



Ampliamento della sede produttiva della Becker italia

PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE/ UTILIZZATORE FINALE:  
BECKER ITALIA

VIA DEL BARGELLO , 24, 40055 Villanova BO

PROPRIETA':  
sig.ra Bernagozzi Carla  
via Ca' dell'Orbo 60/3  
40055 Castenaso

Progetto architettonico  
ing. Denis Magoni

Progetto strutturale  
ing. Denis Magoni



Coordinatore per la sicurezza in fase  
di progettazione  
ing. Denis Magoni

Progetto impianti ed aspetti energetici  
ing. Fabio Fabbri e Maurizio Poggiali

Invarianza idraulica e progetto fognature  
ing. Carlo Baietti

Acustica ambientale  
ing. Franca Conti

VALSAT  
ing. Franca Conti  
dott. Filippo De Vigili

Traffico  
ing. Elena Guerzoni

Geologia  
dott. geol. Alberto Caprara

OGGETTO:

Relazione di variante agli strumenti urbanistici e variante  
alle norme

**BECK22005**

cod.commissa

**D G 004.4**

num. elaborato

FORMATO:

DATA:                      Marzo      2024  
SCALA:  
REVISIONE:              4

REDATTO:                A.A.  
APPROVATO:            D.M.  
VERIFICATO:            D.M.



## SOMMARIO

---

SOMMARIO .....	2
PREMESSA .....	3
PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA GRAFICA E NORMATIVA.....	9
Modifiche alle Norme di Attuazione del RUE: .....	15
Capo 4.4 art. 4.4.3 comma 2bis (variante):.....	15

## PREMESSA

---

La ditta Becker, è una azienda importante al livello nazionale in quanto filiale nazionale della azienda di origine tedesca leader nel settore dei compressori industriali.

L'azienda in Italia può contare su 1 sede produttive collocate nel territorio di Castenaso.

L'esigenza di ampliare la propria capacità produttiva e ampliare il proprio organico e forza lavoro hanno portato l'azienda stessa a verificare la possibilità di ampliare la propria sede in maniera da ottimizzare i flussi di lavoro e sfruttare le sinergie di sede per poter ottimizzare il ciclo produttivo, massimizzare la superficie destinata allo stoccaggio dei prodotti ed ottimizzare il flusso di lavoro.

L'occasione propizia è giunta con la possibilità di acquisire delle aree contigue al proprio attuale insediamento posto a pochi metri dall'attuale posizione sulla quale richiede di attivare una variante urbanistica che consenta di modificare l'area attualmente con destinazione urbanistica "Ambiti potenziali per nuovi insediamenti specialistici" (art. 4.5.2 di RUE) conformandola con l'uso delle aree ad essa contermini, destinata ad ASP1 "Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, totalmente o prevalentemente edificati " Capo 4.4 di RUE).

La presente relazione ha lo scopo di illustrare e definire i termini della variante urbanistica.











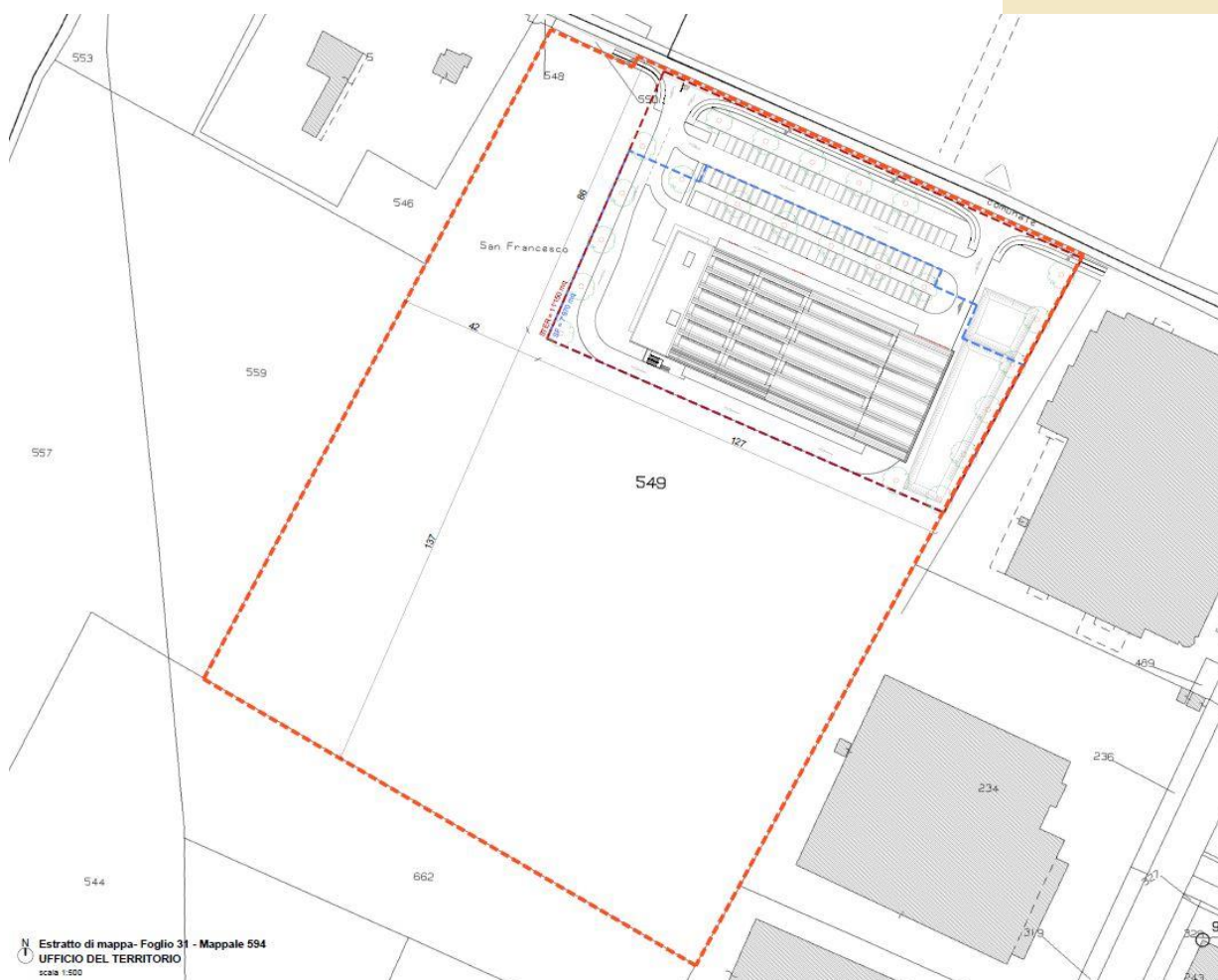
## 2) DIMENSIONE DELL'INTERVENTO

La variante urbanistica riguarda una superficie fondiaria di 7.970 mq e una Superficie Territoriale di 11.150 mq, identificata al foglio 31 mappale 594 (parte) del Catasto Terreni del Comune di Castenaso (BO).

Il progetto prevede di trasformare l'area identificata nel PSC come ASP\_BN2.1 – comparti di espansione dell'ambito produttivo sovracomunali a conferma di previsioni previgenti in ASP\_B – ambito produttivo consolidato sovracomunale e nel RUE da ASP – ambiti potenziali per nuovi insediamenti specialistici a ASP1 – Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere, totalmente o prevalentemente edificati, in particolare ASP1.9.

Il progetto di variante urbanistica di cui alle seguenti pagine chiede di consentire di realizzare l'ampliamento dello stabilimento;

si allega stralcio della planimetria catastale con individuata la particella oggetto in interesse:





Al fine di ottenere un intervento dal minimo impatto sul territorio e sul paesaggio il progetto è stato studiato prevedendo che l'intervento nella sua globalità sia schermato dal paesaggio ad esso contermini da una barriera verde che contorna la nuova edificazione nelle porzioni a confine con le aree agricole (ad eccezione del confine a sud).

#### PARCHEGGI PUBBLICI

Il progetto prevede di creare un'area da destinare a parcheggio pubblico che si riconnetta all'attuale viabilità pubblica. Il parcheggio pubblico di nuova realizzazione sarà realizzato su un'area di circa 2.100 mq e prevederà circa 30 posti auto

#### INVARIANZA IDRAULICA

Al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'area l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo bacino di laminazione costituito da 2 vasche a cielo aperto. Oltre ai bacini di laminazione sono previste opere idrauliche sovradimensionate atte a consentire la laminazione dei volumi necessari in base ai calcoli idraulici.

Il nuovi bacini di laminazione saranno aree verdi realizzate con una pendenza del 2‰, in modo da consentire un rapido deflusso delle acque meteoriche, per cui non sono previsti ristagni d'acqua, si prevede lo svuotamento del canale al cessare dell'evento atmosferico in modo da non favorire la proliferazione di insetti ematofagi a rischio sanitario.

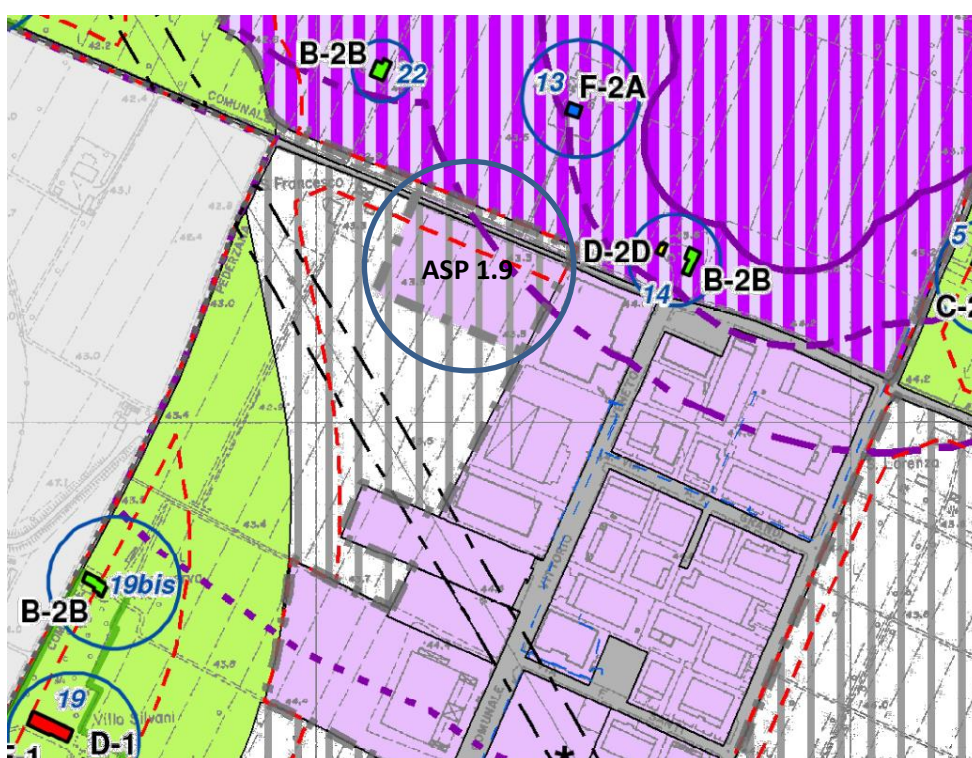
I dettagli in merito al sistema di laminazione sono contenuti nei documenti di progetto



# PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA GRAFICA E NORMATIVA

Nelle pagine a seguire sono rappresentate le proposte di variante urbanistica e gli strumenti compensativi di mitigazione paesaggistica.

La seguente immagine rappresenta la proposta di variante della tavola del PSC (stralcio oggetto di interesse) e della tavola del RUE; per meglio rappresentare le modifiche si è operato sovrapponendo l'elaborato di PSC alla mappa catastale da cui sono state desunte le effettive perimetrazioni delle aree oggetto di variante.



*Figura 1 stralcio della proposta di variante del RUE (il cerchio individua l'area oggetto di variante urbanistica)*

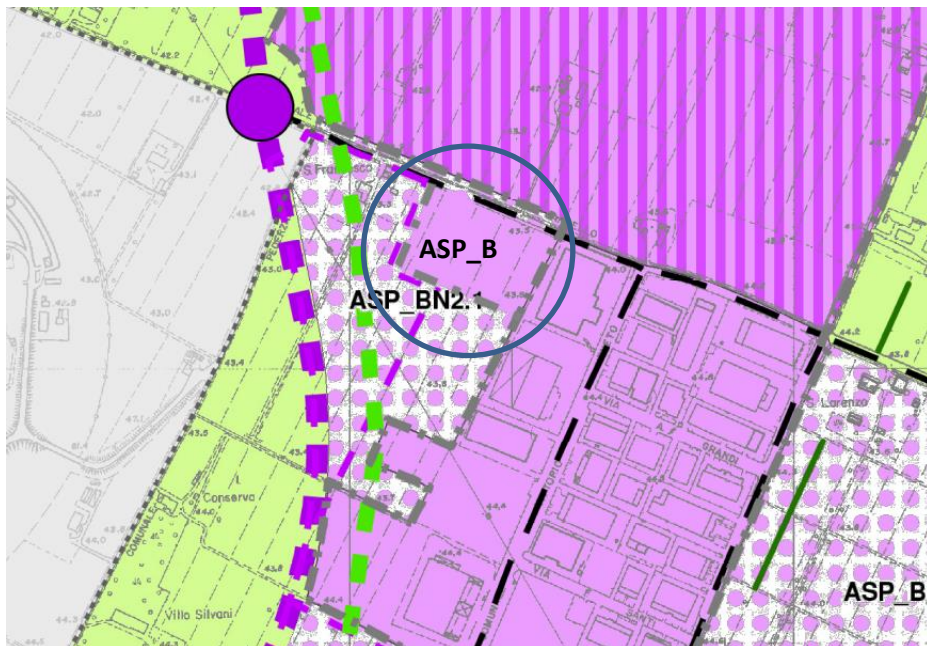


Figura 2 stralcio della proposta di variante del PSC (il cerchio individua l'area oggetto di variante)

Non vengono modificate le norme del PSC.

#### **Art. 5.4 Ambiti specializzati per attività produttive in essere o in attuazione (ASP)**

1. *Definizione.* Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, produttive, commerciali e terziarie, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. Il PSC individua nella Tav. 3:

- a) l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale "consolidato" di Villanova-Ca dell'Orbo, distinguendo le porzioni attuate (ASP\_B), quelle in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti (ASP\_BN1.n), nonché la porzione occupata da un insediamento a Rischio di Incidente Rilevante (ASP\_B1-RIR);
- b) gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, distinguendo anche per essi le porzioni attuate (ASP\_C), quelle in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti (ASP\_CN1.n)

2. *Obiettivi da perseguire.* Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:



- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

3. *Destinazioni d'uso.* Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal RUE per ciascun tipo di ambito fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- è ammissibile il commercio all'ingrosso;
- l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari, è ammissibile entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale; una quantità superiore, fino a 9.000 mq, di SV è ammessa esclusivamente nel comparto ASP\_CN1.1 di Via Romitino; per gli ambiti di Villanova lungo la Via S. Vitale l'insediamento di nuove medio-grandi strutture di vendita non alimentari e gli ampliamenti di strutture di vendita preesistenti superiori al 20% o che comportino il superamento dell'attuale rango (anche con eventuale formazione, per ampliamento di grandi strutture di vendita) è subordinato alla realizzazione del lotto 2bis dell'arteria Lungo Savena;
- realizzare una medio-piccola struttura nel comparto ASP\_CN1.1 di Via Romitino (comunque da computarsi entro il limite complessivo di 9.000 mq di SV complessivi per le medie strutture);
- il commercio di vicinato non è ammesso, salvo eventuali attività preesistenti, e salvo attività in cui la vendita al dettaglio sia associata alla

*vendita all'ingrosso per quelle merceologie per le quali ciò è consentito dalla legge;*

- sono ammissibili le strutture ricettive;*
- la residenza è ammessa esclusivamente nelle unità immobiliari in cui sia già legittimamente in essere;*
- non sono ammesse le attività logistiche di media e grande dimensione come definite nelle Linee Guida in materia approvate con delibera della Giunta Provinciale n. 65 del 19/09/2006 e successive modificazioni e integrazioni;*
- sono ammesse le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali, nonché gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, fatte salve le eventuali opere di mitigazione che si rendano opportune.*

*4. Capacità insediativa. Per gli ambiti ASP\_B e ASP\_C la capacità insediativa per le attività produttive, secondarie e terziarie si considera sostanzialmente pari a quella esistente, incrementabile solo per quantità non precisabili e comunque trascurabili per interventi di ampliamento o completamento di singoli lotti ancora liberi.*

*Per l'ambito ASP\_CN1.n la capacità insediativa è quella derivante dal completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione.*

*5. Modalità attuative. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e avvengono di norma per intervento diretto; è tuttavia possibile prevedere e disciplinare nel POC specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza.*

*6. Parametri edilizi ed ambientali. Fatte salve le aree in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, quanto meno fino alla scadenza delle relative convenzioni e di preferenza anche in seguito, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali per gli insediamenti produttivi, anche distinguendo le zone a diversa densità media; nel caso di interventi*

*di nuova costruzione, sostituzione o ampliamento i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti limiti :*

*7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi definendo i relativi parametri edilizi ed ambientali.*

*8. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale e nei complessi di edifici ex-rurali che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito circostante; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.*

*9. Stabilimenti RIR. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani o ambiti da riqualificare.*

*10. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al punto precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al D.lgs 334/99 e s.m.i., questi dovranno assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatta salva la possibilità di interferire con ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.*

*Gli interventi di cui al presente punto sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 D.lgs 334/99 e s.m. e dell'art.*

*A-3 bis della LR 20/00, sono, disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC.*

*11. Per lo stabilimento RIR esistente alla data di adozione delle presenti norme (ambito ASP\_B1), il RUE disciplina gli interventi ammissibili in relazione alla continuità dell'attività in essere, non ammettendo comunque incrementi della quantità di edificazione in essere. Le disposizioni di vincolo che derivano al territorio circostante in relazione all'estensione delle aree di isodanno sono contenute nel precedente art. 2.21 del Titolo II e nella scheda dei vincoli 10.1.*

*Per quanto riguarda la definizione delle opportunità, dei vincoli, delle condizioni per la trasformazione e riuso dell'area e degli insediamenti, in caso di cessazione dell'attività in essere, si assumono le determinazioni contenute nell'Accordo Territoriale relativo al CAAB sottoscritto nel luglio 2008; pertanto le destinazioni d'uso e la capacità insediativa ammissibili in tale prospettiva saranno oggetto di uno specifico Accordo territoriale, ovvero di un aggiornamento dell'Accordo territoriale per gli insediamenti produttivi sottoscritto dai Comuni dell'Associazione Valle Idice e dalla Provincia; i cui contenuti saranno recepiti nel PSC tramite apposita variante.*



## MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL RUE:

### CAPO 4.4 ART. 4.4.3 COMMA 2BIS (VARIANTE):

---

#### **Ambito ASP1.9** (Villanova Via Bargello)

Nell'area identificata catastalmente al foglio 31 mappale 670 si applica la disciplina di cui alla variante ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e vale quanto segue:

- Destinazioni d'uso ammesse: c1, c2, c3.  
L'intervento non si configura come attività di logistica
- STER = mq 11.150,00
- SF = mq 7.970,00
- SU = mq 3.400
- SA max  $\leq$  30% della SU
- Superficie a permeabilità profonda SP minima  $\geq$  20% della SF
- Dotazioni territoriali (aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi P1 e DT):  
P1 + DT  $\geq$  15% di STER  
P1  $\geq$  10% della SU