

COMUNE DI LUCCA



PASTIFICIO MENNUCCI S.p.A.
Località Ponte a Moriano Via E. Balestrieri - Lucca

PROGETTO PER LA RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE
DEL PASTIFICIO MENNUCCI S.p.A.
DI PONTE A MORIANO

(Procedura ai sensi dell'art.7 e 8 D.P.R. 160/2010 S.U.A.P.)

PROGETTISTA

ANDREA CARMASSI INGEGNERE

Via dei Bichi, 340 San Marco 55100 LUCCA
Tel. / Fax 0583 493807 e.mail a.carmassi@libero.it

Timbro e firma

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data 25 Agosto 2014

O - A - T O I - O O

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE.....	2
1.1	L'AZIENDA.....	2
1.1.1	RIFERIMENTI STORICI.....	2
1.1.2	L'ATTIVITA' PRODUTTIVA.....	2
1.1.3	IL LIVELLO OCCUPAZIONALE.....	3
1.1.4	LA SFIDA PER IL FUTURO.....	3
1.2	IL PROGETTO.....	4
2	STATO ATTUALE.....	6
2.1	SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
2.2	IL SITO PRODUTTIVO.....	9
3	STATO DI PROGETTO.....	9
3.1	NUOVA VIABILITA'.....	10
3.2	VOLUMI IN DEMOLIZIONE.....	11
3.3	VOLUMI DI NUOVA REALIZZAZIONE.....	12
3.3.1	FABBRICATO A.....	12
3.3.2	FABBRICATO B.....	13
3.3.3	FABBRICATO C.....	14
3.3.4	FABBRICATO D.....	15
3.4	SISTEMAZIONI ESTERNE.....	16
4	LEGENDA CARTIGLIO ELABORATI.....	17

1 INTRODUZIONE

1.1 L'AZIENDA

1.1.1 RIFERIMENTI STORICI

La storia del Pastificio Mennucci ha inizio nel 1887 nelle campagne di Lucca, zona con una forte tradizione alimentare, grazie a Giuseppe Mennucci che acquistò un piccolo negozio alimentari.

A quel tempo l'essiccazione della pasta avveniva ancora nel cortile sotto il sole o in stanze ventilate. Lo spirito imprenditoriale ed gli investimenti immobiliari permisero al pastificio di assumere livelli industriali già verso la fine degli anni '30.

Durante la seconda guerra mondiale il pastificio fu bombardato e semidistrutto. Ricostruito sommariamente fu poi quasi totalmente incendiato dall'esercito tedesco in fuga. Proprio in questo periodo emerse la forza imprenditoriale della Famiglia Mennucci, infatti proprio nei momenti più difficili, quando tutto sembra perduto, mentre si procedeva alla ricostruzione del pastificio furono trasferite le macchine ancora funzionanti in alcuni locali presi in affitto nella piana lucchese per portare avanti la produzione di pasta.

Grazie alla forza di volontà ed a questo spirito di sacrificio la pasta Mennucci riuscì ad affermarsi per la qualità, non solo sul mercato italiano, ma anche su quello internazionale.

1.1.2 L'ATTIVITA' PRODUTTIVA

La filosofia produttiva adottata dal Pastificio Mennucci si basa essenzialmente su quattro punti chiave che hanno accompagnato l'azienda fin dai suoi esordi.

- 1) La "qualità", intesa nella sua globalità: dall'acquisizione delle materie prime, al controllo delle fasi di lavorazione fino al confezionamento del prodotto finito. L'azienda è certificata ai sensi della norma UNI EN ISO 9001 e degli standard BRC e IFS.
- 2) L'ampiezza della gamma offerta, intesa non solo come semplici formati di pasta (dai più comuni a quelli più originali), ma anche come ingredienti utilizzati (semola di grano duro, semole di grano biologiche e biologiche integrali, farina di soia, uova fresche pastorizzate).
- 3) Le produzioni particolari: a fianco delle paste tradizionali il Pastificio Mennucci è in grado di offrire una serie di prodotti "speciali". Più di quarant'anni di esperienza nella produzione per fornire paste arricchite, vitaminizzate, alimenti dietetici senza glutine, aproteici, normoproteici, pastine per l'infanzia.
- 4) Il "packaging": il confezionamento è un elemento essenziale del prodotto offerto ed il Pastificio Mennucci è in grado di soddisfare in pieno le esigenze di un mercato sempre più sensibile all'accuratezza della presentazione dei prodotti.

Negli anni oltre all'incremento della capacità produttiva, tra i punti di forza del Pastificio Mennucci troviamo la presenza di un laboratorio di analisi interno ed un'area produttiva

esclusivamente dedicata alla produzione di pasta senza glutine, alimentata da silos di stoccaggio dedicati, tutto al fine di azzerare rischi di inquinamento del prodotto.

L'azienda è caratterizzata da un'elevata flessibilità produttiva sia come formati sia come classi merceologiche. Ad oggi è possibile produrre oltre 150 formati diversi, da quelli più comuni come la pasta lunga e pasta corta a tagliatelle, lasagne, cannelloni, pennoni e conchiglie.

1.1.3 IL LIVELLO OCCUPAZIONALE

L'azienda opera da sempre con un pieno senso di responsabilità verso i dipendenti. Da oltre 10 anni il livello occupazionale è stato mantenuto e fatto crescere in correlazione degli investimenti necessari al rinnovamento tecnico produttivo.

Ad oggi l'organico direttamente impegnato è costituito da 116 persone (dipendenti) e circa 20 agenti.

L'azienda inoltre ha sviluppato, da sempre, rapporti di partnership con fornitori locali e con le cooperative di lavoratori, formati ed impegnati in azienda.

1.1.4 LA SFIDA PER IL FUTURO

In termini commerciali, l'azienda conferma la volontà/necessità di essere un punto di riferimento per le grandi insegne internazionali ed in particolare per i prodotti gluten free e salutistici in genere.

Per questo motivo l'azienda valuta costantemente e con grande attenzione quelle che sono le minacce e le opportunità del settore di riferimento, del livello tecnologico attuale e di quello adottato dai principali competitors, del know how acquisto ed in fine, non per minore importanza, la capacità di creare valore nel suo senso più ampio.

Ad oggi lo stato attuale del complesso industriale in termini di ubicazione e di layout ha posto l'azienda di fronte ad bivio in termini di scelte strategiche di fondo:

- a) acquisire nuova area industriale per la costruzione di nuovo stabilimento produttivo con caratteristiche di layout congeniali a quelle che sono le esigenze tecnico produttive.
- b) progettare una nuova realtà produttiva nell'ubicazione attuale con investimenti mirati, volti a consolidare la posizione di mercato attuale e crescere sia nel comparto dei prodotti normali sia nel comparto dei prodotti salutistici.

La prima soluzione era chiaramente la più semplice sotto il profilo dell'efficienza e della redditività ma anche la più drastica in termini di impatto sul livello occupazionale e sul territorio. Il nuovo stabilimento sarebbe stato costruito nell'ottica di specializzarsi solo sul mercato dei prodotti salutistici (che richiedono ambienti dedicati), mentre per quanto attiene ai prodotti "classici" l'attività si sarebbe necessariamente trasformata da industriale a commerciale, coprendo le richieste dei clienti con altri produttori conto terzi.

La seconda soluzione, seppur più ambiziosa, avrebbe permesso non solo di consolidare quanto costruito sino ad oggi, in termini di mercato e di ruolo istituzionale sul territorio, ma di ottenere quell'efficienza ed efficacia che oggi il mercato richiede per sostenere realtà industriali come quelle del Pastificio Mennucci.

Alla luce del mercato di riferimento attuale e delle tendenze che sembrano caratterizzare quello prospettico, l'azienda ha valutato attentamente pro e contro delle due opportunità ed ha scelto di accettare una sfida per il suo futuro più prossimo: quella di sviluppare in loco una nuova realtà produttiva, che preveda una riorganizzazione ed un ampliamento di quella esistente, programmando investimenti mirati sia a breve termine che in un ottica di medio e lungo termine e valutandone tempistiche, fabbisogno finanziario e ritorno.

La realizzazione di una nuova realtà nella logica di migliorare l'efficienza e di incrementare la capacità produttiva dei prodotti salutistici permetterà di mantenere il personale esistente e di prevederne una crescita progressiva con un incremento stimato a regime di circa 20 persone

Il progetto su cui si sono basate tutte le valutazioni e in particolare tutto il piano di investimenti è dettagliatamente illustrato nei capitoli seguenti della presente relazione.

1.2 IL PROGETTO

Il sito produttivo della società Pastificio Mennucci S.p.A., situato nella frazione di Ponte a Moriano del comune di Lucca, si sviluppa in fregio alla linea ferroviaria Lucca - Aulla intorno alla chilometrica KM 9+600 dalla parte opposta rispetto al fiume Serchio.

Allo stato attuale il sito produttivo risulta diviso in due parti, longitudinalmente in direzione Sud-Nord, dalla via comunale E. Balestrieri con la parte produttiva (nucleo originario dello stabilimento) ad est della strada e il magazzino prodotto finito (realizzato nel 2002) compreso, ad ovest, tra la strada e la linea ferroviaria Lucca – Aulla.

La volontà di riorganizzazione dei volumi dell'azienda e delle attività funzionali interne e la necessità di ampliamento del sito produttivo per l'installazione di nuovi macchinari trova la sua logica risposta nel presente progetto di accorpamento delle due parti attraverso lo spostamento del tracciato della strada comunale all'estremità ovest del terreno di proprietà della società al limitare della proprietà della R.F.I.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di un nuovo tracciato stradale in sostituzione di via E. Balestrieri, la cessione del nuovo nastro stradale all'Amministrazione Comunale in permuta di quello dell'attuale tracciato e la realizzazione di quattro nuovi volumi dei quali il maggiore per estensione, in aderenza al fabbricato ad uso magazzino, occuperà il sedime dell'attuale tracciato stradale.

Il progetto presentato prevede una nuova pianificazione urbanistica dell'area che contempli lo spostamento dell'attuale tracciato stradale nella nuova posizione di progetto, il passaggio ad industriale dell'area attualmente occupata dalla strada con accorpamento nella proprietà del richiedente e la rivalutazione dei parametri urbanistici dell'area in esame.

Per i suddetti motivi il presente progetto, presentato ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 160/2010, dovrà necessariamente avere un riscontro anche nell'art.8 del suddetto D.P.R. che al comma 1 recita:
“Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale e' trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”.

2 STATO ATTUALE

Il compendio immobiliare di proprietà del Pastificio Mennucci S.p.A. è catastalmente individuato nel foglio 27 del Comune di Lucca dai mappali 169, 767 e 422. I tre mappali non sono contigui tra di loro: il mappale 169, area della prima costruzione all'inizio dell'attività, si trova ad ovest del tracciato di via Balestrieri mentre i mappali 767 e 422 si trovano ad est della stessa via compresi tra questa e la linea ferroviaria Lucca-Aulla, gli stessi mappali 767 e 422 sono divisi da un passaggio pedonale che conduce ad un sottopasso del rilevato ferroviario. E' da sottolineare come la strada comunale sia stata realizzata su terreni allora di proprietà del Pastificio Mennucci che all'epoca si estendevano senza soluzione di continuità fino alla ferrovia.



Estratto di mappa catastale Foglio 27

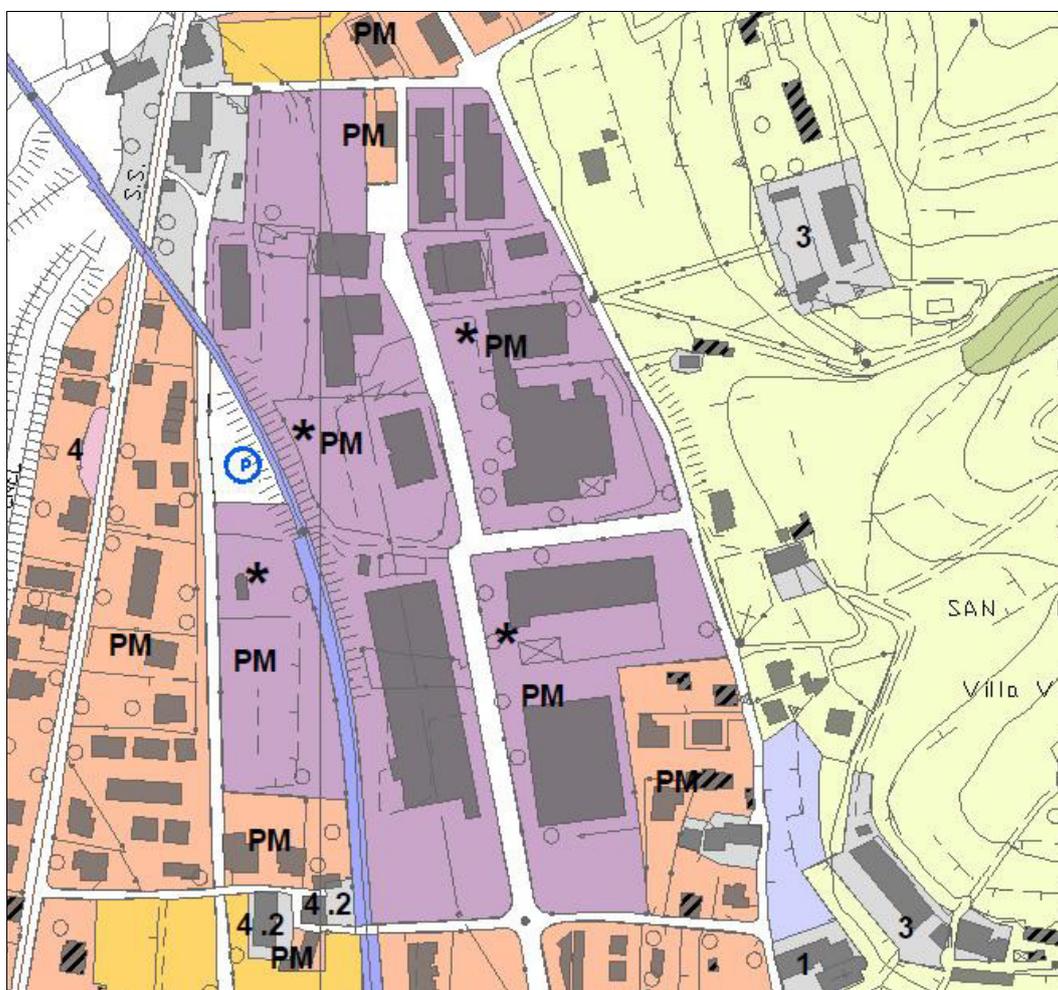
La particella 163 del foglio n.27 è stata recentemente acquistata da R.F.I. con atto di acquisto del notaio Francesco De Stefano Repertorio n.35379 in data 11 Giugno 2014 registrato a Lucca il giorno 12/6/2014 al n.3842 Serie 1T.

La superficie catastale dei quattro mappali interessati è la seguente:

mappale 169	superficie 16.610 metri quadrati
mappale 767	superficie 12.170 metri quadrati
mappale 422	superficie 5.790 metri quadrati
mappale 163	superficie 450 metri quadrati

2.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare di proprietà del Pastificio Mennucci S.p.A. è classificato nel Regolamento Urbanistico vigente come *Area Produttiva Concentrata PM* regolata nelle Norme Tecniche di Attuazione dall'art.120.



AREE INSEDIATIVE

* AREE PRODUTTIVE CONCENTRATE (UR art. 119) (PM art. 120)

Estratto tavola URB 5 "DESTINAZIONI URBANISTICHE" del regolamento urbanistico vigente

Dei quattro mappali in cui è suddivisa la proprietà tre risultano essere ad oggi edificati ed in particolare:

- mappale 422 di superficie 5.790 mq edificato con un fabbricato di superficie 696 mq e volume 3.110 mc
- mappale 767 di superficie 12.170 mq edificato con un fabbricato di superficie 4.529 mq e volume 34.420 mc
- mappale 169 di superficie 16.610 mq edificato con più di un fabbricato per una superficie complessiva di 5.450 mq e volume 60.560 mc

Considerando gli attuali indici di edificabilità della zona, $I_f = 2,7$ mc/mq e $Q = 60\%$, è facile verificare che i mappali 169 e 767 sono saturi mentre il mappale 422 ha ancora una modesta potenzialità edificatoria.

Poiché le vigenti norme di attuazione riportano all'art. 120.3

“Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 120.1.1, in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, ricostruzione ed accorpamento di volumi esistenti anche in diversa posizione sul lotto di appartenenza, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi si applicano i parametri e gli indici di cui appresso⁽⁹⁾

- $H = 9,00$ m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- $I_f = 2,7$ mc/mq.
- $Q = 60\%$ ”

Ne risulta che nei lotti saturi, qualsiasi tipo di intervento edilizio, anche quello di sostituzione a parità di volume, risulta essere non possibile bloccando così ogni qualsiasi intervento di ampliamento funzionale dell'azienda.

E' inoltre necessario sottolineare che, qualora anche il lotto non fosse stato saturo, “*le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 120.1.1*” sono per l'UTOE n.8b di fatto inesistenti in quanto nella “Tabella delle capacità edificatorie residue di cui all'art.142 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico” aggiornata al 23 Giugno 2014 si legge che sono uguali a zero i metri quadrati di superficie fondiaria di residuo produttivo da adottare ad intervento diretto.

Aggiungasi che il vigente strumento urbanistico del Comune di Lucca non individua altre aree destinate all'insediamento di impianti produttivi.

Infatti, per quanto nella tabella sopra richiamata e con riferimento all'UTOE 3b sono indicate “*capacità edificatorie residue*” con destinazione produttiva, con delibera Consiglio Comunale 18.2.2014, n. 10 l'Amministrazione comunale ha preso atto del verbale della Conferenza tra le strutture tecniche del Comune di Lucca, Provincia di Lucca e Regione Toscana del 14.1.2014 con il quale si chiarisce che le aree disciplinate dall'art. 122, ricomprese nell'UTOE 3b, sono inedificabili talché le capacità edificatorie residue relative a detta UTOE di cui alla Tabella allegata all'art. 142 NTA al RU non possono essere utilizzate.

In altri termini, alla luce della vigente disciplina urbanistica, nel Comune di Lucca non sono ammissibili nuovi interventi edilizi di nuova edificazione con destinazione produttiva, talché si ritiene sussistano i presupposti di cui all'art. 8 d.P.R. 160/2010 per richiedere al Responsabile del SUAP la convocazione di una conferenza di servizi in seduta pubblica per l'approvazione di una variante urbanistica che permetta la realizzazione, sotto il profilo urbanistico, del progetto descritto nella presente Relazione.

Si precisa sin da adesso che la predetta variante urbanistica, al fine di rendere il progetto descritto nella presente Relazione conforme allo strumento urbanistico, dovrà prevedere, da un lato, una modifica normativa dell'art. 120 NTA del Regolamento Urbanistico al fine di permettere la demolizione/costruzione delle volumetrie di progetto meglio descritte *infra* ai punti 3.2. e 3.3. e, dall'altro, una modifica cartografica al fine di adeguare lo strumento urbanistico al nuovo assetto stradale meglio descritto *infra* al punto 3.1.

2.2 IL SITO PRODUTTIVO

Il sito produttivo della società Pastificio Mennucci S.p.A., situato nella frazione di Ponte a Moriano del comune di Lucca, si sviluppa tra la linea ferroviaria Lucca - Aulla intorno alla chilometrica KM 9+600 e la zona pedecollinare in un'area pressoché pianeggiante.

Allo stato attuale il sito produttivo risulta diviso in tre parti, longitudinalmente in direzione Sud-Nord, dalla via comunale E. Balestrieri con la parte produttiva (nucleo originario dello stabilimento) ad est della strada e il magazzino prodotto finito (realizzato nel 2002) compreso, ad ovest, tra la strada e la linea ferroviaria Lucca – Aulla e trasversalmente, in direzione est ovest in adiacenza alla linea ferroviaria, da una strada vicinale che raggiunge un sottopasso pedonale, strada che divide il magazzino prodotto finito da una unità produttiva per il confezionamento.

Parallelamente alla linea ferroviaria, pressoché sull'asse longitudinale del fabbricato adibito a magazzino, è presente una linea elettrica di tensione nominale 132kV (media tensione) che inizia dalla vicina centrale di Vinchiana e che rappresenta un importante vincolo ai nuovi volumi in progetto.

3 STATO DI PROGETTO

Come è più chiaramente comprensibile dagli elaborati grafici, il progetto si sviluppa all'interno di un'area che comprende l'intera proprietà del Pastificio Mennucci, la strada comunale Via E. Balestrieri e la strada vicinale di accesso al sottopasso pedonale ferroviario.

Tale area ha una superficie complessiva di metri quadrati 38.460 di cui metri quadrati 3.282 dedicati alla nuova viabilità di progetto che sarà permutata con l'Amministrazione Comunale per il tracciato di Via Balestrieri e i rimanenti metri quadrati 35.178 interamente di proprietà del Pastificio Mennucci S.p.A.

3.1 NUOVA VIABILITA'

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo tracciato stradale in sostituzione del tratto di via E. Balestrieri che divide in due lo stabilimento industriale del Pastificio Mennucci.

Il nuovo tracciato stradale si sviluppa per circa 400 metri con direttrice sud-nord nell'area compresa tra la linea ferroviaria Lucca-Aulla e il magazzino del Pastificio Mennucci su area interamente di proprietà della società; nella zona sud l'esistente intersezione a croce tra Via Balestrieri e la sua perpendicolare trova una nuova conformazione planimetrica per realizzare il nuovo ingresso del Pastificio.

Il nuovo tracciato stradale verrà realizzato in fregio alla linea ferroviaria Lucca-Aulla nella fascia di rispetto di trenta metri di cui al D.P.R. 753/80; è stato richiesto un parere preliminare di fattibilità a R.F.I. che con nota del 2/11/2011, allegata in copia, ha espresso "parere preliminare favorevole al progetto"; la richiesta di autorizzazione in deroga sarà presentata direttamente a R.F.I.

La sede stradale sarà composta da due corsie di marcia di larghezza 3,00 metri cadauna e da una banchina pavimentata su ciascun lato di 0,25 metri oltre ad un marciapiede di larghezza 1,50 metri per una larghezza complessiva della carreggiata di 8,00 metri. Per garantire una migliore percorrenza ai mezzi pesanti, in corrispondenza delle due curve alle estremità del tratto rettilineo, la carreggiata stradale avrà un allargamento verso l'interno della curva di 1,50 metri.

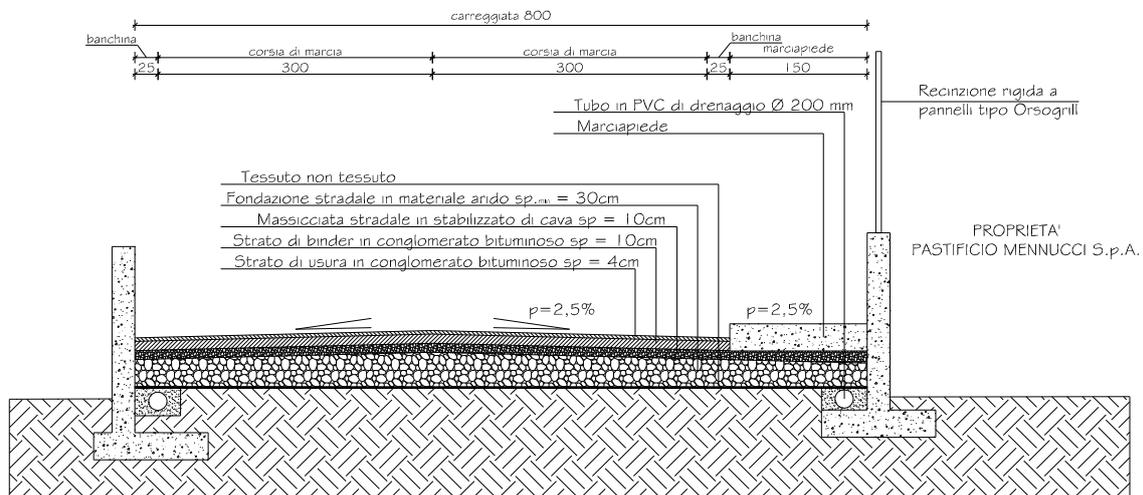


Figura n.1 – Sezione tipo della nuova viabilità

La carreggiata sarà delimitata, su entrambe i lati come separazione dalla sede ferroviaria ad ovest e dalla proprietà del pastificio ad est, da un muro in calcestruzzo armato di altezza media fuori terra di circa un metro; sul lato del pastificio detto muro sarà sormontato da rete metallica in pannelli rigidi tipo OrsoGrill.

Dal punto di vista planimetrico il percorso si stacca a sud dalla via Balestrieri circa una sessantina di metri prima dell'incrocio con la prima parallela al viale di San Gemignano piegando verso ovest in modo tale da recuperare lo spazio per garantire il nuovo ingresso al Pastificio, il percorso prosegue quindi con una semicurva a sinistra e una curva a destra prima del tratto pressoché rettilineo che costeggia la linea ferroviaria che termina con una ampia curva a destra prima di reimmettersi sul vecchio tracciato di via Balestrieri con una intersezione a T.

Dal punto di vista altimetrico il tracciato stradale si mantiene pressoché orizzontale raccordando le quote esistenti nei punti iniziale e finale con due livellette a bassa pendenza che si incontrano a circa metà del tracciato con l'intento di rimanere il più aderenti possibile alle quote del terreno attuale riducendo i movimenti di terra e migliorandone l'inserimento nell'ambiente. Così facendo si viene a chiudere l'accesso al sottopasso ferroviario pedonale che verrà garantito dall'area a parcheggio situata a nord dello stabilimento tramite la realizzazione di una rampa per portatori di handicap.

La realizzazione della nuova strada pone il problema dello spostamento dei sottoservizi presenti lungo la via Balestrieri, accordi intercorsi con gli enti gestori hanno portato a definire, come risulta dagli elaborati grafici, che nella nuova strada dovranno passare esclusivamente i cavi delle utenze telefoniche, i cavi delle utenze elettriche e della pubblica illuminazione e le tubazioni dell'acquedotto. I lavori di realizzazione di detti sottoservizi verranno eseguiti secondo le specifiche impartite dai gestori.

Per quanto riguarda invece la fognatura, non essendo possibile per problemi legati alle quote di scorrimento lo spostamento lungo il nuovo tracciato, la tubazione sarà traslata parallelamente al tracciato attuale per posizionarla tra il fabbricato A di nuova realizzazione e l'esistente Pastificio2, una apposita convenzione tra il Pastificio e il gestore garantirà tempi e modi di accesso per eventuali operazioni di manutenzione.

La strada sarà inoltre dotata di autonomo sistema di smaltimento delle acque meteoriche collegato alla rete di smaltimento esistente in loco e di predisposizione per l'impianto di pubblica illuminazione.

3.2 VOLUMI IN DEMOLIZIONE

L'opera di riordino aziendale prevede dal punto di vista urbanistico edilizio anche la demolizione di alcuni volumi esistenti che ostacolano la realizzazione del progetto o non sono più funzionali nella nuova gestione del sito produttivo. In particolare saranno demoliti e non ricostruiti:

una campata di lunghezza cinque metri della piccola unità di confezionamento posta a nord dello stabilimento (Fabbricato 3 negli elaborati grafici) per fare spazio alla nuova viabilità

l'esistente portineria presente all'ingresso principale su via Balestrieri perché non più idonea al suo scopo modificando la posizione dell'ingresso allo stabilimento, la sua demolizione permette la realizzazione del fabbricato denominato B

alcuni box in lamiera, oggetto di condono edilizio, ubicati tra i due fabbricati adibiti a produzione perché non più utilizzabili nella nuova conformazione dello stabilimento.

Tali demolizioni permettono un modesto recupero di volume edificato che è riportato nella tavola 0-A005-00.

3.3 VOLUMI DI NUOVA REALIZZAZIONE

Per i volumi di nuova realizzazione si analizzano le caratteristiche edilizie in termini di ubicazione all'interno del lotto, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazioni d'uso e distribuzione interna, dettagli costruttivi per quanto già definito in questa fase.

Per le altre caratteristiche inerenti la posizione sul lotto e le condizioni al contorno quali in via esemplificativa e non esaustiva la verifica di impatto acustico, la verifica per le scariche atmosferiche o la verifica per le emissioni elettromagnetiche, oppure inerenti il rapporto dell'involucro edilizio con l'attività svolta al suo interno quali in via esemplificativa e non esaustiva la verifica dei parametri igienico sanitari, la determinazione dei dettagli di prevenzioni incendi o la progettazione degli impianti a corredo dei fabbricati, si rimanda a relazioni specifiche di dettaglio che formeranno parte integrante del progetto

3.3.1 FABBRICATO A

Il fabbricato denominato A sarà realizzato in aderenza al fabbricato esistente ad uso magazzino, andando così ad occupare la vecchia sede stradale di Via Balestreri, e sarà destinato ad ospitare le nuove linee per la produzione della pasta.

Il fabbricato avrà forma in pianta rettangolare di dimensioni, misurate all'esterno del tamponamento 22,15 x 151,25 metri e sarà organizzato in una campata unica con la copertura in tegoli alari prefabbricati in appoggio sulle due travi longitudinali, l'altezza interna utile misurata sotto il tegolo di copertura sarà di 11,00 metri.

La copertura sarà del tipo a shed per garantire un adeguato grado di luminosità agli ambienti di lavoro, il tamponamento sarà in pannelli verticali in calcestruzzo con finitura esterna granigliata della stessa tonalità del magazzino esistente, per esigenze legate alla riduzione dei pericoli di contaminazione da agenti provenienti dall'esterno (polveri, animali ecc.) il fabbricato non sarà dotato in verticale di finestre ma solo delle aperture strettamente necessarie per la movimentazione dei materiali e la sicurezza degli operatori, l'aria interna sarà adeguatamente trattata per garantire le migliori condizioni di lavoro.

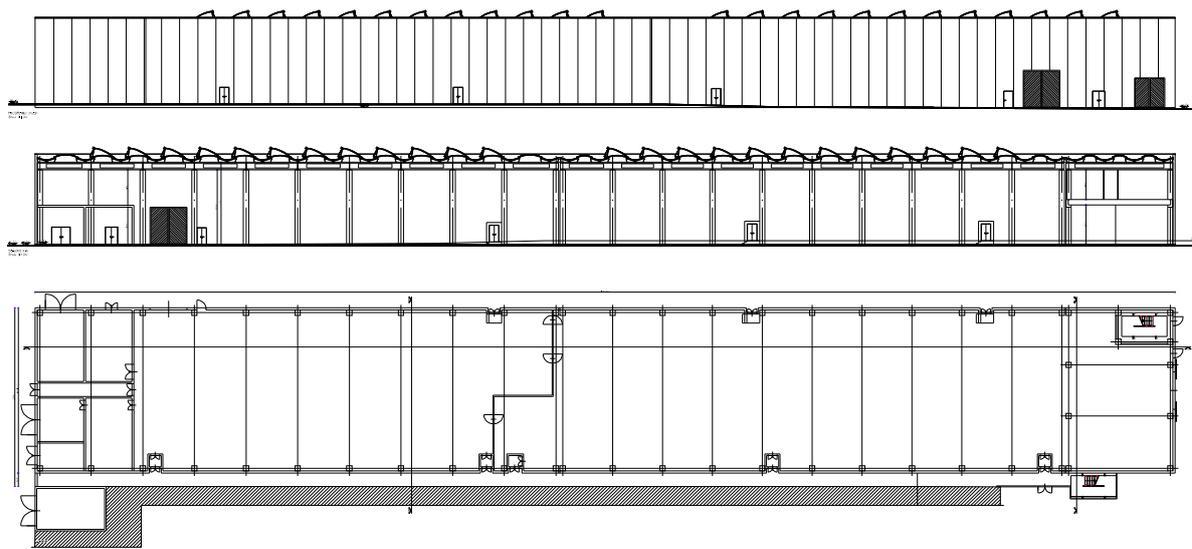


Figura n.2 – Pianta, sezione e prospetto longitudinale fabbricato A

Il fabbricato presenta un'unica altezza interna eccezione fatta per il tratto terminale, nella zona sud, di circa 14,00 metri dove è presente un solaio intermedio ad una altezza di intradosso di circa 5,00 metri. Sopra il solaio, raggiungibile da un blocco scale interno al fabbricato e da uno esterno in carpenteria metallica, troveranno spazio gli spogliatoi e i servizi igienici per il personale occupato all'interno del fabbricato oltre a due locali tecnici e una sala relax.

Il fabbricato sarà diviso sul lato ovest dall'esistente magazzino da un corridoio coperto di larghezza 1,80 metri che avrà le funzioni di "luogo sicuro" per la prevenzione incendi consentendo l'evacuazione in sicurezza da entrambe i fabbricati mentre sul lato est sarà collegato con il Pastificio per una lunghezza di circa 20,00 metri, dall'angolo posto a sud, da una copertura in carpenteria metallica che permetta agli operatori di passare da un luogo all'altro della produzione senza essere esposti agli agenti atmosferici. Dal punto di vista edilizio tali coperture configurano l'esistente pastificio, il nuovo fabbricato e il magazzino come una unica unità immobiliare.

3.3.2 FABBRICATO B

Il fabbricato denominato B sarà realizzato, previa la demolizione dell'attuale portineria, in aderenza al Pastificio e ne rappresenta un ampliamento funzionale.

All'interno di questo fabbricato trovano spazio gli spogliatoi e i servizi igienici per gli addetti che operano all'interno del Pastificio che attualmente sono ubicati all'interno dell'unità produttiva, lo spostamento in questa nuova struttura crea un aumento di superficie utile per la produzione.

Il fabbricato ha forma rettangolare con un'appendice che lo collega alle esistenti scale di accesso agli uffici, la parte rettangolare ha dimensioni in pianta 11,58 x 13,40 metri ed è organizzata su due piani di altezza libera interna di circa 3,00 metri mentre l'appendice ha forma in pianta

rettangolare di dimensioni 3,40 x 4,40 metri e si attesta tra la parte rettangolare e il vano scale esistente.

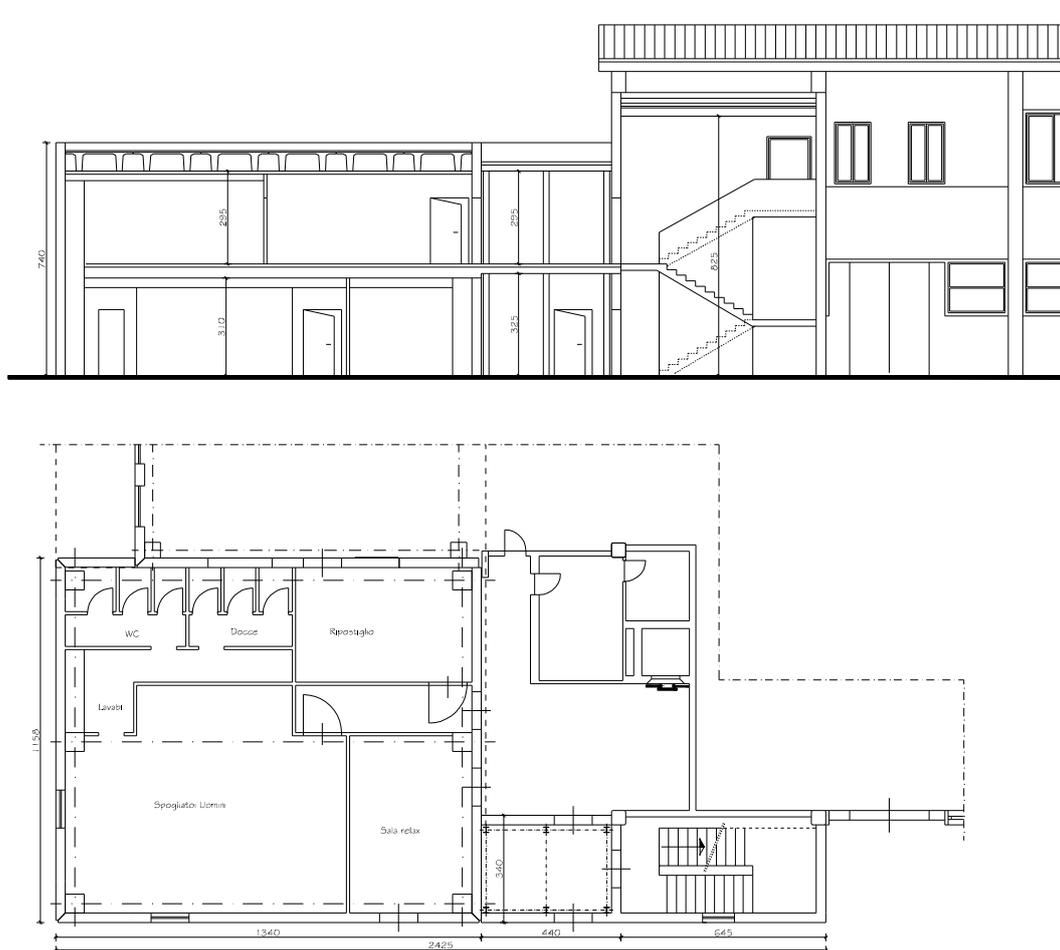


Figura n.3 – Pianta e sezione fabbricato B

Il fabbricato sarà realizzato per la parte rettangolare in calcestruzzo armato prefabbricato mentre per la piccola appendice di collegamento in struttura metallica.

Globalmente il fabbricato sarà tamponato con pannelli prefabbricati con finitura esterna granigliata della stessa tonalità dei fabbricati esistenti.

3.3.3 FABBRICATO C

Il fabbricato denominato C è, a tutti gli effetti, un volume tecnico, infatti altro non è che l'involucro che contiene al suo interno i silos per lo stoccaggio degli sfarinati, materia prima del pastificio.

Il fabbricato sarà realizzato in aderenza alla piccola unità produttiva di confezionamento all'estremo nord dello stabilimento, ad una distanza di cinque metri dalla strada comunale.

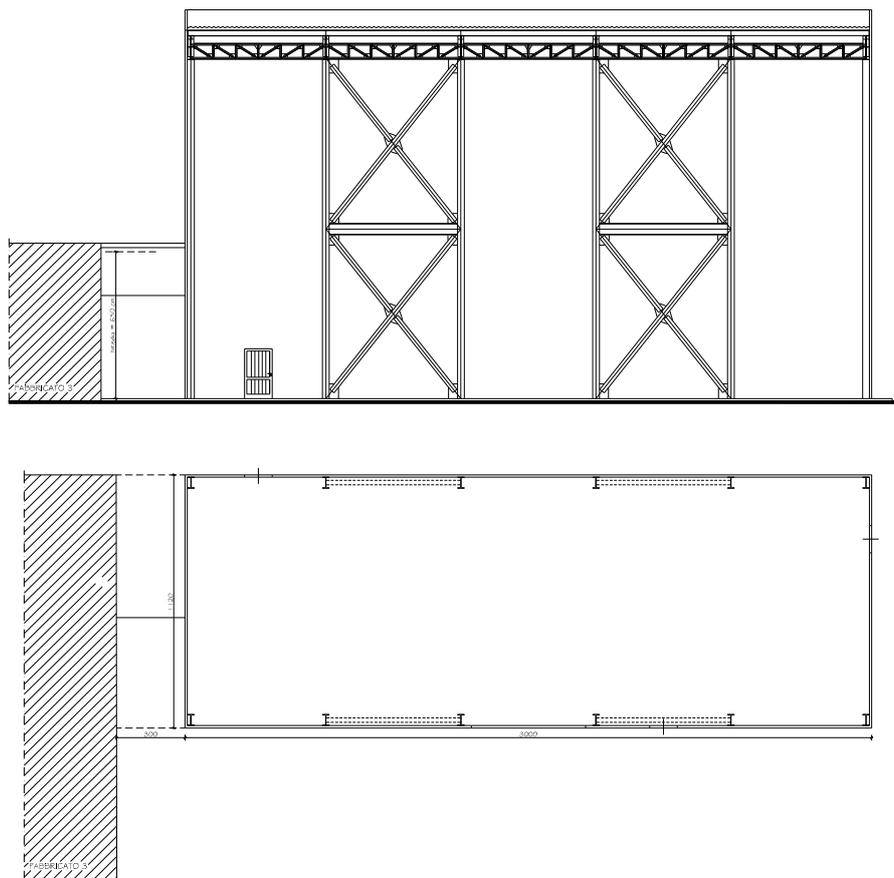


Figura n.4 – Pianta e sezione fabbricato C

Il fabbricato avrà forma rettangolare in pianta di dimensioni esterne 11,20 x 30,00 metri ed altezza utile interna sotto la capriata di copertura di 15,00 metri.

Sarà realizzato interamente in carpenteria metallica organizzato con sei telai trasversali controventati nel piano longitudinale e tamponato con pannelli coibentati in lamiera di acciaio zincato e preverniciato.

Trattandosi di volume tecnico all'interno del quale la presenza degli operatori è saltuaria, il fabbricato sarà dotato delle sole aperture di accesso a terra ed in particolare di un portone carrabile e di una porta pedonale di accesso sul lato lungo fronte linea ferroviaria, di una porta pedonale sul lato opposto e sul lato sud.

3.3.4 FABBRICATO D

Il fabbricato denominato D è ubicato in corrispondenza del nuovo ingresso all'estremità sud dello stabilimento e ne rappresenta la portineria.

E' un fabbricato ad un unico piano di dimensioni in pianta 3,80 x 10,00 metri ed altezza utile interna 3,50 metri. Sarà realizzato con un telaio in calcestruzzo armato gettato in opera e tamponato in laterizio e sarà connotato da un'ampia zona vetrata sul lato prospiciente l'ingresso allo scopo di poter controllare gli accessi allo stabilimento, la copertura sarà di tipo piano.

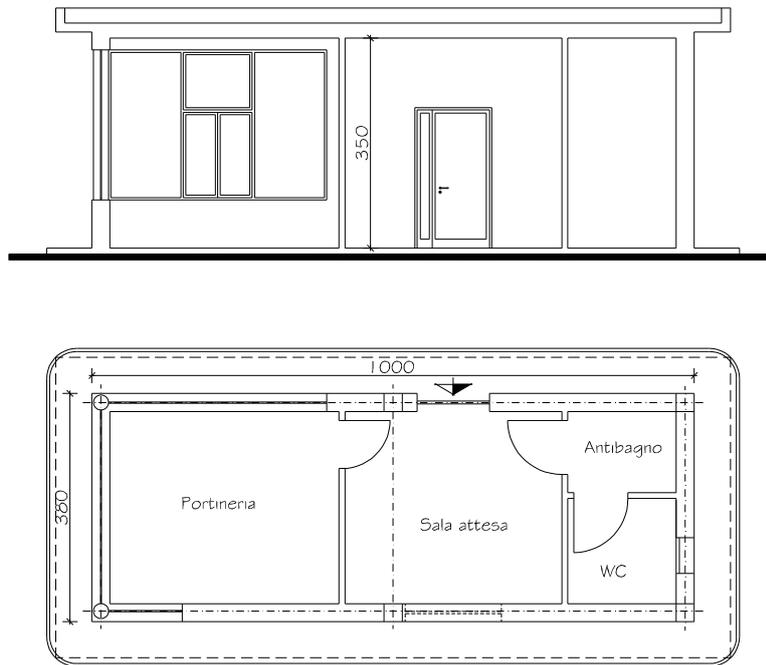


Figura n.5 – Pianta, sezione e prospetto longitudinale fabbricato D

All'interno trovano spazio un locale per gli addetti, una sala di attesa e un servizio igienico con annesso antibagno.

Davanti al locale portineria sarà installata un nuovo sistema di pesatura del tipo fuori terra

3.4 SISTEMAZIONI ESTERNE

A completamento del progetto saranno realizzate opere di sistemazione esterna tese a garantire, nel rispetto degli standard urbanistici, una migliore fruibilità dello stabilimento e un corretto inserimento nell'ambiente circostante

In particolare saranno realizzate tre aree a parcheggio oltre quella già presente davanti alla zona di carico del magazzino per una superficie complessiva maggiore del 10% dell'area interessata ai lavori di riorganizzazione aziendale. Due di queste nuove aree saranno ubicate all'esterno delle due curve della nuova viabilità e una di fianco alla portineria, la loro superficie sarà di tipo semipermeabile.

Sarà inoltre garantita all'interno dell'area interessata ai lavori di riorganizzazione aziendale una superficie permeabile e semipermeabile non inferiore al 25% della superficie totale dell'area, saranno mantenute le aree a verde limitrofe alle zone residenziali sul lato est ed aggiunte quinte arboree su porzioni del perimetro dello stabilimento ove lo spazio per le attività dello stabilimento lo consente.

4 LEGENDA CARTIGLIO ELABORATI

Gli elaborati grafici e di testo che compongono il progetto sono stati nominati, nel cartiglio sul frontalino di ciascuno di essi, con una stringa alfanumerica di caratteri che ha lo scopo di rendere individuabili gli elaborati sia dal punto di vista dell'intervento in progetto a cui si riferiscono sia come tipologia e argomento di cui parlano. La legenda di lettura della stringa alfanumerica è qui sotto riportata.

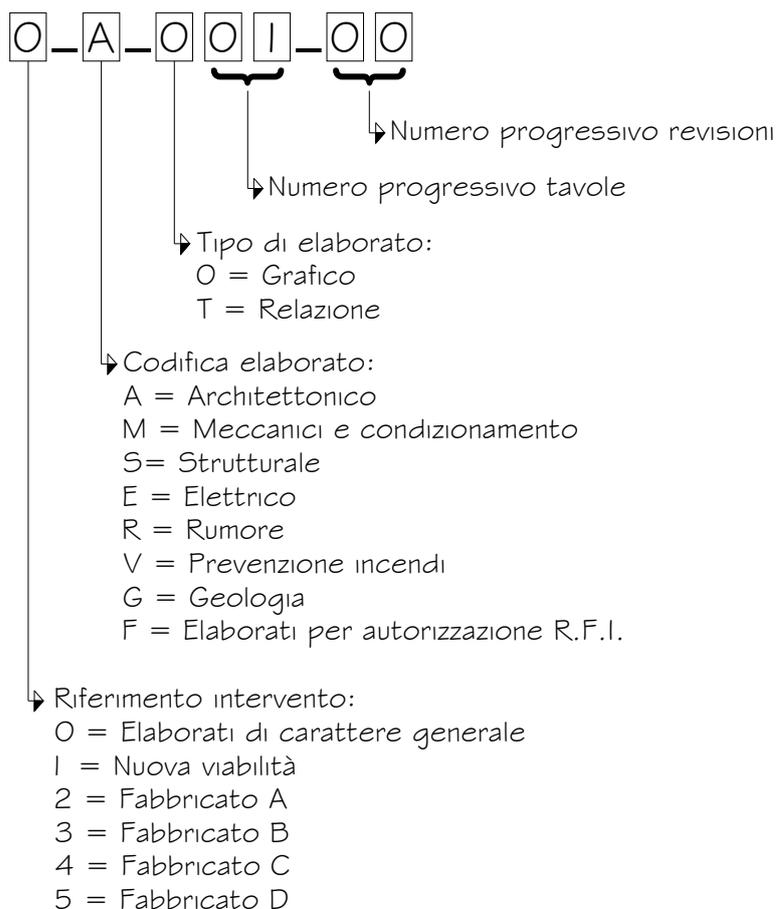


Figura n.6 – Legenda cartiglio elaborati di progetto

Il tecnico
Dott. Ing. Andrea Carmassi

Lucca, 25 Agosto 2014

ALLEGATI



Ferrovie dello Stato Italiane
UA 2/11/2011
RFI-DPR-DTP_FI/ITVA0011/P/20
11/0000048



Direzione Produzione
Direzione Territoriale Produzione Firenze
Ingegneria e Tecnologie
Il Responsabile

Spett.le Pastificio Mennucci S.p.A.
Via E. Balestrieri, 236
Loc. Ponte a Moriano
55100 – Lucca

**SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
LUCCA**
Via Santa Giustina, 6
55100 – Lucca

GESTIONE OPERATIVA TERRITORIALE
UNITA' TERRITORIALE PISA
Via Quarantola, 50
PISA

Classif: **Deroga P. 068/11-** (Rif. del 02/05/2011)

Oggetto: Linea Lucca – Aulla dal km 9+627 al km. 9+927

Richiesta di parere preventivo ai sensi dell'art.49 del DPR 753/80 per lavori necessari per la modifica della viabilità comunale adiacente al sito produttivo Pastificio Mennucci S.p.A. in Comune di Lucca, Loc. Ponte a Moriano in Via E. Balestrieri.

Allegati: 1

- Visto il progetto preliminare e la relazione redatta dall' Ing. Andrea Carmassi;
- Vista la richiesta del Sig. Lorenzo Mennucci

Questa struttura esprime **parere preliminare favorevole** al progetto per la realizzazione della nuova viabilità a condizione che in sede di redazione del progetto definitivo/esecutivo vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

> Per la realizzazione della nuova strada non si potranno occupare né temporaneamente né definitivamente aree di proprietà ferroviaria. In tal senso, vista la planimetria presentata, è eseguibile solo dopo l'acquisizione della proprietà della p.lla 163 del Foglio 27 del Comune di Lucca attualmente di proprietà di questa Società. Per tale area, questa D.T.P. non ha ancora ricevuto l'approvazione del progetto di vendita proposto alla competente Direzione Produzione.

Prescrizioni Tecniche:

Viale F.lli Rosselli, 5 - 50144 Firenze
RFI Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.
a norma dell'art. 2497 sexies cod. civ. e D.Lgs. n. 184/2003
Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Cap. Soc. Euro 32.534.997.419,00
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma
Cod. Fisc. 01565570561 e P. Iva 01066681000 - R.E.A. 758330



- > Ai sensi dell'art. 39 del richiamato D.P.R. 753/80 è vietato installare su strade od opere varie, sorgenti luminose colorate o bianche abbaglianti, visibili dalla ferrovia, che possono confondersi con segnali ferroviari o comunque ostacolarne la esatta valutazione. In ogni caso la Ditta autorizzata ed i suoi aventi causa restano obbligati a spostare ed adeguare l'impianto di illuminazione qualora si verificassero tali inconvenienti. In tal senso si prescrive, anche per idonea separazione con la sede ferroviaria, la realizzazione di un muro in c.a. con h min di 1,00 metri su tutto il fronte stradale lato ferrovia
- > Ai sensi dell'art. 44 è vietato scaricare acque di qualsiasi natura all'interno della proprietà ferroviaria. Nel caso in cui le acque derivanti dalla nuova urbanizzazione fossero convogliate in ricettori sottoattraversanti la sede ferroviaria dovrà garantirsi (previa comunque la verifica delle opere d'arte ferroviarie con tempo di ritorno a 200 anni) l'invarianza delle portate.
- > Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. 753/80 la nuova viabilità dovrà essere posta a non meno di metri 6,00 dalla più vicina rotaia;
- > Ai sensi dell'art. 56 i depositi di materiale combustibile dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a metri 20,00 dalla più vicina rotaia.
- > Le tubazioni per il trasporto e distribuzione liquidi infiammabili e gas metano compreso gli apparecchi misuratori, **dovranno trovarsi sempre ad una distanza non inferiore a ml. 20.00 dalla più vicina rotaia in senso ortogonale al binario** (D.M. Int. 31-3-84, e D.M. Trasp.23-02-1971n.2445);
 - gli impianti a gas alimentati da rete di distribuzione ubicati a distanza inferiore a mt. 20,00 dalla più vicina rotaia dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto disposto dalla **Legge 06/12/1971 n°1083 - (Norma UNI 9860/06 - Norma UNICIG 7129/01 e/o D.M. "Ministero dell'Interno" del 12/04/1996); Legge 05/03/90 n°46; Legge 01/03/68 n°186; Decreto 22 Gennaio 2008 n° 37.**

Ciò detto, si comunica che **la presente non costituisce autorizzazione** e pertanto qualora fosse intendimento procedere nella richiesta di deroga di cui all'art.49 del D.P.R. 11 luglio 1980, si unisce ad ogni buon fine l'elenco dei documenti necessari a tale scopo.


Massimo Del Prete

GC - MF ☎ 050917426 - 050917454
Autorizzazione_Deroga P.132_11-Orsini_Oriana.doc
Classif. OC.1/Der/

Viale Filib Rossetti, 5 - 50144 Firenze
RFI Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato
Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A.
a norma dell'art. 2497 sexies cod. civ. e D.Lgs. n. 188/2003
Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Cap. Soc. Euro 32.709.290.379,00
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma
Cod. Fisc. 01585570581 e P. Iva 01068081000 - R.E.A. 756300

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 120 ~~123~~ - Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano - PM

120.1 ~~123.1~~ – Si tratta delle aree utilizzate per attività produttive di Ponte a Moriano edificate per lo più in epoca moderna, che hanno dato luogo ad un tessuto produttivo abbastanza ordinato ed omogeneo.

120.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.⁽²⁰⁾

120.2 ~~123.2~~ - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4, B5* oltre a *B2* limitatamente agli autoconcessionari ~~sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3*~~

~~123.3~~ Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:⁽⁸⁾

120.3 ~~123.3.1~~ - Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 120.1.1, in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, ricostruzione ed accorpamento di volumi esistenti anche in diversa posizione sul lotto di appartenenza, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:⁽⁹⁾

- $H = 9,00$ m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- $I_f = 2,7$ mc/mq.
- $Q = 60\%$

~~123.3.2~~ in caso di interventi di nuova costruzione su un lotto minimo di 10.000 mq., e previa approvazione di piano attuativo:

- ~~$H = 9,00$ m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.~~
- ~~$I_t = 2,4$ mc/mq.~~
- ~~$Q = 60\%$.~~⁽⁷⁾

120.4 - Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione. ⁽²¹⁾

LEGENDA

Testo eliminato = ~~testo barrato~~

Testo introdotto = colore rosso

Testo eliminato in fase di adozione = ~~testo barrato~~

Testo introdotto in fase di adozione = testo sottolineato