



---

**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**CONFERENZA DEI SERVIZI - SERVIZIO URBANISTICA**

Progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente,  
denominato progetto "FABBRICA DEL FUTURO"  
sito in Via Modena n. 12,  
in Variante agli strumenti urbanistici comunali,  
presentato dalla Ditta Automobili Lamborghini Spa,

del Comune di  
**S. AGATA BOLOGNESE**

**PROCEDIMENTO UNICO:**

Determinazioni previste ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24 del 21/12/2017  
Espressione prevista in esito alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT),  
ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 24 del 21/12/2017 e parere sismico ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008

Conferenza dei servizi in modalità asincrona

Bologna, 30 Settembre 2020

## **INDICE:**

### **1 QUADRO DI RIFERIMENTO**

- 1.1 QUADRO NORMATIVO**
- 1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**
- 1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

### **2 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

- 2.1 CONSIDERAZIONI E RISERVE**
  - 2.1.1 "PARAMETRI URBANISTICI E DOTAZIONI TERRITORIALI"**
  - 2.1.2 "MODIFICA CARTOGRAFICA"**
  - 2.1.3 "SCHERMATURA VERDE"**
  - 2.1.4 CONSIDERAZIONI E SUGGERIMENTI DI CARATTERE GENERALE**

### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

- 3.1. PREMESSA**
- 3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**
- 3.3. CONCLUSIONI**

### **4. ALLEGATI**

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1 QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa prevede inoltre all'art. 53 "Procedimento unico" una particolare procedura per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di interventi di ampliamento e ristrutturazione o nuova costruzione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa, per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate.

Sono inoltre ammessi, nel periodo transitorio, i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante urbanistica (art. 4, c 4, lett. e).

### 1.2 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Automobili Lamborghini S.p.A., azienda di grande rilievo internazionale del Gruppo Audi, avente sede nel territorio di Sant'Agata Bolognese, manifestò già nel 2015 le proprie intenzioni di espandersi, presentando un progetto per l'ampliamento del polo produttivo esistente, con l'ambizioso obiettivo di mettere in atto un complesso e consistente programma di interventi, destinato alla costruzione del nuovo modello di auto sportiva "Urus", con lo scopo di non delocalizzare alcuna attività ma di sviluppare, all'interno dello storico stabilimento di Sant'Agata Bolognese, sia tutti gli investimenti di carattere industriale in programma che gli investimenti di ricerca industriale e sviluppo sperimentale. Questa operazione ha determinato, oltre all'ampliamento dello stabilimento (da 80.000 mq a 140.000 mq di SU), un incremento sostanziale della capacità produttiva, nonché una crescita significativa del numero dei dipendenti. Attualmente lo stabilimento di Automobili Lamborghini S.p.A. si compone di tre linee produttive, di cui l'ultima completata nel 2017, destinata alla costruzione del modello "Urus", che ha segnato l'ingresso di Lamborghini nel processo di innovazione tecnologica e digitale 4.0.

La presente procedura di variante agli strumenti urbanistici comunali è stata attivata, a seguito della presentazione della richiesta di permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di un nuovo programma di investimenti, consistente nella ristrutturazione delle linee di produzione esistenti per rendere le stesse innovative, collaborative interconnesse e dotate delle ultime tecnologie disponibili. L'obiettivo è quello di creare una vera e propria "Fabbrica del Futuro", implementando tecnologie digitali e integrando processi innovativi. Il nuovo programma di investimenti prevede, fra gli altri, la realizzazione di nuovi fabbricati/ampliamenti/tensostrutture nell'area di pertinenza dello stabilimento produttivo (Ambito AP4\_AL) per ulteriori circa 37.700 mq di SU oltre alla riorganizzazione degli spazi destinati a parcheggi pertinenziali. Per l'attuazione del nuovo programma di investimento si rende pertanto necessaria una variante agli strumenti urbanistici comunali, che riguarda l'indice di utilizzazione fondiaria dell'ambito AP4\_AL, passando dall'attuale Uf 0,5 mq/mq a Uf 0,6 mq/mq, allo scopo di incrementare, nell'area di pertinenza, la potenzialità edificatoria necessaria alla realizzazione dei nuovi interventi, mantenendo inalterati i restanti parametri urbanistico-edilizi.

L'area interessata dal progetto di ampliamento del polo produttivo esistente Automobili Lamborghini S.p.A. interessa un'area catastale di circa mq. 314.429, che costituisce il comparto urbanistico del polo produttivo. Oltre all'area del comparto, l'intervento interessa anche due lotti, non ricompresi nel comparto, posti di fronte al polo produttivo a nord dello stesso, dal lato opposto di via Modena, che hanno una superficie fondiaria pari a 9.569 mq, attualmente adibiti in parte a parcheggio temporaneo e in parte ancora occupati da un capannone artigianale, recentemente acquisiti al patrimonio di Automobili Lamborghini S.p.A.

Il nuovo programma di sviluppo denominato "Fabbrica del Futuro" prevede l'ampliamento del polo produttivo da attuarsi attraverso la realizzazione dei seguenti interventi:

- realizzazione di una tensostruttura adibita al ricovero temporaneo delle vetture finite, da realizzarsi nell'area già adibita a parcheggio con lo stesso utilizzo, collocata sul confine sud del comparto produttivo;
- realizzazione di un nuovo fabbricato denominato North Project, a due piani fuori terra, in adiacenza alla linea di assemblaggio delle super-sportive. Al piano terra, sul lato sud è prevista anche un'area di handling coperta su tre lati. Al piano terra e al primo piano saranno ubicate aree di stoccaggio (supermarket) di componenti destinati alle linee di produzione;
- ampliamento del fabbricato CFK denominato N-E CFK, dove si esegue la lavorazione della fibra di carbonio;
- costruzione del fabbricato denominato Bodyshop, in cui si esegue la lastratura della scocca, e che si prevede venga ingrandito a seguito dell'introduzione di un nuovo modello di vettura;
- ampliamento del fabbricato denominato Warehouse, vale a dire il magazzino della logistica;
- realizzazione del fabbricato denominato ETC (Emission Test Center), vale a dire il centro di analisi delle emissioni dei gas di scarico delle autovetture;
- adattamento del fabbricato denominato SSC Assembly Line ad una nuova linea di assemblaggio;
- realizzazione di un edificio denominato Wax and Foaming, dedicato al processo di ceratura e schiumatura delle cavità delle piattaforme delle vetture;
- ampliamento dell'edificio denominato "Paintshop" dove si esegue la verniciatura delle scocche.

Gli interventi di nuova costruzione/ampliamento hanno una superficie utile di circa 40.000 mq e sono ricompresi nell'area di pertinenza dell'insediamento produttivo, all'interno del perimetro dell'ambito esistente AP\_4\_AL.

A seguito dell'acquisizione da parte dell'azienda automobilistica di due lotti contigui posti a nord di via Modena, quasi di Fronte all'accesso principale, originariamente sede di attività produttive, ricompresi in ambito AP\_1 (Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato), si propone sugli stessi la demolizione dei fabbricati esistenti e la sistemazione dell'area a parcheggi pertinenziali per una capienza di circa 328 posti auto, di cui 208 di uso pubblico, in parte alberati e con superfici permeabili nella misura del 20% delle aree scoperte, in ottemperanza all'art. 17 comma 2 del RUE che consente per i parcheggi pertinenziali la localizzazione anche in altra unità edilizia, rispetto all'area/immobile di intervento, purché posti in un raggio di accessibilità pedonale non superiore a 500 metri, della stessa proprietà, asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

La **variante** proposta è esclusivamente di carattere normativo e riguarda la modifica dell'indice di utilizzazione fondiaria dell'ambito AP4\_AL, passando dall'attuale Uf 0,5 mq/mq a Uf 0,6 mq/mq, allo scopo di incrementare la potenzialità edificatoria di circa mq. 31.442. Per quanto riguarda l'area posta a nord del comparto Lamborghini e posta su via Modena, vi è in previsione la realizzazione di un nuovo parcheggio pertinenziale (denominato P.Nord), in questo caso specifico l'intervento proposto è conforme al RUE, essendo classificata come Ambito produttivo consolidato AP\_1. Nel dettaglio la suddetta variante modifica la norma del PSC all'art. 31 "Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione" comma 8 bis, modificando l'indice di utilizzazione fondiaria da 0.5 mq/mq a 0.6 mq/mq. Mentre il RUE sarà modificato nell'art. 45Bis "Area per l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente Automobili Lamborghini (AP4AL)" all'interno del quale, per analogia con il PSC, viene modificato l'indice di utilizzazione fondiaria da 0.5 a 0.6 mq/mq. Tutti gli interventi di nuova costruzione/ampliamento, per circa ulteriori 37.700 mq. di SU, sono ricompresi nell'area di pertinenza dell'insediamento produttivo, all'interno del perimetro dell'ambito AP\_4\_AL, inoltre il progetto sarà attuato attraverso intervento edilizio diretto rilasciato a conclusione del presente procedimento unico.

### **1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

Il PSC è stato approvato con deliberazione consiliare n. 30 del 07/04/2011 ed è entrato in vigore il 27/04/2011, successivamente, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 78 del 28/11/2013, n. 5 del 23/02/2015 e n. 12 del 16/04/2016 sono state approvate ulteriori varianti specifiche.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sant'Agata Bolognese è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 07/04/2011 ed è entrato in vigore il 27/04/2011, successivamente sono state apportate alcune Varianti al RUE, di cui l'ultima la n. 4 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 27/10/2016.

Il PSC classifica l'area in oggetto come ambito AP\_4\_AL "Area per l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente Automobili Lamborghini" (Art. 31 NTA del PSC) definendo la modalità di attuazione, gli usi ammessi, le prescrizioni particolari ed i parametri urbanistici ed edilizi. I due lotti a nord di via Modena, sempre di proprietà dell'azienda automobilistica, sono invece ricompresi negli ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato (Art. 31 NTA del PSC).

Il RUE inquadra il polo produttivo Automobili Lamborghini S.p.A. analogamente al PSC, disciplina il comparto come ambito AP\_4\_AL "Area per l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente Automobili Lamborghini" (Art. 45 bis del RUE), riportando gli stessi parametri indicati nel PSC. Per quanto riguarda i due lotti a nord di via Modena, sempre di proprietà dell'azienda automobilistica, sono invece ricompresi in zona AP\_1 "Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (Art. 42 del RUE).

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

### **2.1 CONSIDERAZIONI E RISERVE**

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità alla pianificazione sovraordinata della variante urbanistica legata al progetto, la proposta di nuova costruzione risulta in via generale condivisibile. Si esprime pertanto l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante al PSC e al RUE, nel rispetto delle seguenti riserve.

Si richiama inoltre la necessità di ottemperare agli adempimenti previsti dall'art. 53, comma 6, lett e) per cui la conclusione della conferenza dei servizi e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva.

#### **2.1.1 "PARAMETRI URBANISTICI E DOTAZIONI TERRITORIALI"**

Nelle more delle Norme del RUE, che chiedono il reperimento di una quota di parcheggi pubblici, consentendo la possibilità della monetizzazione, visto che l'iter del procedimento unico si conclude con il rilascio del permesso di costruire, si ritiene importante, non solo esplicitare la scelta di monetizzare tale dotazione, ma anche definirne le quote con i relativi importi in convenzione.

#### **RISERVA 1:**

Poiché la convenzione allegata al presente procedimento unico sostituisce, ai sensi dell'art. 7, comma 3 della stessa, quella precedentemente sottoscritta in data 26/04/2016 rep- 76113, ancora vigente, si chiede di precisare puntualmente gli oneri a carico dell'attuatore derivanti dalla precedente convenzione, eventualmente indicando quelli già ottemperati. Si chiede inoltre di aggiornare lo schema di convenzione quantificando la quota della monetizzazione delle dotazioni, relativi all'incremento della potenzialità edificatoria del presente procedimento.

#### **2.1.2 "MODIFICA CARTOGRAFICA"**

Si evidenzia che l'area classificata dagli strumenti urbanistici come ambito AP1 "Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato", posta a nord di via Modena, sulla quale verranno realizzati i parcheggi pertinenziali a servizio del comparto Lamborghini, manterrà la medesima classificazione. Per omogeneità urbanistica, ed al fine di garantire la funzionalità di tale dotazione strettamente connessa all'azienda Lamborghini, si suggerisce che tale area venga inclusa e collegata urbanisticamente allo stesso comparto AP4AL.

#### **RISERVA 2**

Alla luce di quanto sopra esposto, e per garantire la funzionalità rispetto al nuovo carico urbanistico, si suggerisce di includere anche l'area posta a nord di via Modena nel comparto AP4AL, poiché su tale area vengono realizzate dotazioni a servizio dell'adiacente comparto Lamborghini.

#### **2.1.3 "SCHERMATURA VERDE"**

Rispetto a quanto evidenziato dalla Soprintendenza, ripreso anche da ARPAE – AACM, ovvero alla necessità di garantire una barriera verde a ridosso del confine, atta a mascherare le opere di urbanizzazione e i futuri fabbricati e quelli già realizzati, creando una cortina verde al fine di costituire una naturale schermatura dalla strada di tutto l'insediamento produttivo, si sottolinea che tale aspetto era un elemento di sostenibilità contenuto nella Valsat del primo ampliamento della Lamborghini nel 2015, in ottemperanza a valutazioni paesaggistiche espresse a monte del procedimento di variante, si ribadisce pertanto l'importanza di adempiere a tale prescrizione alla luce anche dei nuovi edifici in progetto.

#### **RISERVA 3**

Si chiede di ottemperare a quanto sopra evidenziato, poiché condizione di sostenibilità nella Valsat della prima variante del 2015, relativamente alla necessità di garantire una barriera verde a ridosso del confine, atta a mascherare le opere di urbanizzazione e i futuri fabbricati e quelli già realizzati, al fine di garantire una naturale schermatura nell'insediamento produttivo, prevedendo inoltre un'adeguata fascia verde atta a garantire la crescita arbustiva.

#### **2.1.4 CONSIDERAZIONI E SUGGERIMENTI DI CARATTERE GENERALE**

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana e Desealing, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna, si evidenzia che un'azione fondamentale da tenere in considerazione durante la progettazione degli spazi a parcheggio sono la progettazione di masse vegetali e filari alberati con chiome continue e contigue per la regolazione del calore, come anche la progettazione delle infrastrutture verdi e la conseguente connessione con il verde pubblico e privato al fine di assicurare suoli permeabili e vegetati, e di migliorare il benessere delle persone, per perseguire le misure di adattamento climatico evitando la formazione delle "isole di calore".

## **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

### **3.1. PREMESSA**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito del procedimento di approvazione, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per

lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12).

### 3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

I pareri degli Enti competenti in materia ambientale, l'Amministrazione Comunale sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza dei servizi asincrona relativa al presente procedimento unico. Pertanto sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Azienda USL di Bologna, ARPAE, Sorgeaqua s.r.l., Consorzio della Bonifica Burana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata Relazione istruttoria rilasciata dall'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di ARPAE ed acquisita agli atti con prot. N. 49685 del 28.09.2020.

Si prende atto che a seguito della conclusione della fase di deposito non sono pervenute osservazioni riferite agli aspetti sopra menzionati.

### 3.3. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "Relazione istruttoria" dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A) con particolare riferimento rispetto ai temi: rumore, permeabilità e verde alberato di mitigazione.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvata la variante, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

### 4. ALLEGATI

A. Relazione istruttoria rilasciata da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana;

B. Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale di riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio.

La Responsabile U.O.  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci

La Referente per il  
Coordinamento  
della pianificazione comunale  
Arch. Maria Grazia Murru

Il Funzionario Tecnico U.O.  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Sabrina Massaia