

Antonio
Aprea
25.06.2026
18:27:49
GMT+02:00

**PROVINCIA DI BOLOGNA
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE**



RICHIESTA PDC DI VARIANTE A PDC 52/2025 DEL 27/10/2025
AMPLIAMENTO FABBRICATO DENOMINATO NEW POLO RT
Art. 10 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

Proprietario **AUTOMOBILI LAMBORGHINI SPA**

Progettazione **ING. PAOLO COSSATO**
n. iscrizione albo di verona n. A2161

Progettista delle strutture Ing. Davide Sganzerla

collaboratori Arch. Anna Poala Valbusa
Arch. Sonia Gulli
Ing. Marina Banari
Ing. Luca Zuliani
Ing. Claudia Sangiorgi
Geom. Riccardo Ungari
Ing. Stefania Maurizi
Ing. Denise Cialoni
Ing. Matteo Peressini
Dott.ssa Maria Elena Bellani
Progettazione impianti Ing. Riccardo Antoniazzi
elettrici e speciali Per. Ind. Manuel Boni
Per. Ind. Mirko Gennaro

▲ aggiornamenti comm.te		resp. commessa	data
AUTOMOBILI LAMBORGHINI SPA		P.C.	18.03.2026
incarico	PROGETTAZIONE POLO REWORK E TESTING	esecutore ME.BE.	formato A4

elaborato	PERMESSO DI COSTRUIRE RELAZIONE ILLUSTRATIVA	commessa 2829	elaborato 1802
-----------	---	-------------------------	--------------------------

1.	PREMESSA	3
2.	INDIVIDUAZIONE AMBITO DI INTERVENTO	4
3.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
4.	DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	7
5.	DOTAZIONI SERVIZI IGIENICI	17
6.	ACCESSIBILITA DA PARTE DI UTENTI DISABILI (L.13/89)	18

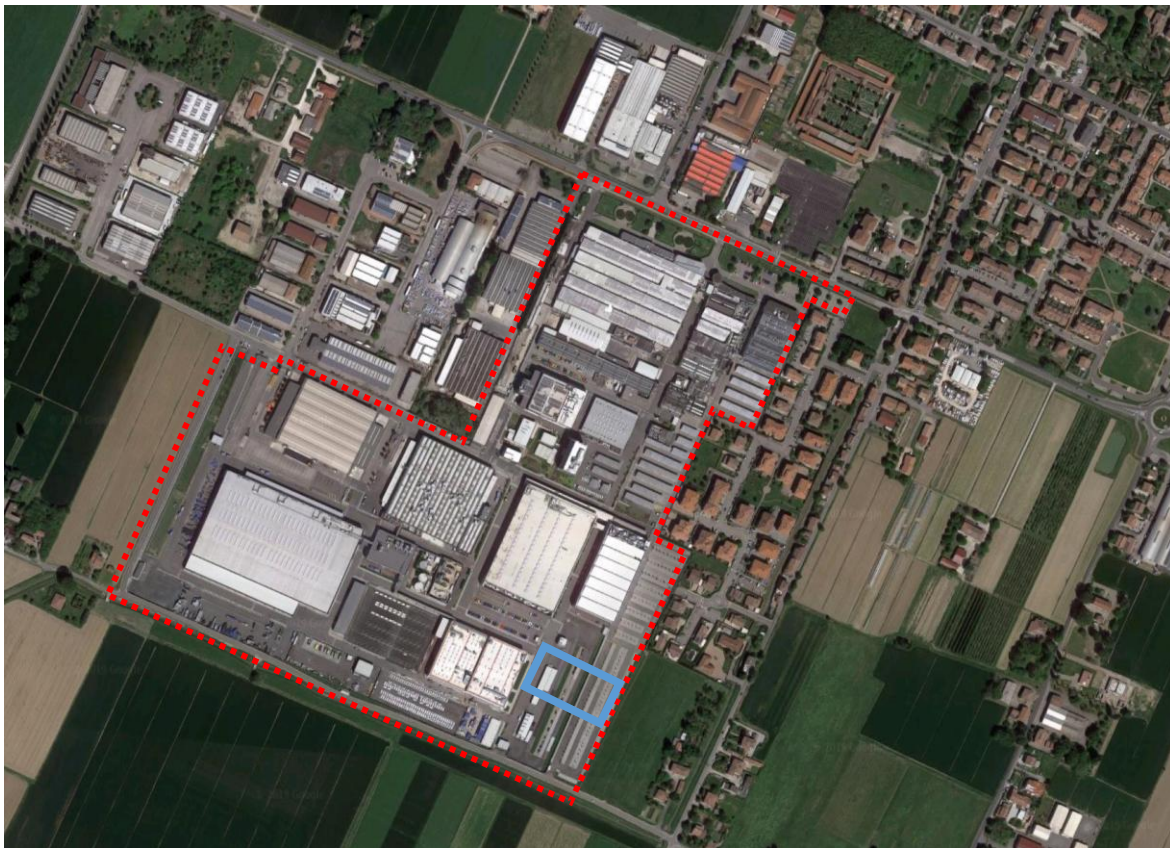
PREMESSA

La presente relazione tecnico-illustrativa riguarda PDC di Variante a Permesso di Costruire n°52/2025 e la sua variante autorizzata con SCIA n.166/2025 Del 22/11/2025 e ha come oggetto l'ampliamento del fabbricato denominato Polo Rt e la modifica della relativa cabina di trasformazione ubicato a Sud/ Est del comparto produttivo di proprietà Automobili Lamborghini Spa classificata dagli strumenti urbanistici locali vigenti AP_4_AL.

Il richiedente è la società Automobili Lamborghini Spa con sede in via Modena n.12 a Sant'Agata Bolognese nella persona di Niccoli Ranieri, nato a Bologna (BO) il 12/11/1968 e residente in Calderara di Reno (BO) in via Don Fornasari 6/a in qualità di Procuratore Speciale; e nella persona di Paolo Poma, nato a Bergamo (BG) il 22/06/1966 e residente a Bergamo (BG) in via Giorgio e Guido Paglia n. 29 in qualità di Procuratore Speciale.

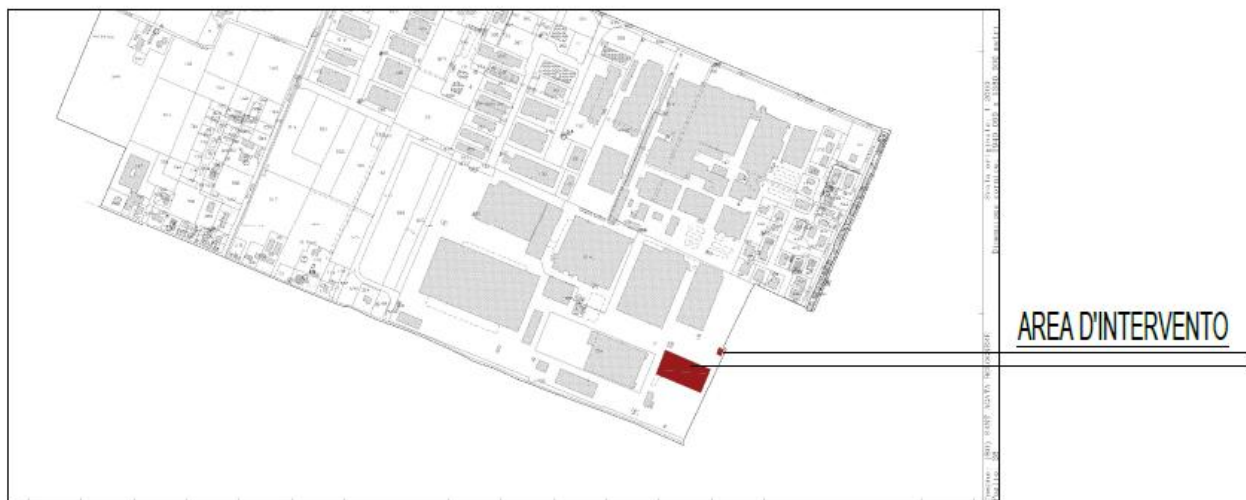
1. INDIVIDUAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito oggetto di intervento è collocato a Sud-Est del comparto produttivo.



Ortofoto con identificazione del comparto produttivo Lamborghini

L'area oggetto di intervento è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata Bolognese al foglio n. 28 mappale n. 688 sub 32



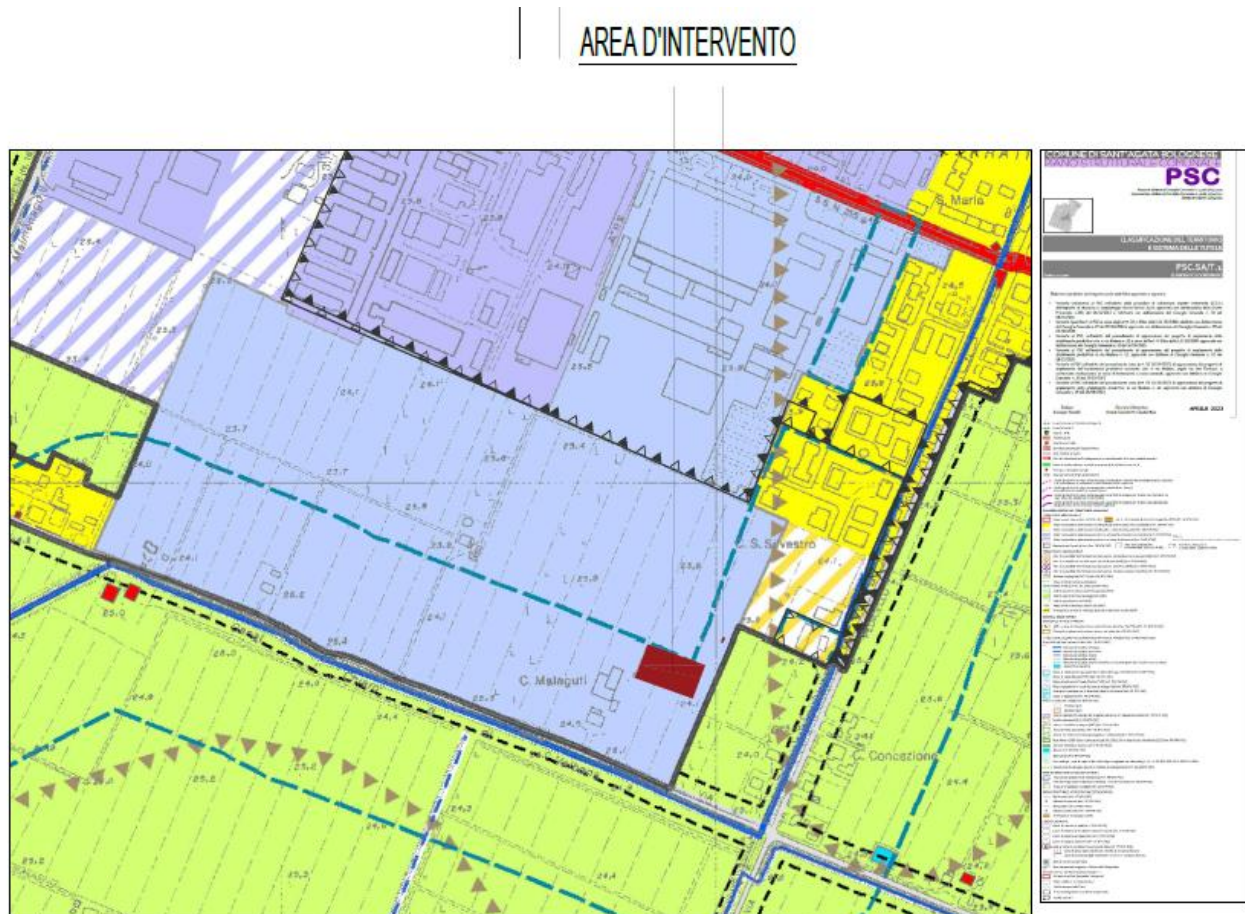
Stralcio di tavola _2829T1045 Inquadramento Estratto di Mappa

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area risulta identificata dalla pianificazione locale come area a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato come indicato nello stralcio di tavola riportato di seguito.

L'ambito risulta parzialmente edificato e vocato prevalentemente ad attività produttiva.

Il PSC perimetra l'area e la identifica con la seguente categoria: AP_4_AL”



Stralcio di tavola 2829T1045 Inquadramento_SA_T1_Variante_2023

Si riportano di seguito i parametri urbanistico-edilizi di comparto:

- SF - Superficie fondiaria = 345.871,00 mq
- UF - Indice utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
- H - Altezza massima = 30 mt
- PU - Parcheggi di urbanizzazione = 5mq/100 mq di SU. E ammessa la monetizzazione
- Pp - Parcheggi di pertinenza = 20mq/100 mq di SU di cui almeno il 5% di uso pubblico

L' area “AP_4_AL” è destinata all'ampliamento dello stabilimento produttivo esistente della Ditta Automobili Lamborghini, insediata in Via Modena n. 12.

3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Il presente PDC di variante al PDC 52/2025 nasce dalla necessità di ampliare l'area produttiva autorizzata con l'ultimo titolo (scia di variante 166/2025 del 22/11/2025).

In riferimento alla LEGGE REGIONALE n. 23/2004 Art. 14 bis *Variazioni essenziali*, l'intervento rientra in quanto:

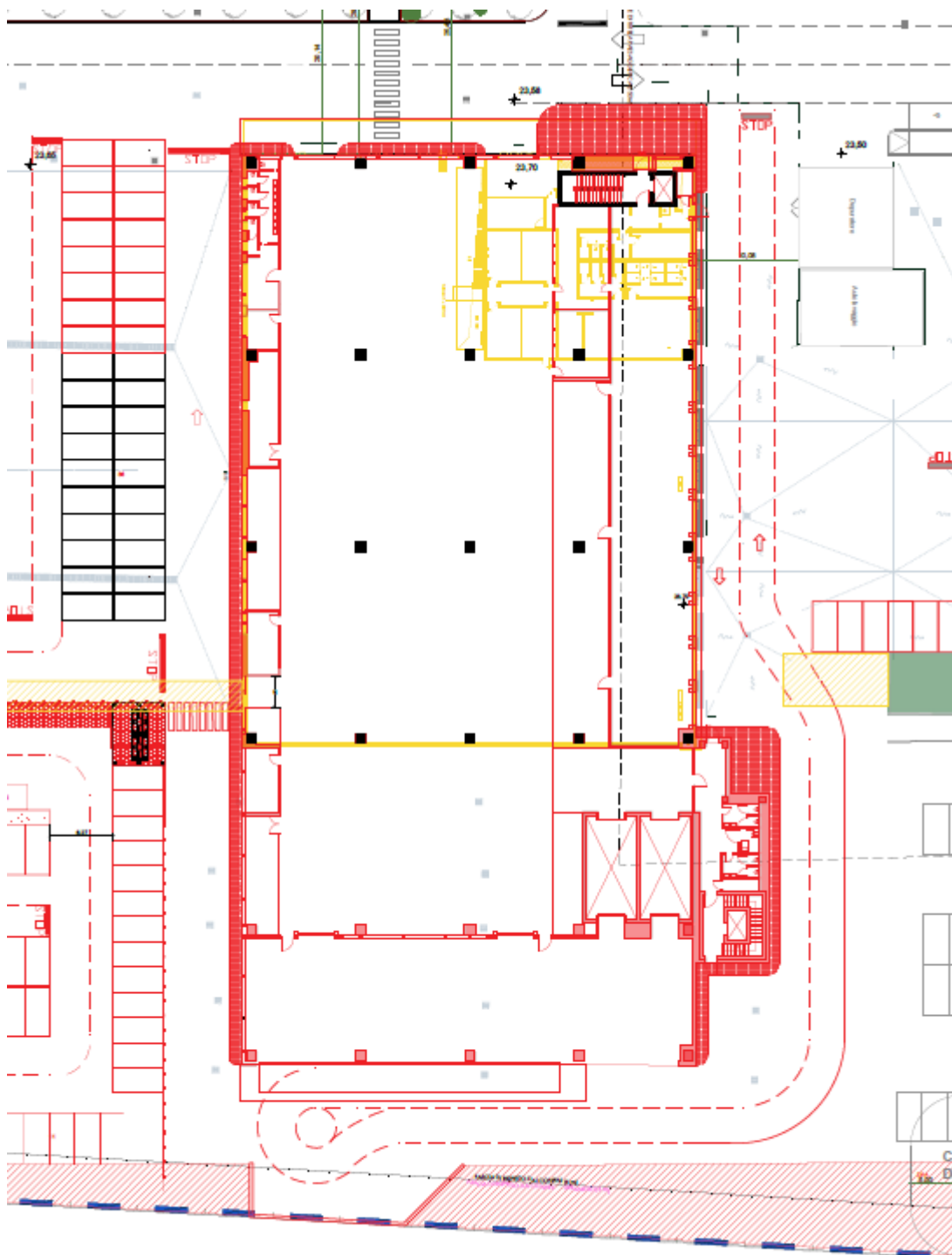
- gli scostamenti del progetto PDC di variante dalla SCIA n.166/2025 del 22/11/2025 sono superiori al 30%:

Sup Lorda SCIA Variante 166/2025 5430,4 mq

Sup Lorda PDC di variante al PDC 3553,25 mq

Rapporto tra SCIA Var /PDC var = 5553,25 mq >30%

- nonostante l'edificio venga ampliato viene garantita la distanza minima di 10m dal confine e dagli altri edifici esistenti.



Stralcio di tavola_2829T1815- STATO COMPARATIVO PLANIMETRIA GENERALE

L'oggetto del presente PDC di variante comporta l'ampliamento dell'edificio verso est. Il nuovo volume mantiene l'altezza interpiano dell'edificio autorizzato, con l'aggiunta, nel lato est di un piano mezzanino che occupa solo una porzione della superficie del piano. Il piano terra è interamente occupato da attività produttiva del Polo Road Testing

commessa n. 2829	elaborato 2829T1802-	data 09.03.2026	autore MA.BE.	pagina 8 20
---------------------	-------------------------	--------------------	------------------	------------------

dove sono presenti ponti sollevatori per l'intervento sulle singole macchine. Al piano sono presenti alcune postazioni di lavoro dove il personale si ferma per un breve periodo per la registrazione di dati. Sempre al piano terra sono presenti delle piccole aree di stoccaggio, alcune sale riunioni, i servizi igienici e l'area break. A nord è presente una superficie dedicata all'ente interno di Qualità dove le vetture entrano per le verifiche dopo le prove su strada. L'area è accessibile attraverso i portoni posizionati a nord.

Al piano terra è presente anche un vano compartimentato per lo stoccaggio di materiale infiammabile.

Nel primo mezzanino sono ospitate le funzioni di spogliatoi, angoli del gruppo, uffici e sale riunioni a servizio del piano terra.

Al primo piano è allestita una nuova zona produttiva per la quale si è resa necessaria la presentazione della presente variante. In tale area sarà collocata la nuova selleria per la realizzazione del IV modello. L'area della selleria si estende su tutto il piano primo ad eccezione dell'ultima campata a est che sarà occupata dalle funzioni di servizio della selleria.

In questa zona sono collocati gli spogliatoi divisi per maschi e femmine, gli angoli del gruppo, uffici e sale riunioni.

La selleria è provvista di un magazzino per i materiali che poi saranno tagliati, cuciti e assemblati allo scopo di realizzare le parti interne della vettura. All'interno dell'area sono collocate infatti le aree di cucitura e assemblaggio, la zona di incollaggio, le macchine del taglio. L'area produttiva è tutta comunicante. All'interno del layout sono presenti le zone denominate PSC e cabina di incollaggio dove le pareti hanno altezza 3,00 metri e non è presente il controsoffitto, pertanto queste funzioni sono all'interno della superficie produttiva complessiva.

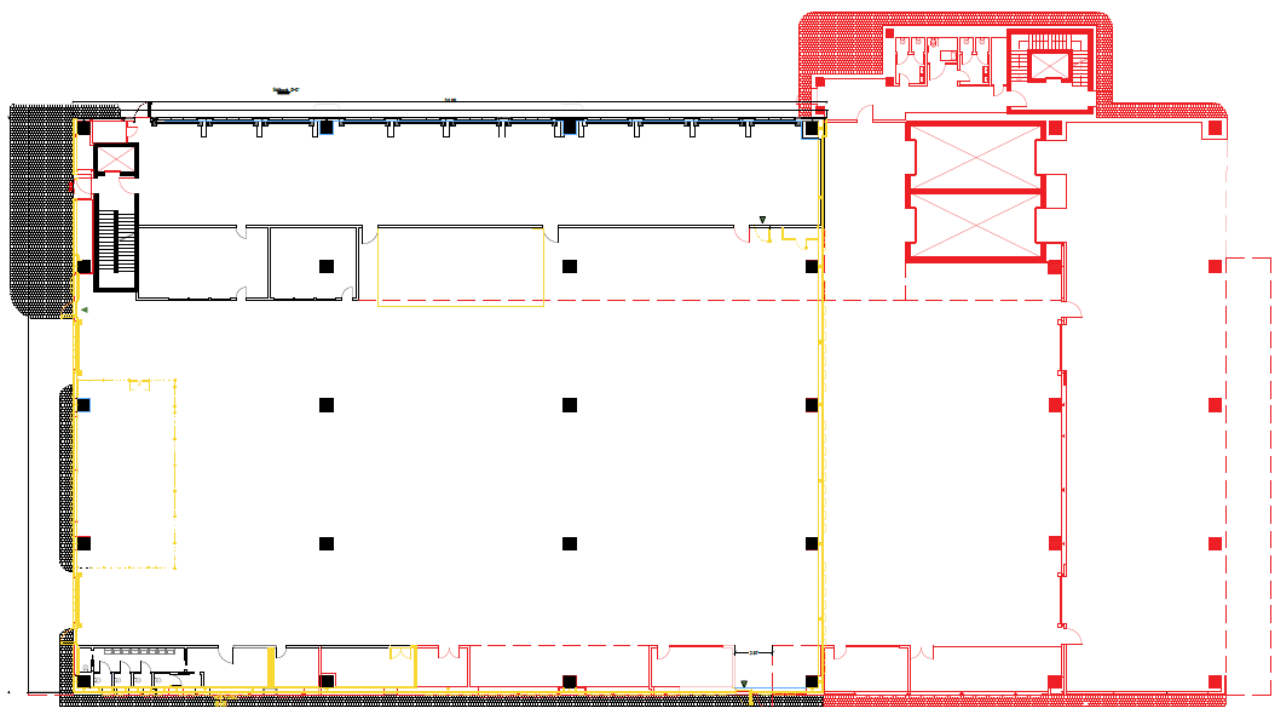
L'ingresso al piano terra è garantito da porte per il personale e da portoni per auto e automezzi.

L'accesso ai piani superiori fino alla copertura avviene attraverso due vani scala posizionate rispettivamente nell'angolo nord ovest (come da Scia 166/2025) e nell'angolo nord est (nuovo corpo scala).

I prospetti dell'edificio si allineano stilisticamente agli altri edifici presenti nello stabilimento Automobili Lamborghini, con una facciata in pannelli sandwich di colore bianco e elementi sottolineati in nero (pensiline, velette, schermature, ecc.).

I prospetti Nord e Ovest ospitano l'ingresso e l'uscita con portoni singoli avvolgibili con lamelle coibentate e visive, con 11 portoni a Nord per le baie di qualità (3,20 m x 5,00 m) e due a Ovest (4,00 m x 5,00 m) per il flusso interno dell'area Road Test, mentre per i prospetti Est e Sud, confinanti con i parcheggi adiacenti, sono dotati di serramenti e policarbonato.

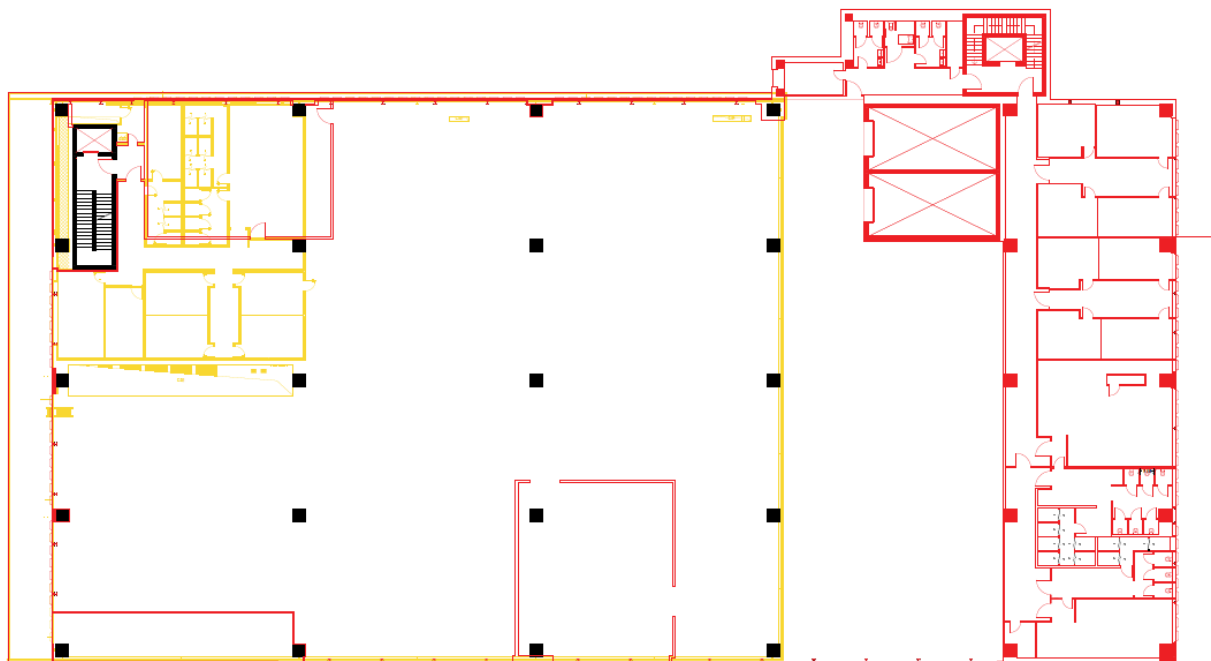
commessa n. 2829	elaborato 2829T1802-	data 09.03.2026	autore MA.BE.	pagina 9 20
---------------------	-------------------------	--------------------	------------------	------------------



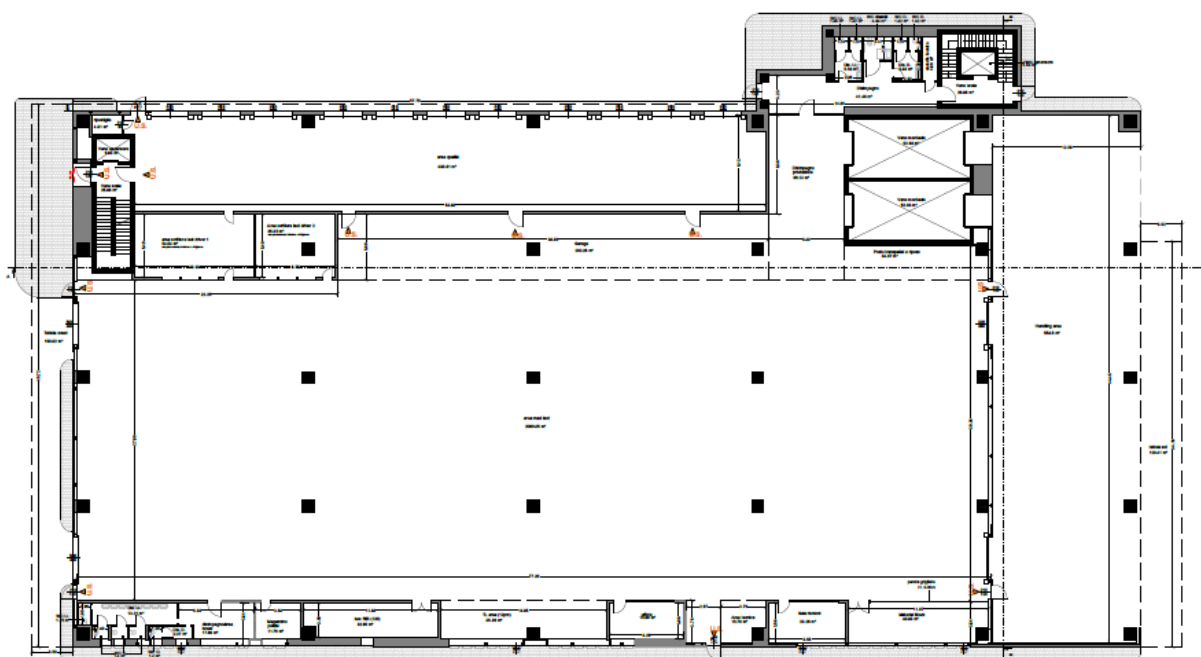
Stralcio tavola _2829T1816 -Stato Comparativo Pianta Piano Terra-mezzanino-Primo



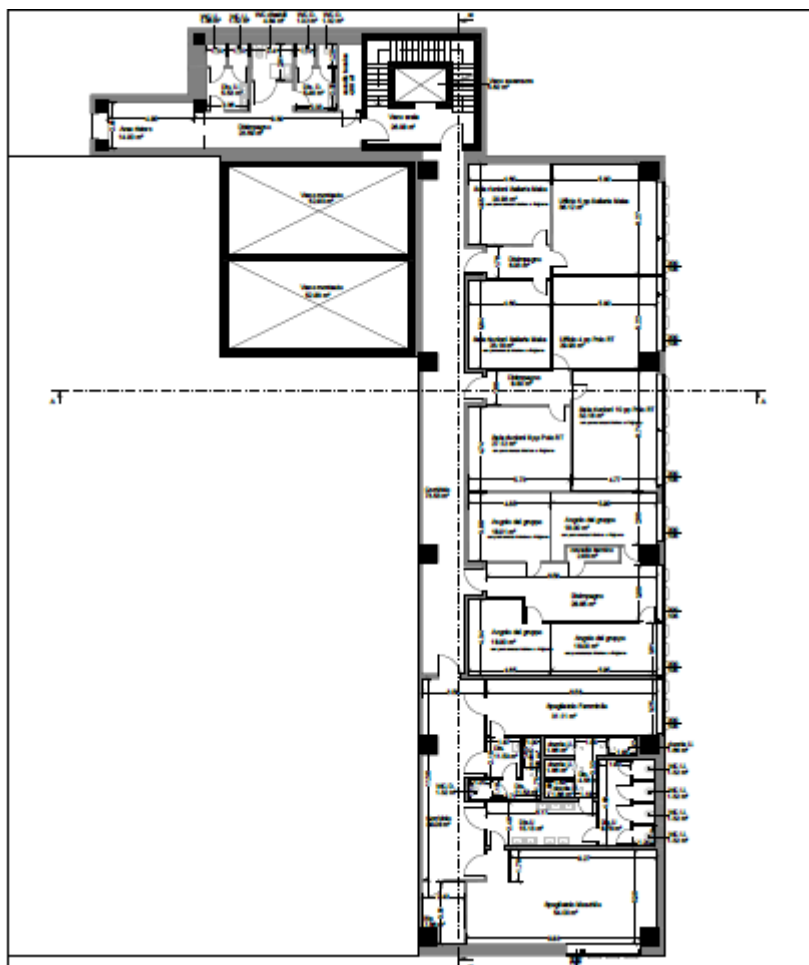
Stralcio tavola _2829T1816 -Stato Comparativo Pianta Piano Terra-mezzanino-Primo



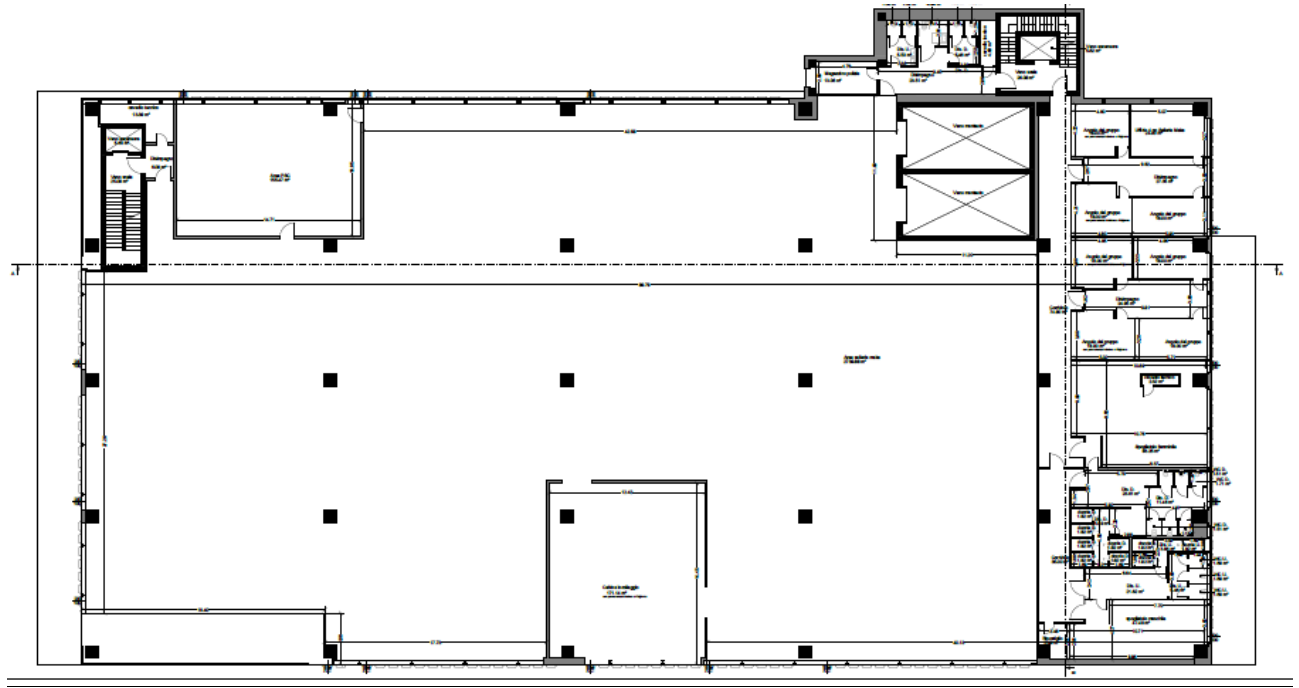
Stralcio tavola _2829T1816-Stato Comparativo Pianta Piano Terra- mezzanino -Primo



Stralcio tavola _2829T1811-Stato di Progetto Pianta Piano Terra-mezzanino-Primo

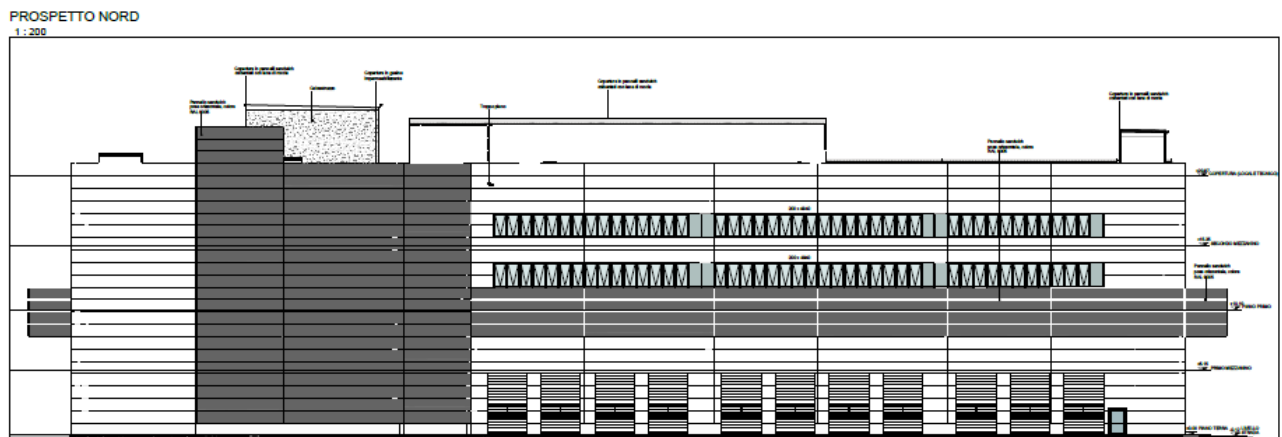


Stralcio tavola 2829T1811-Stato di Progetto Pianta Piano Terra-mezzanino – Primo

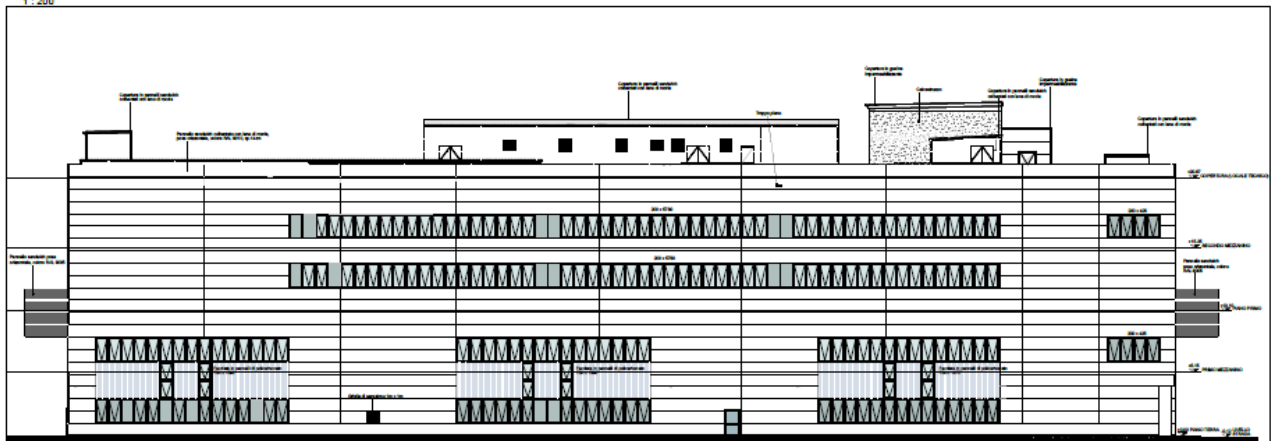


Stralcio tavola _2829T1811-Stato di Progetto Pianta Piano Terra-mezzanino - Primo

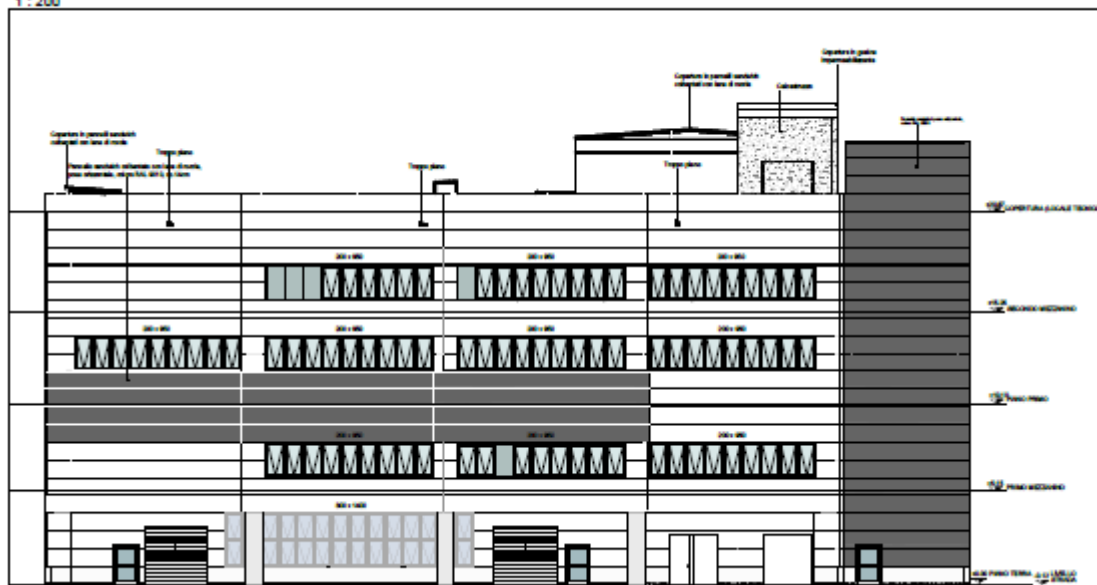
Le strutture dell'edificio con struttura intelaiata in travi e pilastri in cemento armato e le facciate avranno la stessa lettura dell'esistente, pertanto, i materiali saranno pannelli sandwich color nero opaco (RAL 9005), Bianco (RAL 9010) e sul fronte Est e sud sono presenti delle parti in policarbonato.



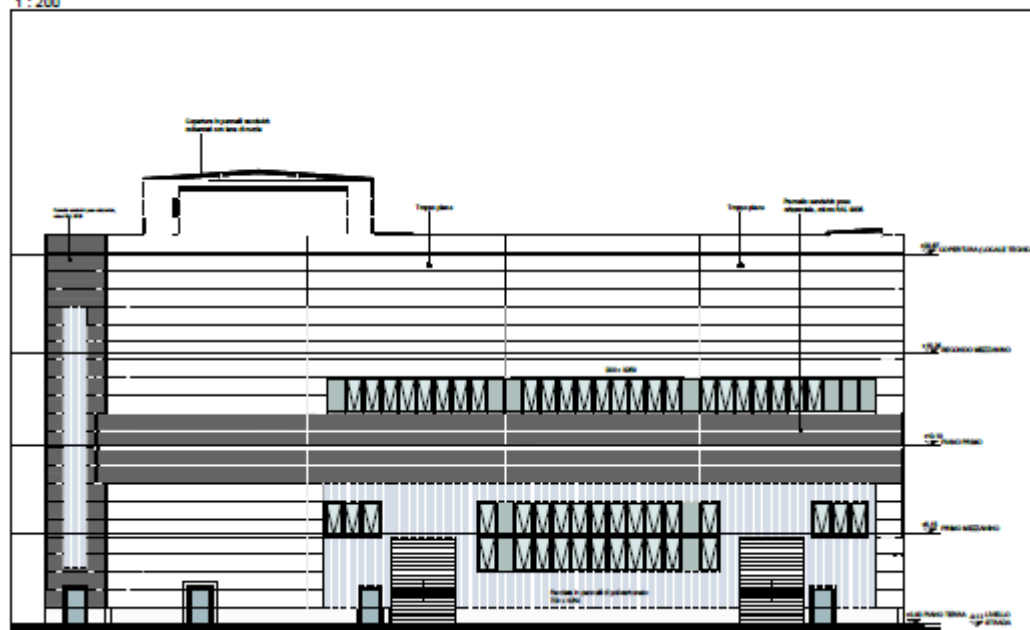
PROSPETTO SUD
1 : 200



1:200



1:200



Stralcio di tavola 2829T1813 STATO DI PROGETTO PROSPETTI

4. DOTAZIONI SERVIZI IGIENICI

L'ampliamento dell'edificio ha lo scopo di aumentare la capacità produttiva dello stesso, e di conseguenza anche il numero degli operai sarà maggiore rispetto a quanto dichiarato nella Scia di variante.

Di seguito lo schema che riporta il numero di operai massimo previsto per l'edificio in questione, suddivisi per sesso e i turni, con il conseguente calcolo delle dotazioni minime da garantire a livello di servizi igienici.

		ADDETTI TOTALI	ADDETTI PER TURNO	MASCHI		FEMMINE	
Polo RT	2 turni	70	35	90%	63	10%	7
Selleria	2 turni	170	85	30%	51	70%	119

PRIMO MEZZANINO												
SPOGLIATOI POLO RT	MASCHI						FEMMINE					
	n. addetti per turno	Sup. spogliatoio	n. armadietti	WC	Lavabi	Docce	n. addetti per turno	n. armadietti	Sup. spogliatoio	WC	Lavabi	Docce
	32	54	63	4	7	4	4	9	31	1	1	1
ANGOLI DEL GRUPPO	N. ambienti 4						Superficie					
UFFICI SALE RIUNIONI	1 ufficio con 4 postazioni una sala riunioni con 10 postazioni											

PRIMO PIANO												
SPOGLIATOIO SELLERIA	MASCHI						FEMMINE					
	n. addetti per turno	Sup. spogliatoio	n. armadietti	WC	Lavabi	Docce	n. addetti per turno	n. armadietti	Sup. spogliatoio	WC	Lavabi	Docce
	26	47	51	3	6	3	60	119	83	6	12	6
ANGOLI DEL GRUPPO	N. ambienti 8						Superficie					
UFFICI	1 ufficio con 3 scrivanie											
	1 ufficio con 5 scrivanie											
SALE RIUNIONI	sala riunioni con 6/8 postazioni											

Oltre ai bagni presenti negli spogliatoi ci sono i bagni a servizio del piano produttivo e delle zone ufficio/angoli del gruppo. I bagni non finestrati sono dotati di estrattore meccanico dell'aria.

Negli spogliatoi sono garantite le dotazioni igieniche minime, predisponendo spogliatoi maschili più grandi nel primo mezzanino, poiché il personale del polo RT ha una maggioranza di uomini, e predisponendo spogliatoi femminili più grandi al primo piano a servizio della selleria, dove il personale femminile è nettamente maggiore rispetto a quello maschile.

Negli spogliatoi sono presenti arredi per garantire al personale di cambiarsi e lavarsi, come panche e armadietti. Si specifica che gli armadietti presenti negli spogliatoi sono a doppia altezza; di conseguenza, nei disegni in pianta sono rappresentati 33 mobili che ospitano 2 armadietti l'uno.

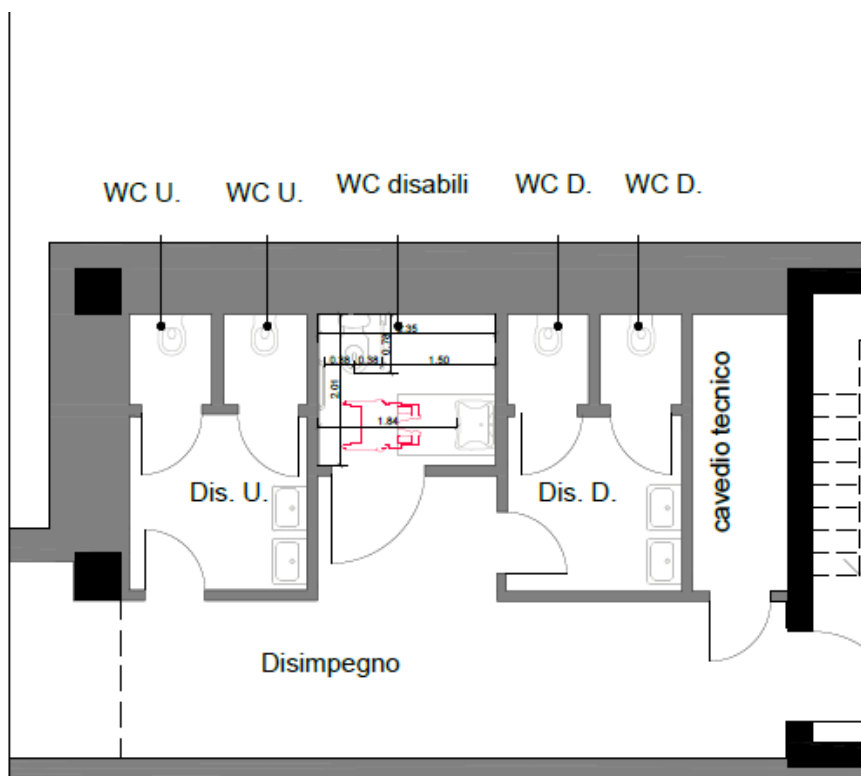
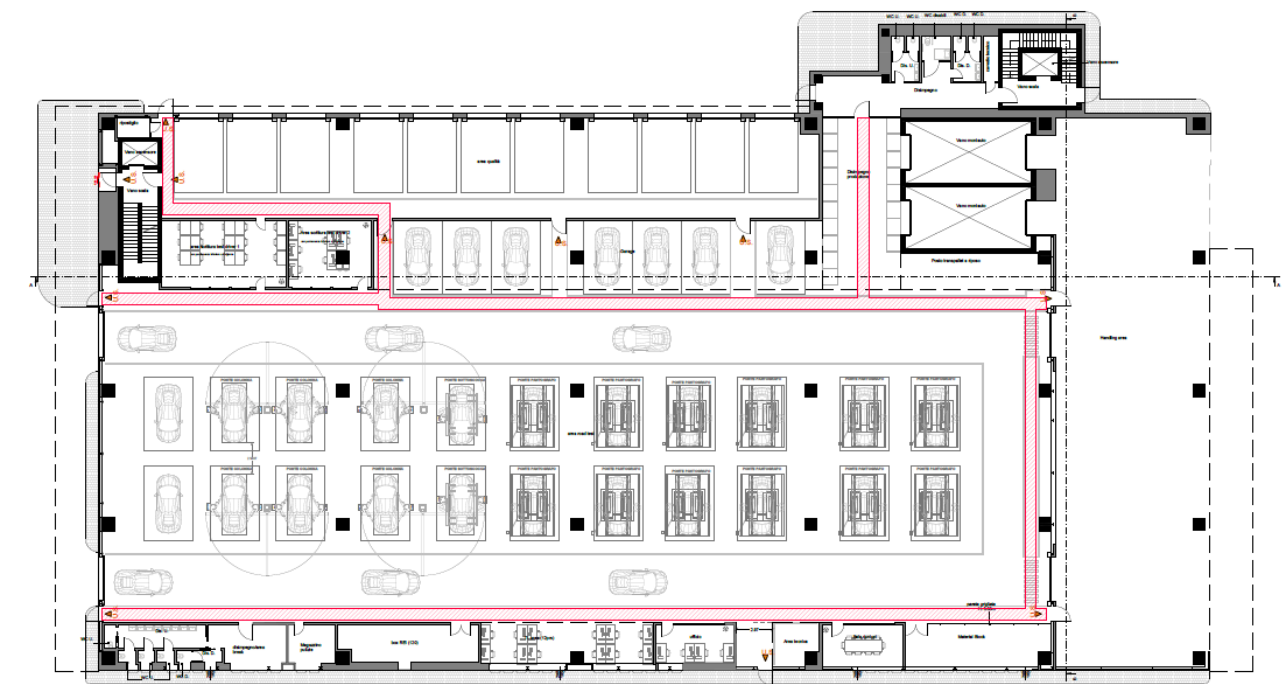
5. AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE

Dal momento che il carico di acque di scarico prodotte dall'edificio in oggetto aumenta, vista l'aggiunta dei nuovi bagni e degli spogliatoi, la società Automobili Lamborghini Spa si impegna a richiedere e ottenere l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), relativamente alle matrici ambientali interessate, come da prescrizioni allegate al rilascio del Permesso di Costruire 52/2025.

6. ACCESSIBILITA DA PARTE DI UTENTI CON DISABILITA' (L.13/89)

Nella distribuzione e nel dimensionamento dei locali è stato garantito il requisito di adattabilità per le persone con ridotta capacità motoria.

Tutto il piano terra è visitabile in tutte le sue parti ed in merito al servizio igienico si presenta lo schema dell'adattabilità.



Stralcio di tavola 2829T1823-Legge 13/89

7. TRASFORMAZIONE PARCHEGGI E ZONE VERDI

Dal momento che l'ampliamento si sviluppa verso est, dove attualmente sono presenti dei parcheggi pertinenziali ad uso esclusivo, si è resa necessaria una riorganizzazione degli stessi e delle zone verdi ad essi adiacenti.

Nello specifico il parcheggio che nella tabella presente nella tavola 2829T1804- viene identificato come P6+P7, nello stato di progetto viene completamente demolito mentre si acquisiscono, come parcheggi pertinenziali ad uso esclusivo i parcheggi dominanti P9, P10 e P11 per garantire il mantenimento dei posti auto necessari.

Di seguito la tabella riassuntiva dei parcheggi dello stabilimento.

PARCHEGGI PERTINENZIALI - USO ESCLUSIVO				
Parcheggio	2025		Variante 2026	
	Superficie mq	P.A. n	Superficie mq	P.A. n
P direzionale	173	6	173	6
P0	1562	80	1562	80
P1 + P2	5308	232	5308	232
P4 + P5	6365	273	3665	273
P6 + P7	5998	261	0	0
P8	10670	408	10670	408
P9			1100	29
P10			4373,48	129
P11			3326,73	116
P. NORD 2	2657	120	2657	120
TOTALE USO PRIVATO	32733	1380	32835,21	1393

PARCHEGGI PERTINENZIALI - USO PUBBLICO				
Parcheggio	2025		Variante 2026	
	Superficie mq	P.A. n	Superficie mq	P.A. n
P. NORD 1	6912	242	6912	242
VIA F. LAMBORGHINI	688	54	688	54
P. MEZZI PESANTI	3439		3439	
TOTALE USO PUBBLICO	11039	296	11039	296

COMPLESSIVO PERTINENZIALI	43772	1676	43874,21	1689
----------------------------------	--------------	-------------	-----------------	-------------

DOTAZIONI TERRITORIALI (15% ST)				
Parcheggio	2025		Variante 2026	
	Superficie mq	P.A. n	Superficie mq	P.A. n
V.U. SUD	1891		1891	
P.U. SUD	1483	51	1483	51
VIA A. COSTA	1865	75	1865	75
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI	5239	126	5239	126

Per garantire il mantenimento delle superfici dedicate a parcheggi a seguito dell'ampliamento del new Polo RT le zone verdi sono state ridistribuite, posizionandole prevalentemente lungo il confine sud dello stabilimento, in modo da garantire, e anzi aumentare leggermente la superficie verde.