

RELAZIONE TECNICA - ECONOMICA FINANZIARIA ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 in VARIANTE alla VARIANTE URBANISTICA P. di C. N. 31/2020

La VARIANTE ai sensi dell' Art. 53 della L.R. 24/2017 che intende apportare la ditta F.A.M al capannone e all'area esterna in corso di ultimazione di cui al P.di C. n. 31/2020, deriva fundamentalmente da una forte espansione del mercato dei prodotti di fusione dell'alluminio.

L'azienda al fine di non perdere questo momento trainante, ha la necessità di aumentare la produzione, di conseguenza è costretta ad ampliare le proprie linee lavorative tramite l'installazione di macchinari di nuova generazione.

A seguito di queste esigenze, si deve trasformare il nuovo capannone adibito inizialmente a deposito in produttivo, come pure si deve trasformare il volume adibito inizialmente a deposito minuteria in uffici.

Con riferimento alla VARIANTE DEL CAPANNONE si precisa quanto segue:

- Il capannone è stato eseguito con materiali e tecnologie in previsione di poter svolgere anche un'attività di lavorazione, pertanto tutte le strutture prefabbricate quali le pareti, la copertura, le pavimentazioni, gli infissi sono stati costruiti con materiali idonei alle norme dei vigili del fuoco, alle norme acustiche e al contenimento energetico.

In ogni caso, internamente al capannone, l'area in posizione centrale rimarrà adibita a deposito prodotti finiti e semi lavorati derivati dalla fusione dell'alluminio, mentre le aree ubicate in prossimità delle pareti esterne saranno più propense alla lavorazione .

- Altra Variante da apportare all'interno del capannone è la trasformazione del volume inizialmente adibito a deposito minuteria in uffici tramite l'esecuzione di servizi igienici - di pareti divisorie in cartongesso ed eseguire quelle opere interne di finitura quali impiantistica - controsoffittatura - intonaci - pavimentazioni, idonei alla funzione di uffici. La superficie oggetto di questa trasformazione è di circa mq. 298,27

- La trasformazione del capannone da deposito in produttivo comporta il riscaldamento del capannone che avverrà tramite tubazioni radianti poste a ridosso della copertura con caldaie esterne

- All'inizio dell'area recintata, in prossimità del cancello carrabile, verranno installate n. 2 cabine elettriche prefabbricate di ml 6,00 x 2,50 x h/ml. 2,80, non soggette alla sismica.

VARIANTE ALL'AREA ESTERNA

- A seguito di questa parziale trasformazione della destinazione d'uso interna al capannone, atta ad aumentare la produzione, **nasce l'esigenza di modificare anche la distribuzione delle aree esterne.** Per esigenze di circolazione e manovra dei Tir, verrà eliminato il parcheggio e le aiuole di delimitazione poste sul fronte del fabbricato, al fine di creare un piazzale di dimensioni maggiori ed in previsione di ampliare il capannone stesso.

Il parcheggio, di conseguenza sarà realizzato lungo la recinzione lato Fosso Vecchio eliminando quella fascia di verde di larghezza ml. 5,00 che verrà sostituita con una pavimentazione in calcestruzzo come il rimanente piazzale. Sul retro, lato ferrovia, quella fascia di verde di larghezza ml. 2,00 più interna alla recinzione verrà eliminata e sostituita con pavimentazione in calcestruzzo.

- La creazione del parcheggio lungo la recinzione va a discapito dell'area destinata a verde ed alberature, di conseguenza, al fine di mantenere la stessa configurazione di cui alla **Scheda n. 60 Area Fosso Vecchio 2 (Granarolo)** si prevede di **allargare tutto il comparto dell'area fondiaria con una striscia di terreno di larghezza ml. 5,00 per una superficie di circa mq. 823 (lato Fosso Vecchio) al fine di spostare tutta l'alberatura all'esterno della recinzione.**

Tale variante, non va a modificare il concetto della schermatura attraverso cespugli ed alberi al complesso produttivo come previsto dalla SCHEDA n. 60 Area Fosso Vecchio 2 (Granarolo). A seguito dell'aggiunta di questa area, la Superficie Fondiaria oggetto della primaria VARIANTE URBANISTICA diventa MQ 13.143 (mq. 12.320 + mq. 823)

- Il verde e le alberature previste sul fronte (lato via Pasolini) e quelle lato Ferrovia rimangono invariate.

Altra variante da apportare, è la sostituzione della recinzione in rete metallica con una recinzione in grigliato metallico tipo Orsogril al fine di dare una maggiore robustezza all'intero manufatto. Si precisa che tutte le recinzioni rimangono invariate in altezza rispetto a quelle approvate, inoltre rimangono nascoste alla vista delle persone, perché schermate dalla cortina dei cespugli e delle alberature.

- Si fa presente che una parte del piazzale posto sul fronte, rimarrà in stabilizzato, questo al fine di consentire la eventuale costruzione di un futuro capannone da destinarsi a deposito e a produzione in considerazione che questa porzione di area (circa mq. 1.600) risulta già predisposta con fognature e servizi vari.

PRECISAZIONI FINALI

- La Variante riguarda solo una parziale modifica all'utilizzo interno al capannone da deposito in produttivo e la trasformazione del volume interno da deposito in uffici rimanendo inalterata la sagoma - il volume e i prospetti dell'intero fabbricato.

- Visto tutti gli accorgimenti tecnici che sono stati messi in opera durante la prima fase della costruzione del capannone - tale variante, dal punto di vista economico ha un'incidenza molto lieve.

- **La Variante esterna alla disposizione delle aree** si rende necessaria in quanto è aumentata la circolazione dei TIR nonché per avere uno spazio di manovra più agevole; tale esigenza è legata strettamente all'aumento della produttività. Il parcheggio, di conseguenza, verrà eseguito a lato della recinzione tramite un aumento della pavimentazione di calcestruzzo e l'alberatura verrà posizionata all'esterno della recinzione lato Fosso Vecchio senza modificare l'assetto/concetto urbanistico come previsto dalla scheda n. 60 Area Fosso Vecchio n. 2.

Tale operazione risulta molto semplice in quanto si tratta di accorparsi alla SUB Area A (area di pertinenza e di sedime del capannone di cui al P. di C. n. 31/2020) una fascia di terreno di larghezza ml. 5,00 e lunga come l'intero lotto - a scapito di una minima dell'area indicata come **SUB area B anch'essa edificabile a scopo residenziale esclusivamente al servizio dell'attività.**

- **Dal punto di vista economico tale variante non comporta un grosso aumento di valore** al comparto esistente in quanto questa area è destinata esclusivamente a verde e alla piantumazione di alberi e arbusti..

- **Si precisa che anche l'area indicata nella Scheda n. 60 (Area Fosso Vecchio) come area SUB area B è di proprietà della FAM s.r.l.**

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

- Anche se l'area di cui al P. di C. n. 31/2020 aumenta di mq. 823 e cioè passa da mq. 12.320 a mq. 13.143, questa superficie fondiaria in più non genera a livello urbanistico un aumento di edificabilità in quanto non varia la superficie massima ammessa dalla Scheda n. 60 - area Fosso Vecchio.

Pertanto essendo l'area (mq. 823) destinata obbligatoriamente a verde, questa genera un piccolissimo aumento di valore economico al fabbricato perché non edificabile.

- Tutti i capannoni preesistenti della fonderia, il nuovo capannone di cui al P. di C. 31/2020 e le opere di cui Variante di cui all'art. 53 L.R. 24/2017 sono adibiti esclusivamente alla attività di FONDERIA.

- Le aree su cui sorge l'intero complesso della fonderia sono di PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA DITTA F.A.M. s.r.l.

- L'intervento del nuovo capannone, comprensivo delle opere di urbanizzazione private e relative varianti, sono eseguite con fondi propri e mutui bancari senza benefici economici da parte dello stato.

CONCLUSIONI

Facendo un'analisi dei valori in termini monetari delle opere di urbanizzazione private previste dal P. di C. iniziale n. 31/2020 e quelle previste dalla VARIANTE di cui all'art. 53 L.R. 24/2017 risulta evidente che lo spostamento del parcheggio e l'accorpamento di una fascia di terreno della larghezza di ml. 5,00 avente un valore monetario minimo, dà la possibilità alla F.A.M s.r.l. di potersi ampliare (*previa ulteriore Variante urbanistica*) rimanendo all'interno dei confini di questa area, senza andare ad occupare ulteriori aree esterne alla proprietà. (*risparmio dei Suoli*)

La superficie pavimentata in cls (strada di penetrazione -piazzale -parcheggio e relative corsie di manovra) prevista nel progetto iniziale era di mq. 5.155 e la superficie del verde era mq. 4.465.

A seguito di questa Variante, la nuova superficie pavimentata in cls (strada di penetrazione - piazzale - parcheggio) è di mq. 4.502 e la superficie a verde è di mq. 4.323.

Pertanto attuare questa Variante nella disposizione delle aree esterne comporta una minore spesa nell'esecuzione delle opere di pavimentazione (piazzali e parcheggi) rispetto a quella prevista inizialmente dal P. di C. n. 31/2020 e contemporaneamente dà la possibilità futura di edificare un nuovo capannone senza andare ad occupare nuove aree al di fuori del comparto (previa nuova variante urbanistica della Scheda).

In questo caso è difficile poter parlare di aumento di valore dell'area, anche in considerazione che l'area è già di proprietà della medesima Ditta ed in ogni caso se si vuol dare un valore nominale di mercato tenendo conto che siamo a Granarolo Faentino e non nella zona artigianale di Faenza, possiamo dire che il valore dell'area aggiuntiva sarà di circa € /mq. 20,00 x mq. 823,00 = € 16.460

LA PROPRIETA'

IL TECNICO