

COMUNE DI CALUSCO D'ADDA
(prov. di Bergamo)

PROGETTO PER AMPLIAMENTO
DI AREA PRODUTTIVA

PROCEDIMENTO SUAP AI SENSI DELL'ART. 97 DELLA L.R. 12/2005
IN VARIANTE AL PGT

COMMITTENTE

MAGNETTI BUILDING S.p.A.
VIA DON ANGELO PEDRINELLI 118 - CARVICO (BG)

PROGETTO URBANISTICO

Data:
MAGGIO 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

A1

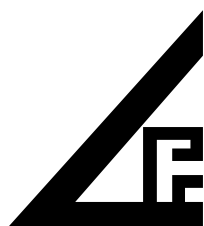
Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Progetto urbanistico:



Collaboratori:
Federico Zecchi - architetto
Silvia Notarpietro - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo tel 035-218094 - 035-270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

Progetto architettonico:



SAI progetti s.r.l.
Servizi per l'Architettura e l'Ingegneria

via Baioni 5
24123 Bergamo
tel 035 234096
www.saiprogetti.net
E-mail info@saiprogetti.net

Progetto inserimento ambientale:



STUDIO GERUNDO

Studio Gerundo

Arch. Paolo Pelliccioli
Ing. Susanna Quirico
Dott. Agr. Alberto Massa Saluzzo
Via Cagnola 25 – Treviglio
E-mail: info@studiogerundo.it
Tel: 3475331955

Comune di Calusco d'Adda

Ambito produttivo Magnetti Building SpA

Progetto ampliamento area produttiva

**Procedimento SUAP ai sensi dell'art. 97
Della L.R. 12/2005 in variante al PGT**

Relazione illustrativa

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. LA COMPONENTE DI VARIANTE URBANISTICA**
- 3. LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PTR ED IL PTC**

1 - PREMESSA

L'ambito di variante interessa aree site in comune di Calusco d'Adda identificate al catasto terreni coi n. 1410, 2192, 6613, 6615, 6382, 6383, 6385, 6387, 6624, 7500, 7502, 7504, 8059, Foglio 9 della superficie complessiva di circa mq. 64.523.

L'accessibilità al comparto produttivo è garantita dalla strada provinciale SP 166 da cui si accede, in Comune di Carvico, all'insediamento produttivo della Magnetti Buildings spa posto a cavallo del confine comunale con Calusco.

L'attività produttiva della Magnetti Building S.p.A., storica azienda italiana fondata nel 1874 e parte del Gruppo Grigolin, si concentra sulla realizzazione di sistemi prefabbricati innovativi per l'edilizia industriale, commerciale, logistica e terziaria. L'azienda opera principalmente attraverso due stabilimenti produttivi situati nel comune di Carvico (BG), in via Don Angelo Pedrinelli 118, dove vengono progettati e realizzati moduli e componenti prefabbricati in calcestruzzo di alta qualità, integrando soluzioni tecnologiche avanzate e sostenibili.

Tutte le infrastrutture di servizio del complesso produttivo, comprese le reti viarie interne, gli impianti tecnologici e le aree di supporto logistico, sono realizzate e operative nel territorio del comune di Carvico. Tuttavia, l'insediamento produttivo si estende a cavallo del confine amministrativo tra i comuni di Carvico e Calusco d'Adda. In particolare, nel territorio di Calusco d'Adda si trovano alcune porzioni significative dei piazzali destinati allo stoccaggio dei manufatti prefabbricati prodotti negli stabilimenti di Carvico.

Questi piazzali di stoccaggio, fondamentali per la logistica e la gestione dei prodotti finiti, sono stati oggetto di procedimenti di sanatoria edilizia che hanno riconosciuto e assentito la loro destinazione ad uso industriale per il deposito all'aperto di manufatti prefabbricati. Tali sanatorie sono state formalizzate attraverso le pratiche edilizie n. 31/1995 e n. 3/2004, che hanno regolarizzato l'uso delle aree in conformità con le normative vigenti.

Nonostante la regolarizzazione formale delle aree di stoccaggio nel territorio di Calusco d'Adda, il Piano di Governo del Territorio (PGT) attualmente in vigore nel comune non ha recepito questa situazione giuridicamente consolidata. Infatti, le aree in questione continuano ad essere impropriamente classificate come "verde di mitigazione per le attività produttive", una destinazione d'uso che non riflette l'effettiva funzione industriale e logistica svolta in loco.

Oggi, mutate esigenze produttive, richiedono l'ampliamento dei piazzali di stoccaggio esistenti non altrimenti localizzabili in altre aree del territorio comunale, stante l'assoluta interdipendenza e connessione tra le

strutture di produzione e gli annessi e contigui piazzali di stoccaggio.

In considerazione dell'insufficienza di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi nel PGT vigente, si ritiene verificabile il presupposto di cui all'art. 8, comma 1, del D.P.R. 160/2010. Tale norma prevede che, nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, l'interessato possa richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 241/1990, al fine di valutare la proposta di variante urbanistica necessaria per adeguare la pianificazione territoriale alla realtà produttiva esistente.

La variante urbanistica proposta riguarda:

- La rettifica con la corretta individuazione fra gli ambiti produttivi di stoccaggio delle aree oggetto di sanatoria nel 1995 e 2004, riconoscendo formalmente la loro destinazione d'uso industriale.
- La nuova trasformazione a destinazione produttiva (piazzale di stoccaggio) delle aree di proprietà attualmente ancora libere nel territorio di Calusco d'Adda.

L'attivazione della procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010, attraverso la convocazione della conferenza di servizi da parte del responsabile del SUAP, rappresenta uno strumento efficace per adeguare la pianificazione urbanistica alle reali necessità del territorio, favorendo lo sviluppo economico e la coesione tra le diverse amministrazioni coinvolte.

In conclusione, la proposta di variante urbanistica per l'ampliamento dei piazzali di stoccaggio della Magnetti Building S.p.A. nel Comune di Calusco d'Adda appare giustificata e coerente con le esigenze produttive attuali.

2- LA COMPONENTE DI VARIANTE URBANISTICA

L'intervento SUAP risulta di tipo puntuale ed interessa il Piano delle Regole e solo in conseguenza il Piano dei Servizi che viene variato per essere coerenziato con le nuove previsioni del Piano delle Regole, restando in ogni caso invariate le aree a destinazione pubblica ivi previste;

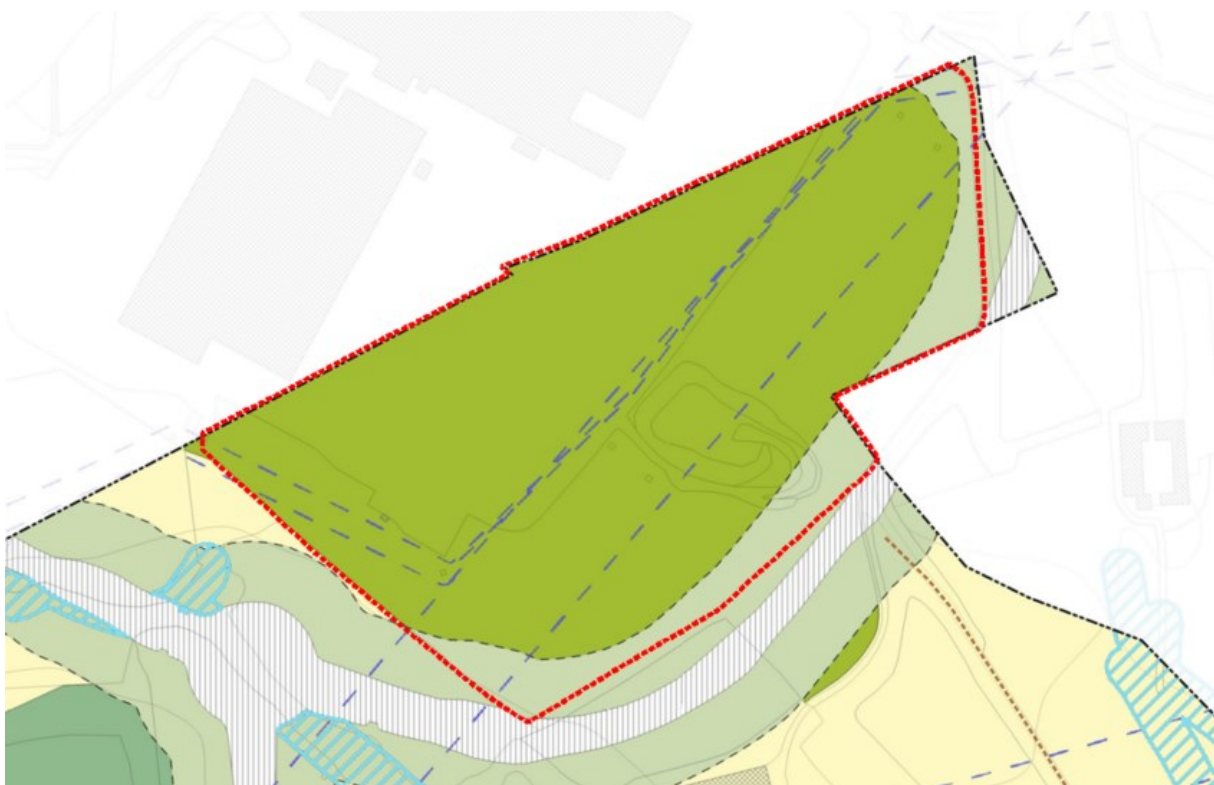
L'intervento, come è possibile rilevare dall'estratto dell'ortofoto seguente, si inserisce a completamento di un tessuto produttivo esistente e ben consolidato, andando ad interessare solo marginalmente nuove aree libere del contesto produttivo e determinando un modesto consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale 31/2014, tuttavia autorizzabile ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 e dei successivi criteri operativi "*Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*" dell'integrazione del PTR alla stessa LR 31/2014.

Come precedentemente indicato l'intervento è strettamente funzionale all'attività produttiva insediata ed indispensabile al fine di consentirne un'adeguata gestione operativa. La particolarità dell'intervento risiede nel fatto che le strutture produttive (i due capannoni industriali) ed i principali servizi infrastrutturali (accessi e parcheggi) sono insistenti in comune di Carvico, mentre solo una parte dei piazzali di stoccaggio dei prodotti lavorati insiste in comune di Calusco. Sono proprio queste aree di stoccaggio oggetto di ampliamento tramite la presente procedura SUAP.

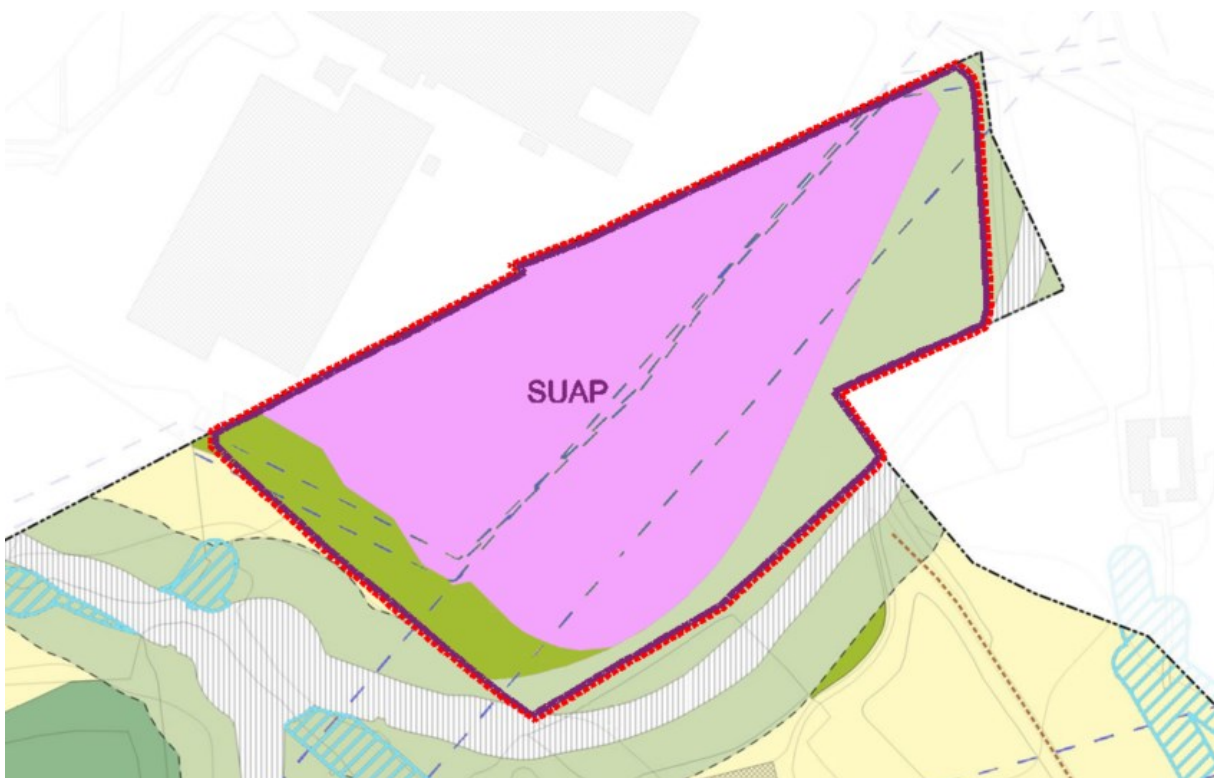
Segue un estratto di ortofoto (cartografia Google Earth) con individuato l'ambito di variante.



Nell'estratto cartografico seguente si riporta lo stralcio dell'ambito di variante con la classificazione delle aree fornita dal Piano delle Regole vigente e, di seguito, le previsioni di variante.



Estratto PdR vigente

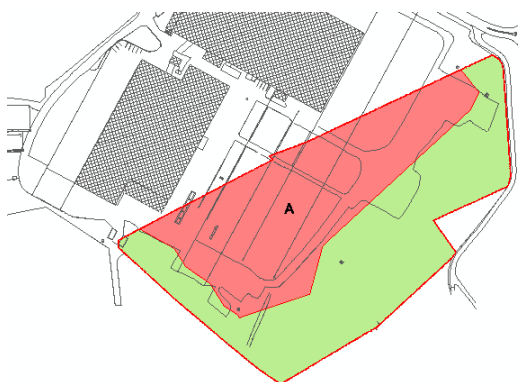


Estratto PdR di variante

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO		SISTEMA DELLA MOBILITA'	
	Ambiti assoggettati a SUAP	AMBITI DI RISPETTO PS2	
	Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo in ambito assoggettato a SUAP - SUAP "Magnetti Building"		Fasce di rispetto per le infrastrutture della mobilità
			Zone per il verde di mitigazione e ambientazione infrastrutturale art. 18.2 e 19
SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE		SISTEMA DEI SERVIZI	
	Zone per il verde di mitigazione delle attività produttive art. 26		Infrastrutture in fase di realizzazione/progetto: sedime e attrezzature connesse indicativi
	AMBITO DI VARIANTE		

Di seguito si riportano anche gli estratti della carta del consumo di suolo vigente al 2014 e modificata a seguito della variante:



Situazione di fatto al 2014



Progetto

Le modifiche nello specifico riguardano:

- L'individuazione della nuova superficie a destinazione produttiva. Questa superficie comprende sia le aree di nuova previsione (B) (per complessivi 15.141 mq) sia le aree già destinate a deposito dal 1995 e dal 2004 (A) (per complessivi 30.812 mq) mai correttamente individuate dal PGT vigente.
- La preservazione delle aree funzionali alla realizzazione della nuova arteria stradale provinciale e delle relative fasce di rispetto.
- Il mantenimento di una fascia a verde di mitigazione verso il territorio agricolo posto a sud.

L'intervento previsto è assoggettato ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica e pertanto allegati al progetto è fornita la prescritta relazione dettagliata dello studio e degli interventi previsti.

Dagli estratti di Piano (vedi Rapporto Preliminare VAS) si rileva come nell'ambito di intervento non siano presenti particolari emergenze naturalistiche ed ambientali ad eccezione di una piccola porzione dell'area interessata da elementi di secondo livello della RER e corrispondenti ad una piccola porzione boscata che, tuttavia, viene sostanzialmente preservata. In aggiunta il Progetto prevede un nuovo impianto arboreo di rilevante estensione che riguarda tutte le aree di mitigazione ambientale residue non interessate dall'intervento di ampliamento. Tale nuova superficie boscata integra la preesistente per complessivi 10.000 mq. circa. Per un maggiore approfondimento del tema paesaggistico ambientale si rimanda all'apposita relazione allegata al progetto edilizio.

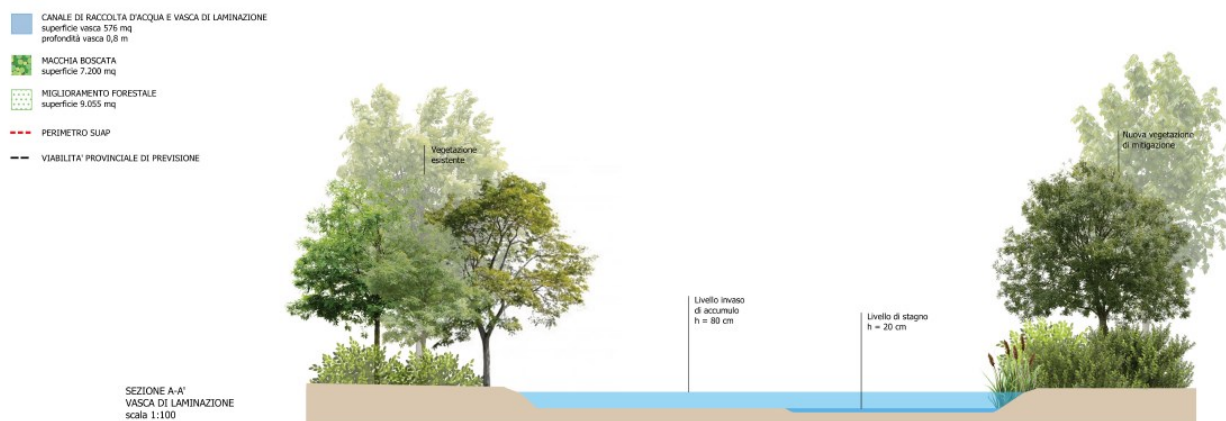
Inquadramento urbanistico e prescrizioni ambientali

Dal punto di vista normativo e urbanistico, le aree oggetto di intervento sono classificate dal SUAP all'interno del Piano delle Regole come "Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo in ambito assoggettato a SUAP". Questa specifica classificazione comporta l'applicazione di una disciplina urbanistica speciale, la quale non consente la realizzazione di nuovi edifici, ma esclusivamente l'utilizzo dei piazzali esterni per lo stoccaggio temporaneo all'aperto di prodotti semilavorati provenienti dal ciclo produttivo dell'azienda operante nel settore dei prefabbricati edili. Tali attività devono avvenire su superfici permeabili, in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e di limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale, finalizzati a ridurre gli impatti generati dall'estensione delle superfici destinate a stoccaggio. Tra tali misure si annoverano:

- la messa a dimora di nuove alberature, con funzione schermante e di miglioramento ecologico-paesaggistico del comparto ad integrazione delle piccole aree boscate già presenti in sito;
- la creazione di un bacino di laminazione per le acque meteoriche, concepito non solo come infrastruttura per la gestione idraulica, ma anche come elemento multifunzionale in grado di favorire la biodiversità. Il laghetto, progettato come zona umida perenne, costituisce infatti un habitat idoneo all'insediamento di nuova fauna locale e contribuisce al rafforzamento della rete ecologica territoriale.





Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici costituenti la variante al Piano delle Regole:

VERIFICHE SUPERFICI URBANISTICHE PIANO DELLE REGOLE			
ZONA URBANISTICA	PGT VIGENTE MQ.	PGT VARIANTE MQ.	DIFFERENZA MQ.
ZONE PER IL VERDE DI MITIGAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	56.464	6.285	-50.179
FASCE DI RISPETTO PER LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' - ZONE PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE INFRASTRUTTURALE	8.059	12.285	4.226
ZONE A TESSUTO URBANO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTP) IN AMBITO ASSOGGETTATO A SUAP	0	45.953	45.953
TOTALE	64.523	64.523	0

Comune di Calusco d'Adda (Bg)

SUAP in variante al PGT

La tabella seguente restituisce le modifiche alla carta del consumo di suolo:

CONSUMO DI SUOLO			
	STATO DI FATTO (2014)	VARIANTE	DIFFERENZA
AMBITO URBANISTICO	MQ.	MQ.	MQ.
AREE URBANIZZATE (A)	30.812	30.812	0
AREE URBANIZZATE DI NUOVA PREVISIONE (B)	0	15.141	15.141
SUOLO LIBERO	33.711	18.570	-15.141
TOTALE	64.523	64.523	0

NOTA:

La carta del consumo di suolo proposta restituisce la situazione dello stato di fatto al 2014 dove una parte dell'area era già destinata a piazzale produttivo a seguito di pregresse autorizzazioni in sanatoria, sebbene nel PGT allora vigente tale situazione non fosse stata evidenziata. Per questo motivo l'effettiva riduzione di aree libere che costituisce consumo di suolo agli effetti della presente variante SUAP ammonta a 15.141 mq.

Verifica standard di piano

Per la tipologia di intervento e di attività previste la variante propone la completa cessione degli standard in misura ampiamente superiore a quelli di legge (3.645 mq contro 1 1.514 richiesti).



Estratto carta delle regole del SUAP con indicazione delle aree di mitigazione e rispetto dell'infrastruttura provinciale comprensiva delle aree oggetto di cessione al Comune per poi essere messe a disposizione della Provincia di Bergamo (S1, S2, V2/2, V2/3, V2/4 e V2/5).

La fascia a verde V2/1 resterà invece di proprietà privata ma sarà in ogni caso funzionale oltre che alla mitigazione ambientale anche ad eventuali variazioni progettuali dell'infrastruttura.

Comune di Calusco d'Adda (Bg)

SUAP in variante al PGT

VERIFICA STANDARD URBANISTICI DI VARIANTE

	SL di progetto (mq)	STANDARD di legge	STANDARD (mq)
SUPERFICI PRODUTTIVE DI NUOVA PREVISIONE	15.141	10%	1.514
AREE PUBBLICHE PREVISTE IN CESSIONE		STANDARD di legge (mq)	STANDARD ceduti (mq)
VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE INFRASTRUTTURALE - V2/2			1228
VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE INFRASTRUTTURALE - V2/3			93
VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE INFRASTRUTTURALE - V2/4			617
VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE INFRASTRUTTURALE - V2/5			307
AREE CEDUTE PER FUTURA VIABILITA' PROVINCIALE - S/1			1010
AREE CEDUTE PER FUTURA VIABILITA' PROVINCIALE - S/2			390
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI CEDUTE AL COMUNE			3.645

NOTA 1 - L'intervento garantisce la cessione di aree a standard (anche finalizzate alla realizzazione della nuova infrastruttura provinciale) in misura ampiamente superiore a quella prevista dalla normativa vigente.

NOTA 2 - Trattandosi di ampliamento di aree per lo stoccaggio esistente non si prevede la necessità di realizzare aree a parcheggio in quanto l'intervento non incide sulla quantità di utenza e/o di addetti gravitanti e/o presenti nella struttura. Per questa ragione gli standard ceduti sono tutti classificati a verde.

Bilanci economici complessivi del SUAP

La presente proposta di SUAP in variante prevede, oltre alla cessione di aree a standard funzionali alla realizzazione dell'infrastruttura provinciale e adeguate fasce a verde di mitigazione, la corresponsione al Comune di Calusco del contributo di costruzione determinato coerentemente a quanto stabilito dalla DCC 11/2025 e calcolato in misura di 1/3 rispetto al dato tabellare riferito alla nuova costruzione.

Di conseguenza il dato economico risulta dalla tabella seguente:

DETERMINAZIONE VALORE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
Superficie nuovo deposito (15.141 mq), a sottrarre viabilità interna di servizio (3.761 mq. circa) = 11.380 MQ.				
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
	MQ.	€/MQ	riduzione	totale €
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (esclusa viabilità interna)	11.380	34,55	1/3	131.059,67
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (esclusa viabilità interna)	11.380	26,43	1/3	100.257,80
QUOTA SMALTIMENTO RIFIUTI (esclusa viabilità interna)	11.380	6,86	1/3	26.022,27
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE				257.339,73

DETERMINAZIONE COMPRESIVA DELLO STANDARD DI QUALITA'

IMPORTO COMPLESSIVO ARROTONDATO DA RICONOSCERE AL COMUNE DI CALUSCO (CONTRIBUTO + QUALITA')	325.000,00
--	-------------------

All'importo complessivo sopra determinato, l'operatore economico si obbliga, mediante apposito atto unilaterale d'obbligo conforme a quanto previsto dal D.Lgs. n. 160/2010, alla corresponsione di un'ulteriore quota

economica, sino all'importo complessivo di € 325.000,00, comprensivo sia del contributo di costruzione sia della componente integrativa qualificabile come standard qualitativo, correlata al miglioramento delle prestazioni urbanistiche e funzionali dell'intervento.

Ne consegue una valutazione complessiva dell'intervento ampiamente favorevole sotto il profilo dell'interesse pubblico, in quanto la presente variante urbanistica, in coerenza con le linee strategiche del Documento di Piano e delle politiche amministrative volte ad una gestione sostenibile del territorio, consente di perseguire una pluralità di obiettivi rilevanti, quali:

1. facilitare la realizzazione della nuova arteria provinciale, mediante la cessione gratuita delle aree necessarie all'infrastruttura;
2. garantire la salvaguardia e il rafforzamento dell'occupazione locale, grazie al potenziamento dell'efficienza del ciclo produttivo aziendale;
3. assicurare la neutralità dell'impatto ambientale delle opere previste, accompagnata da un sensibile miglioramento degli ecosistemi esistenti, attraverso interventi significativi di riforestazione e la realizzazione di nuove componenti ecologiche, quali l'area umida permanente;
4. generare nuove risorse economiche aggiuntive a favore della comunità di Calusco d'Adda, da destinare a ulteriori interventi di interesse pubblico, ambientale e/o sociale.

3 - LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PTR ED IL PTCP

Il Comune di Calusco d'Adda non rientra tra i comuni soggetti all'obbligo di trasmissione del proprio Documento di Piano, o delle relative varianti, alla Regione Lombardia, in quanto non interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale.

La presente variante non modifica le previsioni strategiche del Documento di Piano, ma interviene esclusivamente sul Piano delle Regole, trattandosi di un limitato ampliamento di un'attività economica esistente.

Per tale motivo, non si rende necessaria la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Regionale (PTR).

Si precisa comunque che la presente variante risulta compatibile con gli obiettivi del PTR in quanto il modesto incremento del consumo di suolo è possibile proprio in virtù delle previsioni di cui all'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 e dei successivi criteri operativi "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dell'integrazione del PTR alla stessa LR 31/2014.

Di seguito si riporta l'estratto della tavola del contesto locale 9 (isola settentrionale) del PTCP



Una prima considerazione appare opportuna: la cartografia provinciale già evidenzia la presenza dei piazzali condonati nel 1995 e 2004, al contrario del PGT del Comune di Calusco che invece non li ha rappresentati e pertanto richiede l'intervento di contestuale rettifica da parte del SUAP.

La porzione in ampliamento invece è compresa tra i piazzali esistenti e la previsione della nuova arteria provinciale, su aree classificate come Agricole Strategiche. Risulta tuttavia evidente, in questo caso, l'inesattezza presente nella cartografia del PTCP in quanto tali aree, oltre che completamente recintate e quindi

mai state funzionali ad alcuna attività agricola, sono in parte interessate da vegetazione arboreo – arbustiva spontanea. Risultano inoltre molto esigue e pertanto certamente non possono essere qualificate quali ambiti agricoli strategici per l'assenza delle caratteristiche intrinseche che la Legge Regionale richiede per la loro classificazione.

Si ritiene pertanto che il progetto di SUAP si ponga in coerenza al PTCP in quanto:

- 1) classifica correttamente le aree a deposito già esistenti ma non indicate dal PGT vigente;
- 2) prevede la salvaguardia del tracciato infrastrutturale e ne agevola addirittura l'attuazione con la messa a disposizione gratuita delle aree necessarie;
- 3) garantisce apposite fasce verdi filtro tra i depositi produttivi e la nuova arteria stradale e le aree agricole circostanti;
- 4) non interferisce con le aree protette sovraordinate;
- 5) garantisce il rispetto delle linee di contenimento dei tessuti urbanizzati;
- 6) modifica l'individuazione puntuale di aree agricole strategiche correggendo l'incoerente rappresentazione del PTCP.