

commessa n° GBa\_22123

proprietà/committente

LBH S.R.L.  
Via Caduti di Ustica, 18  
Calderara di Reno, BO

progettazione

**GBA** STUDIO  
GIANLUCA BRINI ARCHITETTO

Arch. Gian Luca Brini:  
Progettista architettura ed urbanistica

Collaboratori:  
Ing. Federico Montoschi  
Arch. Daniel Espinoza

Comune di

**Calderara di Reno**

tipo intervento

**Ampliamento attività esistente  
LUCIANO BENELLI S.R.L.  
ai sensi ART. 53 L.R. 14/2017**

PDC Convezionato

via

**Via Caduti di Ustica, 18**

tipo di elaborato

**Progetto**

titolo elaborato

**Relazione di variante  
urbanistica**

I emissione MAGGIO 2023

II emissione -

III emissione -

IV emissione -

data 15/05/2023

scala -

num.

note

**VU\_02**



CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA  
COMUNE DI CALDERARA DI RENO

AMPLIAMENTO ATTIVITÀ ESISTENTE FABBRICA LUCIANO BENELLI SRL  
VIA CADUTI DI USTICA 18, 40012 distinta al Catasto: Foglio 43 mappali 396, 404, 405  
IN AREA LIMITROFA distinta al Catasto: Foglio 43 mappali 754, 917

**AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA  
AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO E IN CORSO DI ATTUAZIONE (AP)**

**PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53 L. R. 24/2017  
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN VARIANTE AL PIANO**

**RELAZIONE SULLA VARIANTE URBANISTICA**  
**VARIANTE A PSC E A RUE VIGENTI TRAMITE PROCEDIMENTO UNICO**

Indice

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**MODIFICA AL PSC E AL RUE**  
**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**  
**TAVOLA DEI VINCOLI**  
**VALSAT**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

La Società Luciano Benelli S.r.l., nata a Bologna nel 1948, è dedita alla progettazione, ingegnerizzazione, sviluppo, prototipazione e produzione di maglieria per marchi del lusso; è partecipata al 100% dalla LBH S.r.l., holding della Luciano Benelli e proprietaria dell'attuale fabbrica e attiguo magazzino, condotti in locazione dalla LUCIANO BENELLI, nonché dei terreni qui in oggetto, acquisiti nel 2022 proprio al fine dell'ampliamento e razionalizzazione del sito attuale, con lo scopo di non delocalizzare alcuna attività ma di sviluppare, all'interno dello storico sito, tutti gli investimenti sia di carattere industriale sia di ricerca industriale e sviluppo sperimentale.

Attualmente la Società svolge la propria attività in uno stabilimento di 1.800 mq circa, dedicati alla produzione, uffici e servizi ed in un secondo capannone di circa 500 mq ad uso magazzino; il progetto del nuovo stabilimento di circa 5.000 mq, in ampliamento dell'attuale e ad esso "contiguo", è necessario all'ampliamento degli spazi produttivi e dei servizi, ma anche propedeutico alla razionalizzazione delle attività, e consentirà di assumere nuovi dipendenti e di fornire ai lavoratori spazi di lavoro moderni adeguati alle esigenze di qualità del vivere e del lavorare, insieme a quei servizi che nel sito storico non possono trovare luogo.

**Per l'attuazione del progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo si è resa necessaria una variazione cartografica agli strumenti urbanistici comunali (e non anche testuale normativa), consistente nell'ampliamento del perimetro denominato "AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO E IN CORSO DI ATTUAZIONE (AP.1)" - Art. 31 PSC vigente.**

### PROCEDURA

**La presente Variante cartografica al PSC (Piano Strutturale Comunale) ed al RUE (Regolamento Urbanistico edilizio) viene assunta nell'ambito del Procedimento Unico mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 53 della L. R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".**

La legge regionale n. 24/2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" all'art. 53, ha infatti disposto la possibilità di promuovere lo svolgimento del procedimento unico, come ivi disciplinato al medesimo articolo, per l'approvazione del progetto definitivo degli *"interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati ed altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività."*

**Tale procedimento comporta, contestualmente all'approvazione delle Varianti agli strumenti urbanistici, il rilascio del titolo abilitativo Convenzionato per la realizzazione dell'intervento riguardante un insediamento produttivo (ampliamento di un insediamento produttivo esistente), tramite Conferenza dei Servizi.**

Al momento della richiesta di convocazione della Conferenza dei Servizi le basi normative di riferimento sono le seguenti:

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Urbanistico e Edilizio (R.U.E.) approvati con delibere consiliari n. 47 e 48 del 07/04/2011;
- il PSC individua, per l'ambito produttivo del Bargellino, UN'AREA DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA PER USI PRODUTTIVI (APR) finalizzata al trasferimento od all'ampliamento di aziende già insediate nell'ambito urbanistico, localizzato di fronte al sito attuale e nel quale è localizzato il presente intervento;
- l'attuale sito produttivo della Luciano Benelli S.r.l. è localizzato in via Caduti di Ustica 18, in AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO E IN CORSO DI ATTUAZIONE (AP\_1);
- **per l'attuazione del progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo si è pertanto resa necessaria una variazione cartografica agli strumenti urbanistici comunali, consistente nell'ampliamento del perimetro denominato "AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO E IN CORSO DI ATTUAZIONE (AP.1)" - Art. 31 PSC vigente;**
- poiché si tratta di un Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, la nuova costruzione non deve attingere alla eventuale capacità edificatoria residua nel lotto dell'attuale stabilimento e per la fattibilità dell'intervento non si rende necessario la verifica dei parametri urbanistici in atto all'interno del lotto, come peraltro ben descritto nel parere del Comune già citato. Verranno altresì calcolati e verificati, attraverso le tabelle superfici allegate alla presente nel capitolo "relazione tecnica", tutti i parametri edilizi relativi all'intervento; in sostanza, l'intervento rispetta tutti i parametri, le prescrizioni, le modalità di attuazione, di cui all'art. 42 del Rue "Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato AP\_1)", e la Su di ampliamento rispetta l'indice massimo ivi stabilito, attestandosi peraltro a circa la metà di esso.
- l'individuazione dei sistemi funzionali e dei vincoli che interessano l'area e le relative analisi sono contenute negli allegati relativi allo stato di fatto, nelle relazioni e nella Valsat allegate;
- l'intervento è completato dalle opere pubbliche compensative e concordate con l'A. C. da realizzare a scomputo oneri: sagomatura – sottofondo - asfaltatura di parti di via Roma (come da documentazione allegata); eventuale risagomatura di parte del fosso su via caduti di Ustica.

Le dimensioni e le caratteristiche dell'Intervento sono sinteticamente descrivibili come a seguire:

- l'intervento è atto a realizzare una nuova costruzione adibita all'esercizio d'impresa, necessaria all'ampliamento, allo sviluppo ed alla trasformazione della relativa attività economica, il maglificio LUCIANO BENELLI, l'area oggetto di intervento è identificata come di proprietà della società LBH, proprietaria delle aree e degli immobili della LUCIANO BENELLI, partecipata al 100% dalla medesima LBH;
- il polo Benelli che si viene a creare, caratterizzato dal volume attuale a sud della pubblica via, dal nuovo fabbricato a nord della stessa, e attualmente anche da un magazzino affittato in un attiguo edificio, pur in fabbricati distinti appunto, si configura come compatto e perfettamente collegato, gli ingressi dei due fabbricati principali, infatti, si corrispondono perfettamente al di qua e al di là della strada;
- non si è ritenuto necessario realizzare la piccola quantità di PU di norma (monetizzabili) sia perché già disponibili in loco e poco utilizzati allo stato attuale sia perché il grande numero di posti auto pertinenziali ricavati nel nuovo lotto, ben oltre quanto normativamente richiesto, così come le aree verdi attrezzate, i servizi interni, il grande piazzale per i mezzi pesanti, etc. ...,

sono dotazioni più che sufficienti per il nuovo fabbricato ma anche in grado di essere di beneficio anche al sito attuale, per quanto già dotato dei suoi PE.

- il progetto prevede la costruzione di un edificio unitario, a formare un grande rettangolo, interrotto da "giardini interni" atti a fornire area e luce alle zone centrali, ma soprattutto a generare benessere nei lavoratori, unitamente alle ampie aree esterne.
- le aree funzionali sono sostanzialmente 4: uffici, salette, archivi e servizi (con ulteriore saletta di cerniera tra produzione e gestione); sale di lavoro attrezzate con i diversi macchinari; stireria.

Tutto quanto succintamente descritto è dettagliatamente illustrato nella Relazione del progetto edilizio e nelle relative planimetrie.

### SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO

Per l'esame del progetto il Comune di Calderara di Reno, in data \_\_\_\_\_, ha convocato una conferenza dei servizi decisoria ex art.14, comma 2, legge n. 241/1990 (Prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_), indetta in forma semplificata e asincrona, allo scopo di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento in oggetto e costituente proposta di variante allo strumento urbanistico provvedendo al deposito del progetto in qualità di amministrazione procedente presso gli enti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Alla fine della fase istruttoria di cui alla Conferenza dei servizi, il Comune di Calderara di Reno in qualità di amministrazione procedente ha adottato la determinazione di conclusione della conferenza dei servizi con verbale \_\_\_\_\_ dando specifica evidenza \_\_\_\_\_.

La procedura si è conclusa con l'approvazione in Consiglio Comunale con deliberazione \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, del Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi che ha supportato il Procedimento.

## **MODIFICA AL PSC E AL RUE**

A riguardo del PSC viene predisposta una modifica cartografica, parimenti per il RUE.

Non si rileva la necessità di modifiche testuali alle norme di PSC e RUE.

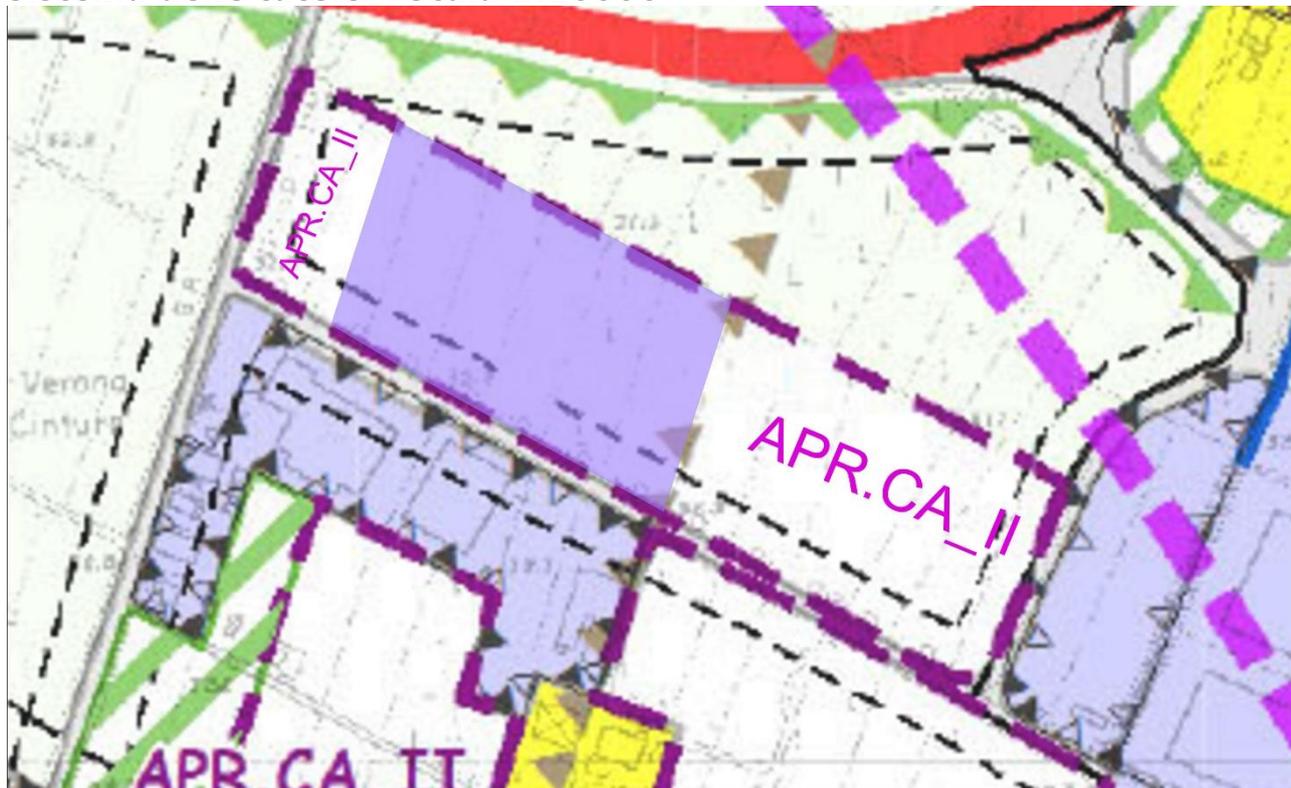
Le modifiche cartografiche del PSC e del RUE, che si apportano alle tavole, comportano la classificazione delle aree destinate a ricevere il nuovo polo produttivo della ditta Luciano Benelli S.r.l., in un unico Ambito AP\_1 (Ambito produttivo consolidato), che comprende al suo interno anche la fabbrica attuale.

La modifica viene rappresentata negli stralci del PSC e del RUE vigenti, sia come Stato di fatto che in Variante, allegati di seguito.

**PSC vigente \_ Stralcio Tavola 1.a-b Classificazione del territorio e sistema delle tutele - scala 1:10000**



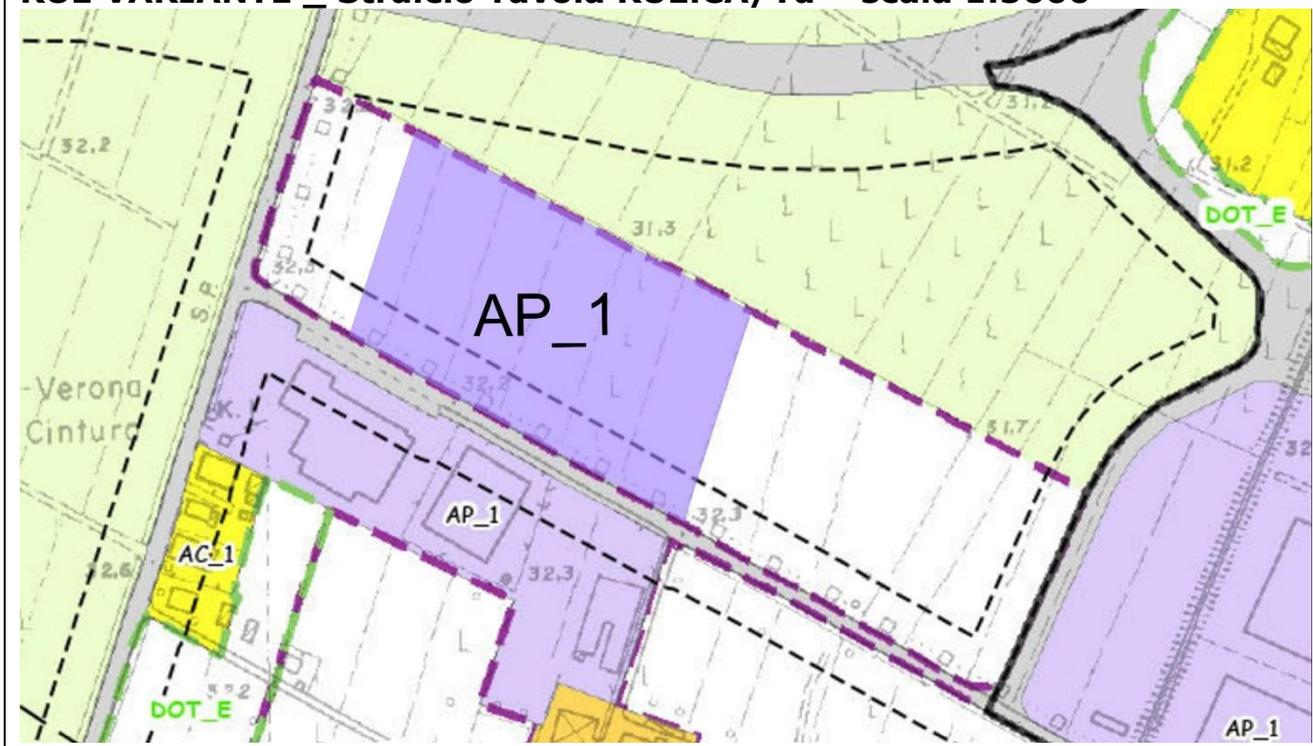
**PSC VARIANTE \_ Stralcio Tavola 1.a-b Classificazione del territorio e sistema delle tutele - scala 1:10000**



**RUE vigente \_ Stralcio Tavola RUE.CA/Td - scala 1:5000**



**RUE VARIANTE \_ Stralcio Tavola RUE.CA/Td - scala 1:5000**



## **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Come precedentemente illustrato, l'oggetto di questo documento è l'ampliamento di un impianto produttivo esistente, a seguito del quale sarà necessario aggiornare anche la "classificazione acustica" per le aree interessate ed in modo coerente con l'Ambito di riferimento già esistente.

## **TAVOLA DEI VINCOLI**

L'ampliamento di un impianto produttivo, classificato dal PSC come Ambito AP\_1, implicherà anche l'aggiornamento anche della Tavola dei Vincoli.

## **VALSAT**

L'ampliamento di un impianto produttivo, classificato dal PSC come Ambito AP\_1, come già descritto, non sembra determinare la necessità di varianti alla Valsat del PSC, salvo eventualmente introdurre una scheda dedicata.