spesa indicativa di € 2.500.000.
- 3) il secondo stralcio, che comprende la costruzione del corpo di fabbricato di maggiori dimensioni per una spesa indicativa di € 3.500.000, e la conclusione del trasferimento aziendale, verrà realizzato a conclusione del primo.

Capitolo VIII – Aspetti positivi dell'intervento.

L'ampliamento di un'area produttiva esistente attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento artigianale/industriale all'interno del Comune di Russi nella zona in analisi, permette di creare un polo funzionale nel settore della metal meccanica attraverso la delocalizzazione di un'attività già presente nel territorio del Comune di Russi da oltre 75 anni.

L'esigenza scaturisce dalla necessità di avere un'area di circa mq.13.000 ed un fabbricato di oltre a mq.4.500, per risolvere le attuali problematiche maturate nel corso dell'attività attualmente svolta in un sito inadatto e non rispondente alle necessità che l'attività è venuta ad imporre. Non è assolutamente pensabile che la Soc. Officina Graziani S.r.l. debba vedersi costretta a trovare una nuova sistemazione al di fuori del territorio comunale di Russi, perché comporterebbe inevitabilmente un impoverimento con calo occupazionale dell'indotto che la società stessa ha portato e porta alla realtà di Russi da ben 75 anni e oltre.

La localizzazione di questa attività all'interno dell'individuata area di progetto, garantisce una buona integrazione con la viabilità esistente. La tipologia di attività da svolgersi in quest'area è caratterizzata da un agevole utilizzo della viabilità di transito e di raccordo, da parte di tutti gli autocarri ed autotreni, che debbano raggiungere la nuova sede dell'Officina Graziani, andando ad eliminare totalmente i mezzi stessi che raggiungono la sede attuale dell'Officina stessa.

L'area individuata per il nuovo insediamento, come specificato in fase di analisi, è inoltre ubicata in un sito strategico, vuoi per la presenza di altre attività artigianali/industriali e vuoi per un buon collegamento con le principali arterie distributive del traffico.

Dal punto di vista propriamente funzionale l'attività dell'Officina Graziani si integra correttamente con le realtà ad oggi esistenti ed operanti nelle aree limitrofe, concentrando sempre più attività nello stesso sito a destinazione artigianale/industriale.

La nuova ubicazione per l'attività in oggetto, è individuata in un'area defilata rispetto alla S. Prov.le n.302, principale asse viario di accesso alla città di Russi, riducendo l'impatto visivo con le opportune schermature di verde, salvaguardando, nel contempo, il territorio circostante l'area di futuro intervento. Il progetto, a fronte della morfologia stessa dell'edificio e l'ampia superficie di copertura, prevede inoltre, ad intervento realizzato, la totale indipendenza energetica mediante l'installazione di un impianto fotovoltaico integrato unitamente ad un impianto solare termico.

Distintamente

Proprietà: Soc. EMAS s.a.s.

Tecnico Prog.: Arch. Luca Ciani



Committente: Offi. Graziani s.r.l.

Tecnico coll: Geom. Ricciotti Ciani



Russi li 01/04/2016

