

REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

**COMUNE DI REGGIO EMILIA**

*PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI  
DELL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA b DELLA L.R. 24/2017  
PER L'AMPLIAMENTO DI COMPLESSO INDUSTRIALE  
SEDE DELLA DITTA PA S.p.A. IN LOCALITA' BAGNO,  
CON INGRESSO DA VIA MILANO n.13 IN COMUNE DI RUBIERA (RE)*

**RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA**

Committente:  
**PA S.p.A.**

Progetto:  
**Antares S.r.l.**

Direttore Tecnico:  
**Arch. Guido Tassoni**

Collaboratori:  
Arch. Michele Riccò  
Arch. Luca Romoli

<b>REV 03</b>	<b>1° Seduta CdS</b>	<b>Novembre 2018</b>
<b>REV 04</b>	<b>2° Seduta CdS</b>	<b>Dicembre 2018</b>

## Indice

Premessa .....	3
Esigenze di sviluppo.....	4
Inquadramento catastale.....	6
Inquadramento urbanistico.....	7
Richiesta di variante urbanistica.....	8
Standard di progetto.....	8
Progetto di ampliamento .....	9
Aree cortilive.....	11
Mitigazione ambientale.....	15

## **Premessa**

L'intervento in oggetto ha lo scopo di realizzare l'ampliamento del complesso produttivo della Ditta PA S.p.A. mediante l'edificazione di due nuovi corpi di fabbrica di tipo produttivo e di un nuovo magazzino verticale per lo stoccaggio automatizzato di materiali e prodotti finiti.

L'area di intervento è situata nel Comune di Reggio Emilia, in località Bagno, in posizione prospiciente Via Gentileschi, in prossimità del confine con il Comune di Rubiera, da cui si ha accesso al complesso produttivo esistente, in Via Milano n. 13.

L'intervento viene proposto quale "Procedimento Unico" ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 che cita *"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."*

Il complesso produttivo esistente, così come i terreni interessati dal progetto di sviluppo proposto, sono tutti di proprietà della Ditta PA S.p.A., proponente l'intervento.

Le aree edificate del complesso ricadono in parte sul territorio comunale di Reggio Emilia ed in parte sul territorio di Rubiera.

L'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia individua le aree nel Comune di Reggio Emilia al foglio 248 mappale 465 (parte) e quelle nel Comune di Rubiera al foglio 23 mappali 686 e 31.

Le aree edificate in Comune di Reggio Emilia corrispondono ad una superficie di 24.842 mq, mentre la porzione del medesimo complesso ricadente sul territorio comunale di Rubiera (mapp. 686) si estende per una superficie di 7.970 mq. Completa il complesso esistente il mappale 31 di superficie pari a 2.204 mq, su cui insiste il fabbricato in cui trovano collocazione la mensa aziendale e alcune sale conferenza.



*Vista aerea dell'area di intervento*

## **Esigenze di sviluppo**

PA S.p.A. è azienda leader indiscussa nel settore del lavaggio ad alta pressione.

Il trend di crescita del fatturato, in costante aumento negli ultimi anni, ha consentito a PA S.p.A. di riversare ingenti risorse in importanti investimenti sia nell'ammodernamento costante degli impianti tecnologici, sia negli investimenti immobiliari volti a ridisegnare e valorizzare l'assetto logistico dell'attività produttiva del complesso industriale che si sviluppa a cavallo del Comune di Reggio Emilia e Rubiera.

L'intento di PA S.p.A. è quello di potenziare l'assetto logistico delle società controllate del gruppo in un unico polo per ottimizzare le sinergie a vantaggio del costante miglioramento qualitativo dei prodotti.

In questa ottica, a partire dal complesso industriale completato nel 2000, PA S.p.A. si è sviluppata dando avvio a partire dal 2012 ad importanti trasformazioni che hanno visto dapprima l'ampliamento dello stabilimento di 4.000 mq di superficie complessiva (ove si sono trasferite le Ditte controllate Chierici Tito e MEC-TO) e successivamente la realizzazione nel 2014 di un magazzino verticale automatico ed il potenziamento della rete antincendio a servizio del polo produttivo, ed infine, nel 2016 un ulteriore ampliamento dello stabilimento con ulteriori 3.400 mq di superficie complessiva.

Il costante sviluppo e gli investimenti operati in tal senso, al fine di garantire il pieno rispetto delle norme qualitative che PA S.p.A. impone come primario obiettivo della propria produzione, non solo hanno permesso al Gruppo di avvalersi al meglio delle risorse di know-how tecnologico offerto dalla cultura del territorio in ambito meccanico e presentare al mercato prodotti che possano orgogliosamente definirsi MADE IN ITALY, ma ha permesso di far crescere il numero degli addetti dalle 100 unità del 2010, tra dipendenti impiegati e dirigenti, alle attuali 180, con continue previsioni di crescita.

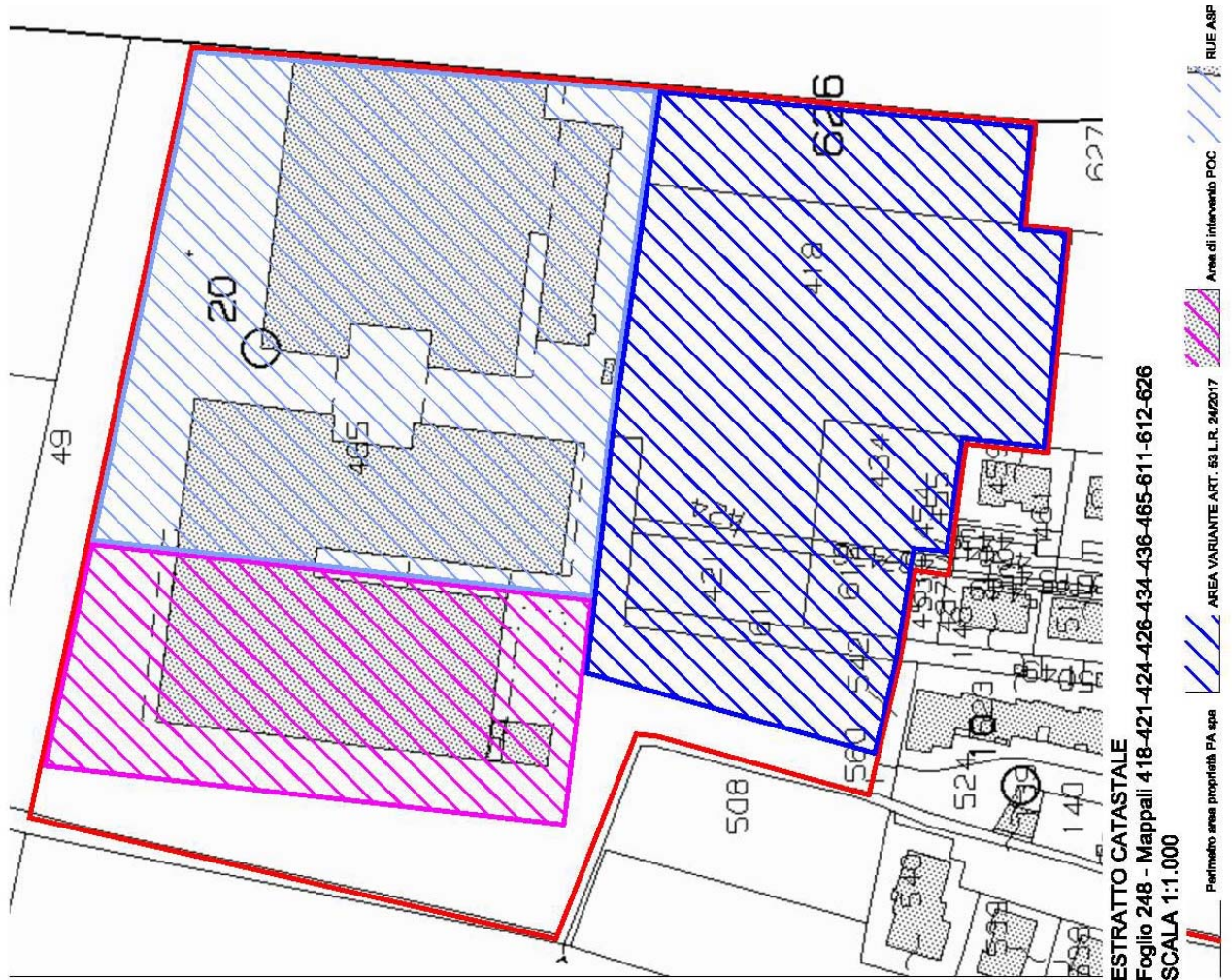
Considerate le previsioni di crescita del piano industriale di PA S.p.A., si ritiene indispensabile sviluppare un ampliamento per la realizzazione di:

- nuovi spazi destinati a laboratori del Centro Ricerche e Sviluppo, sale prova dei componenti e dei prodotti finiti, per consentire il costante sviluppo dei processi di produzione e dei metodi di lavorazione;
- un nuovo magazzino verticale automatico di dimensioni e capacità di stoccaggio simili a quello esistente;
- una nuova area di produzione ed officina con annessi uffici e spogliatoi per le maestranze.

Il progetto prevede infine di sviluppare ampie fasce e aree verdi di mitigazione lungo tutto il perimetro, allo scopo di assicurare un'adeguata riduzione dell'impatto visivo dell'insediamento rispetto all'ambiente circostante.

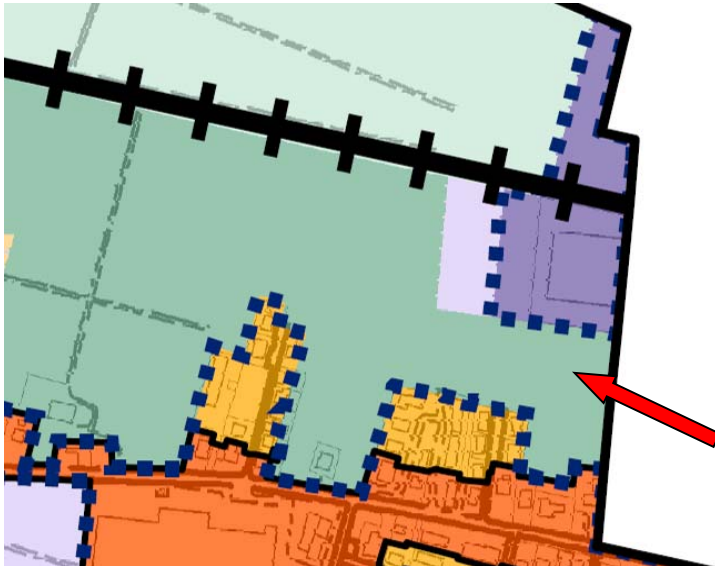
## Inquadramento catastale

Il terreno interessato dall'ampliamento proposto è individuato dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia nel Comune di Reggio Emilia al foglio 248 mappali 418, 421, 424, 434, 436, 465 (parte), 611, 612, 626 corrispondenti ad una superficie complessiva di 15.900 mq.



## Inquadramento urbanistico

La tav. P6 del PSC vigente classifica l'attuale insediamento del complesso produttivo in parte in ambito ASP "ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati" ed in parte in ambito ASP\_N "ambiti per nuovi insediamenti produttivi".

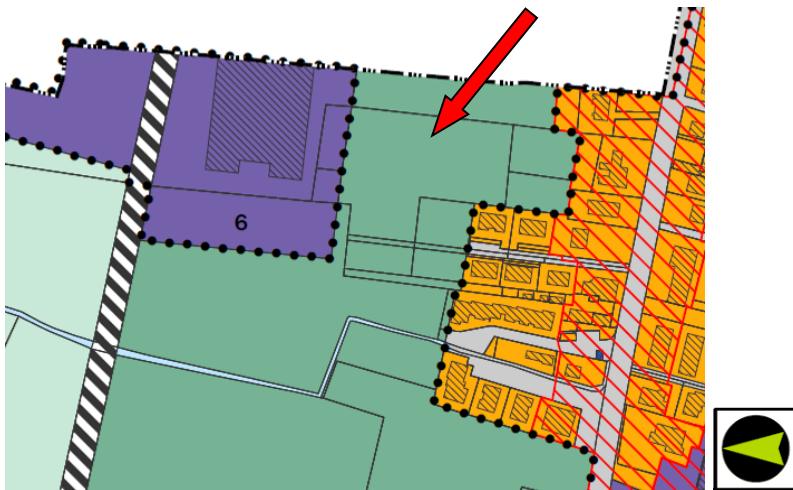


*Estratto Tav. P6 del PSC di Reggio Emilia*

L'area oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire è racchiusa a nord dall'insediamento produttivo esistente e a sud dagli ambiti AUC prevalentemente residenziali ed è classificata in ambito AAP "ambiti agricoli periurbani".

L'elaborato R3.2 del RUE fg. 248 classifica le aree edificate del complesso produttivo esistente in parte in ambito ASP2 "ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere" e in parte in ambito AAP "ambito agricolo periurbano" (in quanto aree attuate tramite POC).

L'area oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire e di contestuale variante urbanistica è ugualmente classificata in ambito AAP "ambito agricolo periurbano".



Il Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 prescrive la contestuale presentazione della richiesta di Permesso di Costruire e della variante urbanistica per la trasformazione di parte dell'area classificata in AAP di proprietà in ambito ASP2 coerentemente con le aree edificate del complesso produttivo a nord della stessa.

Il progetto di ampliamento prevede la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a quelli esistenti, nel rispetto degli standards e degli indici urbanistici ed edilizi delle aree così classificate.

Le aree di proprietà residue con classificazione agricola AAP e non oggetto di variante urbanistica, sono trattate come aree verdi per la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale verso l'ambiente circostante edificato.

### **Richiesta di variante urbanistica**

La proposta di variante urbanistica, in attuazione dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017, promuove la classificazione in ambito ASP2 dell'area interessata dal progetto di ampliamento del complesso produttivo, per dare continuità alle altre aree già classificate ed edificate a nord.

Si rimanda alla Relazione Variante urbanistica

### **Standard di progetto**

Si rimanda alla Relazione Variante urbanistica ed ai contenuti della Tav. 5 – Planimetria di progetto



## Progetto di ampliamento

Il progetto prevede l'ampliamento del complesso edificatorio esistente con la realizzazione di due corpi di fabbrica posti in aderenza e in allineamento ai fabbricati esistenti.

La tecnologia costruttiva prevista in strutture in cemento armato prefabbricato, così come le principali caratteristiche geometriche e le finiture esterne dei paramenti.

I nuovi fabbricati saranno coordinati dal punto di vista architettonico con il patrimonio edilizio dell'intero complesso industriale P.A. spa, con particolare riferimento a dimensioni e caratteristiche di materiali e finiture – pannelli prefabbricati in griglia -, allo scopo di conferire unitarietà all'ambito ed all'intero complesso edilizio.

Il corpo di fabbrica posto a ovest si sviluppa verso sud per ampliare gli spazi a disposizione per l'attività produttiva, comprendendo anche ambienti per una nuova officina e per uffici e spogliatoi per le maestranze.



*Fotoinserimento - Progetto ampliamento*

I nuovi corpi di fabbrica ad est si compongono di un nuovo magazzino verticale affiancato a quello esistente e con il quale condividerà la linea di trasporto automatizzata, funzionando pertanto come un unico impianto, e più a sud il corpo di fabbrica destinato ad ospitare il Centro Ricerche e Sviluppo dell'Azienda.

Il nuovo magazzino automatico verticale, con altezza pari al magazzino già autorizzato, sarà realizzato in struttura prefabbricata in c.a.

L'involucro sarà realizzato con pannelli prefabbricati in graniglia bianca.



*Fotoinserimento vista da Sud -Progetto ampliamento*



*Fotoinserimento vista da Ovest -Progetto ampliamento*

## **Aree cortilive**

L'organizzazione delle aree esterne ai fabbricati riveste una significativa importanza per realizzare percorsi razionali ed ordinati dei mezzi impegnati nelle operazioni di carico e scarico nelle zone predisposte, prevedendo adeguati spazi di manovra e percorsi di ingresso ed uscita ben definiti.

Le aree verdi assumono principalmente la funzione di mitigazione dell'impatto visivo dell'attività e sono progettate per essere superiori al 20% della Sf, quantità minima richiesta dal RUE per gli ambiti ASP2, e sono uniformemente distribuite lungo i confini con le aree edificate.

Il progetto prevede complessivamente una superficie permeabile e piantumata superiore al valore richiesto (vedi tav. 5 Planimetria generale) , precisando che le aree interessate dalla vasca di laminazione sono escluse da ogni valutazione di area verde o permeabile.

Similmente a quanto realizzato con gli ampliamenti precedenti dell'attività, questo tipo di intervento non prevede né richiede la realizzazione di nuovi accessi autonomi dalla viabilità pubblica, configurandosi invece come lotto intercluso il cui unico accesso rimane quello di Via Milano nel territorio comunale rubierese.

Per tale ragione non risulta possibile realizzare aree destinate a parcheggio pubblico, ricorrendo invece alla istituzione della monetizzazione delle aree ad esso destinate, secondo le quantità indicate negli specifici elaborati.

I parcheggi pertinenziali, nelle quantità richieste dalle norme di RUE, sono invece realizzati nelle aree cortilive pertinenziali impermeabilizzate, senza interferenza con le aree verdi.

Si precisa a tal proposito che due posti auto di tipo pertinenziale (P1) presenti a sud del MAV esistente dovranno essere ricollocati in quanto impattati dalle strutture del nuovo MAV e dalla nuova organizzazione delle aree cortilive. L'intervento prevede la ricollocazione dei due posti auto, oltre a P1 necessari per standard (vedi tav. 5 Planimetria generale).

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio piazzale per favorire la migliore mobilità e manovrabilità di mezzi pesanti e l'individuazione delle aree di carico e scarico.

L'intervento sarà completato dall'esecuzione dei rilevati in materiale arido, delle aree cortilive a servizio dell'attività produttiva, delle reti tecnologiche e dei parcheggi di pertinenza.

La realizzazione delle aree cortilive dovrà assicurare il corretto deflusso delle acque meteoriche e la stabilità dei manufatti.

Le aree cortilive saranno finite da:

- pavimentazione delle strade tramite conglomerato bituminoso/tappeto d'usura;
- pavimentazione delle aree cortilive con masselli in cls. filtranti

### Reti fognarie

Le reti fognarie di servizio al nuovo fabbricato industriale saranno suddivise in:

- *Acque meteoriche*

La rete di raccolta delle acque bianche meteoriche si sviluppa lungo percorsi regolari nell'area cortiliva pertinenziale dei fabbricati e raccoglie le acque provenienti dalle coperture degli edifici, in progetto ed esistente, mediante i pluviali, e dai piazzali carrabili, mediante le caditoie regolarmente distribuite nelle aree impermeabilizzate. Lo sviluppo complessivo delle tubazioni considerate per l'invarianza idraulica è calcolato in circa 420 ml. Le tubazioni sono del tipo in pvc e/o cls del diametro variabile di 30, 40, 50 e 60 cm, come indicati negli elaborati grafici di progetto.

Per garantire l'invarianza idraulica (vedi Relazione invarianza idraulica), il progetto prevede di convogliare le acque meteoriche nell'invaso di laminazione già realizzato per area POC ASP N1\_20, che per caratteristiche geometriche ne garantisce l'accumulo.

In ogni caso si è ulteriormente previsto di sovradimensionare le tubazioni della rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dal piazzale, aumentando la capacità di invaso globale del complesso produttivo, ben al di sopra delle quantità minime richieste.

Il terminale del sistema di laminazione rimane lo scarico già autorizzato dal consorzio di Bonifica Emilia Centrale (diam. 200) sul Cavo Tassarola, dotato a monte di pozzetto di guardia idraulica.



*Manufatto di scarico esistente – Autorizzazione paesaggistica n°15722/2015*

- *Acque nere – reflue industriali*

Il progetto di ampliamento prevede di dotare i nuovi ambienti di un adeguato numero di spogliatoi e servizi igienici adeguato per le maestranze e per gli uffici, nel rispetto degli standard stabiliti da ARPA-AUSL.

La nuova rete convoglia oltre che le acque nere provenienti dai servizi igienici anche le acque reflue industriali assimilate alle acque domestiche.

Le acque industriali saranno dotate di pozzetto di prelievo, per le verifiche degli Enti preposti, prima di collegarsi alla rete acque nere.

L'immissione nella rete pubblica avverrà dopo aver intercettato gli scarichi dei fabbricati esistenti.

Nell'ambito dell'intervento si rende necessario:

- Alienazione del collettore fognario IRETI dal pozzetto 39608 al pozzetto 39607 che attraversa il Canale Tassarola 2° con nuovo tratto collettore IRETI di collegamento tra il pozzetto 36908 ed il pozzetto 39591 ove è collocato l'attuale scolmatore di piena (pozzetto 39605).

Come già verificato con i competenti uffici IRETI, si prevede di deviare il collettore a partire dal pozzetto 39608 e realizzare nuovo tratto diam. 600. Il tracciato scorre in area privata PA spa, parallelamente al Cavo Tassarola, per poi piegare parallelamente alla linea ferroviaria verso il pozzetto 39591 da cui ripartirà il collettore esistente.

In corrispondenza dell'attraversamento si prevede di realizzare protezione spondale con massi ciclopici oltre che la realizzazione di soletta in c.a. sp. 10 per tutto il tratto (da pozzetto a pozzetto).

I pozzetti di ispezione saranno posti a ridosso della recinzione esistente ed accessibili dalla fascia di rispetto Bonifica.

- Realizzare manufatto di scarico acque reflue per la realizzazione di nuovo scaricatore di piena, a seguito dell'eliminazione di quello sopra indicato che risulta deficitario nella gestione e manutenzione.

L'attuale scaricatore ha presentato negli ultimi tempi alcune problematiche legate al deflusso delle acque.

Pertanto si ritiene utile realizzare il nuovo scolmatore con scarico diretto nel Cavo Tassarola, da realizzare prima del manufatto di passaggio della rete ferroviaria.

- Deviazione collettore acque meteoriche (diam. 400), posto a confine tra il Comune di Reggio Emilia ed il Comune di Rubiera

#### Rete antincendio

E' previsto l'estendimento della rete antincendio a partire dalla Centrale idrica e dalle reti già presenti nel complesso industriale

#### Rete telefonica

E' previsto l'estendimento della rete telefonica a partire dalla rete già presente nel complesso industriale.

#### Rete elettrica

E' previsto l'estendimento della rete elettrica a partire dalla rete e da una nuova

cabina MT già presenti nel complesso industriale. La cabina sarà collocata in prossimità di Via Palazzeschi per consentire l'accessibilità ai tecnici dell'ente gestore.

#### Rete illuminazione esterna

E' previsto l'estendimento della rete di illuminazione delle aree cortilive e dei fabbricati a partire dalla rete già presente nel complesso industriale.

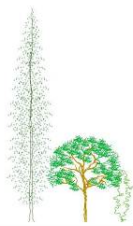
I punti luce su palo avranno altezza 6.00 mt con corpi illuminanti LED cut-off.

### **Mitigazione ambientale**

Il progetto prevede di sviluppare ampie fasce e aree verdi di mitigazione lungo tutto il perimetro, allo scopo di assicurare un'adeguata riduzione dell'impatto visivo dell'insediamento rispetto all'ambiente circostante.

La mitigazione sarà realizzata con siepe arbustiva a ridosso delle recinzioni di confine ed un doppio filare costituito da carpino e pioppo cipressino, al fine di creare una barriera vegetazionale.

### **Barriera verde perimetrale sezione tipo**



- **Populus spp**

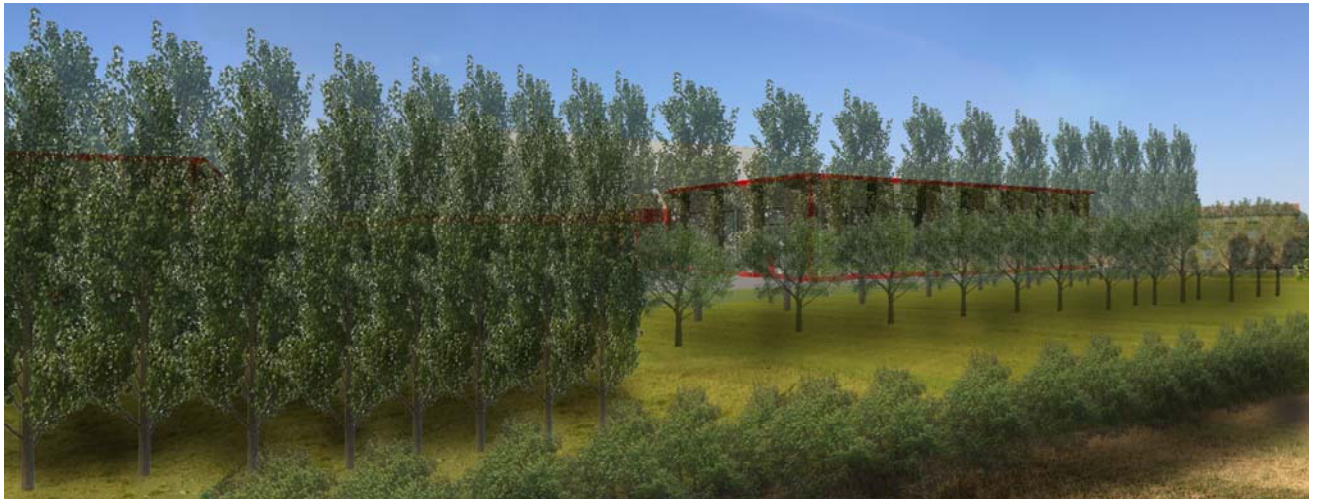


- **Carpinus pyramidalis**



- **Siepe mista arbustiva**





*Fotoinserimento vista da Via Gentileschi -Progetto ampliamento*

Il Progettista  
Arch. Guido Tassoni