



COMUNE DI CARAVAGGIO

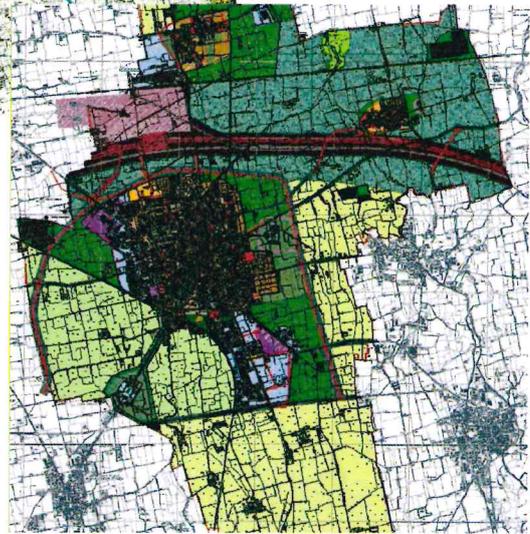
Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio

adeguamento del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.Reg. n. 12/2005

PROGETTISTA

Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti
Via G. Paglia 22/a - Bergamo
Tel - Fax : 035/220260



Documento di Piano

VARIANTE 1/2015 - PROPOSTA

ATP1 - INSEDIAMENTO DIACHEM



marzo 2015

Comune di CARAVAGGIO

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

Comune di Caravaggio

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM spa
(LR12/2005 artt. 8-13 -LR 31/2014 art. 5 comma 4)



Comune di CARAVAGGIO

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole per ampliamento del complesso produttivo esistente della Società DIACHEM S.p.A.

Relazione tecnica

Il Comune di Caravaggio è dotato di PGT, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 16 del 05.06.2013.

All'interno del territorio comunale era già presente da decenni l'insediamento del complesso produttivo della ditta DIACHEM, già confermato dal previgente PRG e fatto successivamente oggetto di ampliamento per la realizzazione della nuova palazzina uffici e di spazi verdi a questa pertinenti, realizzata a seguito della positiva conclusione di S.U.A.P.

In tal senso il DDP, trattandosi in particolare di insediamento posto in adiacenza al perimetro del tessuto urbano consolidato ma in posizione sostanzialmente esterna rispetto al continuum urbanizzato, prendeva atto dell'esistenza dell'insediamento in oggetto prevedendone il consolidamento della situazione esistente che veniva disciplinata all'interno del Piano delle Regole in quanto insediamento esistente e consolidato.

Rispetto a tale previsione urbanistica la società Diachem proponeva osservazione al PGT in data 04.03.2013 che tuttavia non venne accolta in quanto gli ampliamenti richiesti dall'azienda necessitavano di particolari e approfondite valutazioni per il fatto che l'attività svolta ricade all'interno delle "aziende a rischio di incidente rilevante" e quindi si sarebbe reso necessario effettuare specifici analisi e approfondimenti volti ad una precisa e chiara comprensione delle situazioni di rischio che avrebbero potuto

Comune di CARAVAGGIO

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole per ampliamento del complesso produttivo esistente della Società DIACHEM S.p.A.

determinarsi in rapporto agli incrementi produttivi richiesti, la cui effettuazione avrebbe richiesto di disporre di un lasso di tempo non compatibile con il tempo massimo concesso dall'art. 13 comma 7 della LR 12 per pervenire all'esame delle osservazioni e all'approvazione del PGT.

E inoltre anche in considerazione del fatto che gli ampliamenti richiesti avrebbero determinato la formazione di un nuovo Ambito di Trasformazione del DDP, per sua natura soggetto a valutazione ambientale strategica e al parere di compatibilità di PTCP della provincia di Bergamo, anch'essi necessitanti di tempi non congruenti con le disposizioni del citato art. 13 comma 7 della LR 12/2005.

Per questa ragione il Consiglio Comunale con delibera n. 16 del 05.06.2013 non accoglieva l'osservazione precisando tuttavia che gli interventi si sarebbero potuti attuare mediante l'attuazione di un procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al PGT o, preferibilmente, con una successiva variante al DDP, questa ultima certamente più adeguata ad inquadrare le problematiche dell'insediamento in una visione più generale del contesto territoriale nel quale l'azienda è insediata.

Va dato atto che la società Diachem ha convenuto positivamente su questa seconda ipotesi procedurale ed ha quindi chiesto all'Amministrazione Comunale la predisposizione della necessaria variante al DDP che, con la presente relazione, prende l'avvio.

Comune di CARAVAGGIO

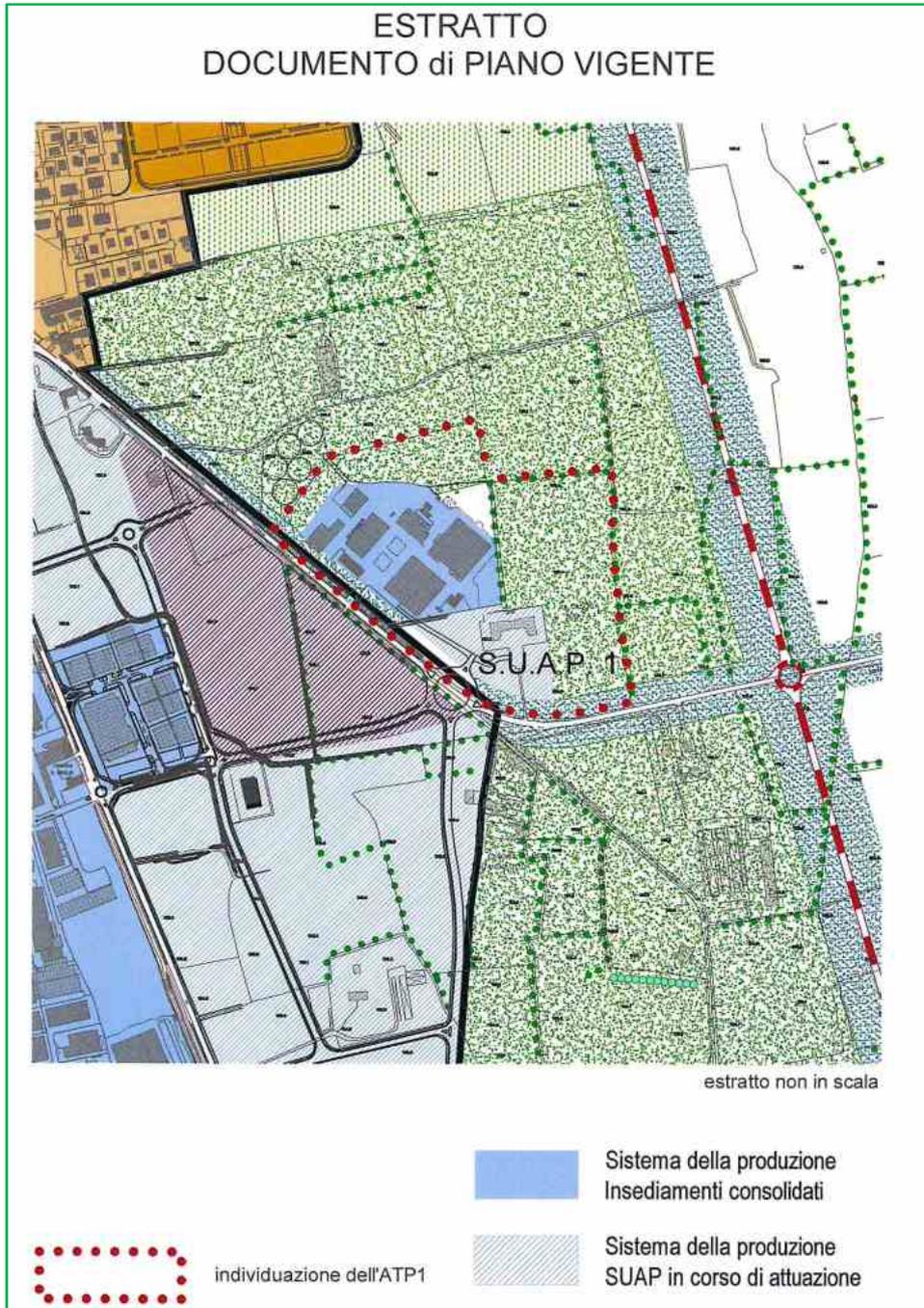
Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole per ampliamento del complesso produttivo esistente della Società DIACHEM S.p.A.

Successivamente alla richiesta di variante presentata dalla società Diachem e più precisamente in data 28.11.2014 la Regione Lombardia ha approvato la Legge n. 31/2014 “norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia”, meglio conosciuta come legge sul “consumo di suolo”.

Tale legge prevede per i Comuni una fase transitoria, a partire dalla data di entrata in vigore della legge stessa e fino all’approvazione dell’adeguamento dei PGT al Piano Territoriale Regionale e al successivo adeguamento del PTCP , nella quale i Comuni non possono – di fatto – prevedere varianti ai PGT che comportino nuovo consumo di suolo , facendo tuttavia salva la possibilità di prevedere variazioni finalizzate esclusivamente a “ampliamenti di attività economiche già esistenti”.

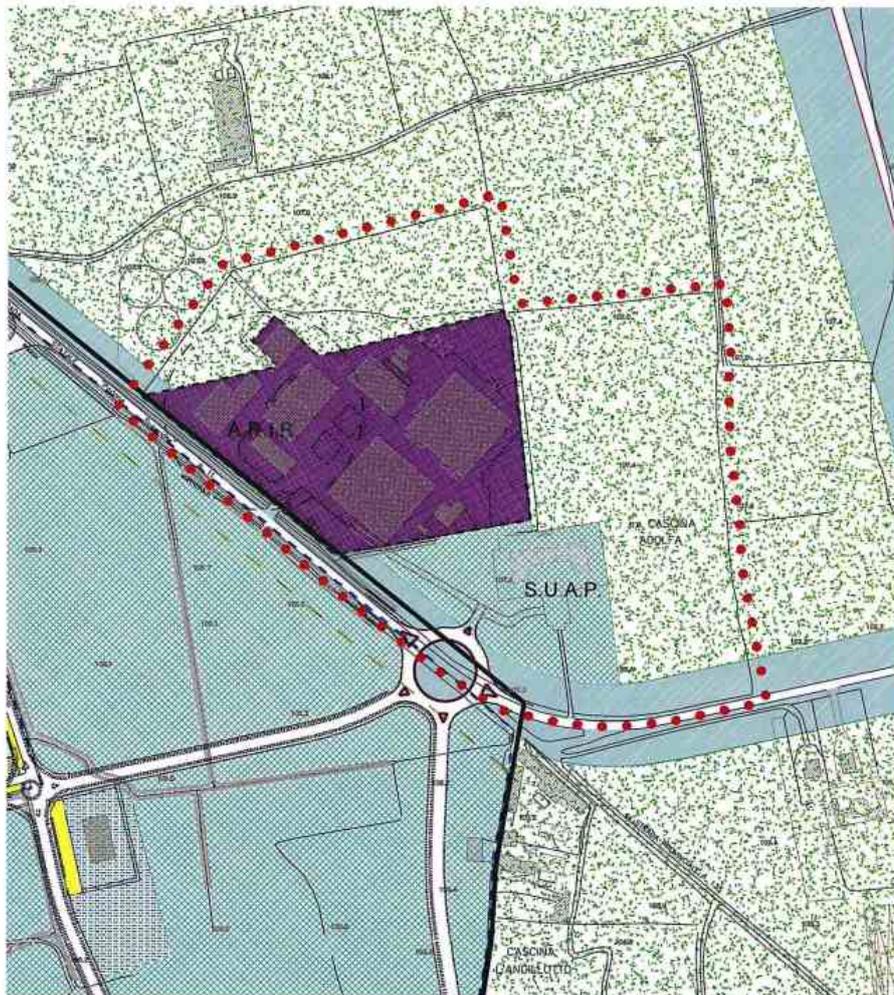
Essendo questo il caso della variante in oggetto che si riferisce, come già detto, all’istituzione di un nuovi Ambito di Trasformazione finalizzato all’ampliamento dell’insediamento di una attività esistente la necessaria variante al DDP risulta quindi procedibile anche nella fase transitoria di cui al già citato art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.



Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

ESTRATTO
PIANO delle REGOLE VIGENTE



scala 1 : 4.000



I contenuti specifici della variante e le ragioni della stessa

La richiesta di variante formulata dalla Società Diachem è accompagnata da un'ampia e puntuale relazione tecnica che illustra in maniera specifica le necessità dell'azienda che hanno indotto alla richiesta della formazione del necessario Ambito di Trasformazione.

Nella sostanza, pur se le superfici territoriali inerenti la richiesta di ampliamento - e quindi di nuovo consumo di suolo - sono quantitativamente significative (circa 65.000 mq) , l'intervento di nuova edificazione che viene individuato nello schema di intervento risulta totalmente finalizzato, oltre che all'incremento delle superfici utilizzabili esistenti anche ad una redistribuzione e razionalizzazione funzionale del lay out dell'esistente con un miglioramento degli aspetti funzionali, e la separazione di alcuni processi che oggi sono concentrati nello spazio disponibile.

Per questa ragione l'Amministrazione ha ritenuto sostanzialmente accoglibile l'istanza formulata dall'azienda definendo la presente ipotesi di variante, i cui contenuti si possono così sintetizzare:

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

- **Inserimento nel DDP di un nuovo Ambito di Trasformazione denominato ATP1**, della superficie complessiva di mq. 124.618, comprensivi delle aree già oggetto dell'insediamento dell'attività in essere e delle nuove superfici di "espansione"
- Possibilità di incremento della superficie utilizzata esistente per una quantità massima di mq 19.000, da attuarsi in conformità allo schema di organizzazione morfologica dell'area previsto nell'allegata planimetria allegato 7 alla relazione della richiesta di variante
- Formazione di un'ampia fascia di verde di filtro ambientale e paesistico nella parte meridionale dell'insediamento in corrispondenza del limite nord dell'area oggetto di SUAP e del mappale 13933 posto ad est dell'area "SUAP" per l'intera estensione dello stesso.
- Definizione di una specifica normativa ad integrazione della disciplina attuativa del DDP che verrà di seguito indicata.
- Individuazione all'interno di tale normativa di specifiche provvidenze e di indirizzi per la definizione di standard qualitativi ivi compresa la specifica determinazione di un contributo per l'attuazione di misure compensative di riqualificazione urbana in coerenza con quanto previsto dell'art. 5 comma 10 della LR 31/2014. Individuazione nella medesima normativa di un limite alle attività insediate ed insediabili che prevede che la sommatoria degli effetti di rischio delle attività già in essere e delle nuove attività non determini, ad ovest dell' ATP, un ampliamento dei raggi delle "aree di danno" che si estenda, in

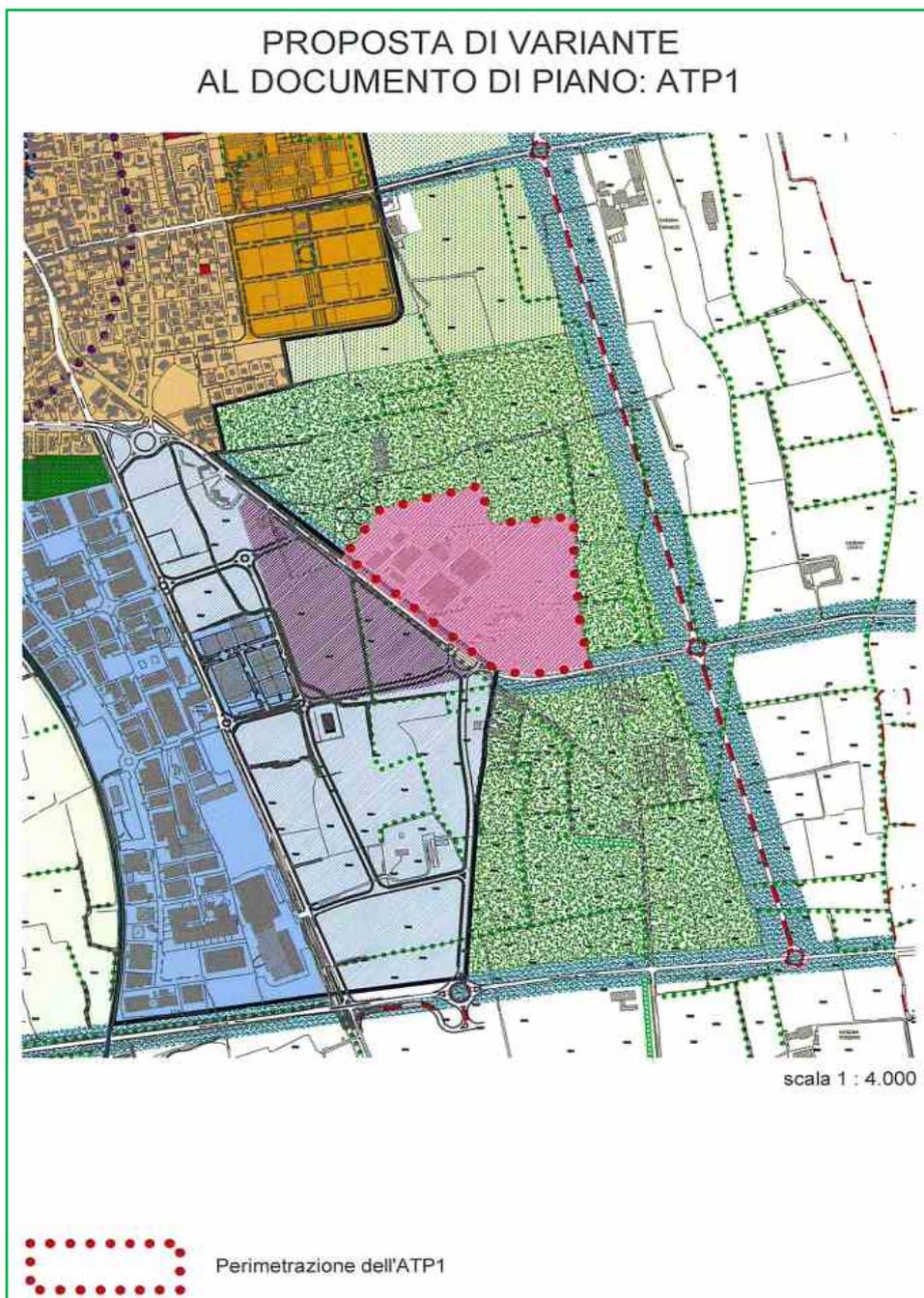
Comune di CARAVAGGIO

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

relazione agli insediamenti già esistenti e/o previsti dal PGT, oltre il limite già definito nella tavola 4 del DDP, da considerarsi invalicabile.

Comune di CARAVAGGIO

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.



Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

La variante sopra schematicamente illustrata e la formazione del nuovo ATP determineranno conseguenti variazioni agli elaborati del PdS e PdR e il necessario adeguamento della normativa dell'art. 52 del PdR che attualmente disciplina il regime urbanistico dell'insediamento esistente.



Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

Proposta di integrazione alla normativa del DDP del PGT vigente

Dopo l'articolo 7 della disciplina di attuazione del DDP viene aggiunto il seguente:

Art. 7 bis: Ambiti di Trasformazione del DDP: ATP1

1. L'ambito di trasformazione in oggetto è costituito da un insieme di aree, meglio identificate nell'allegata tavola di progetto, che costituisce un sistema di possibili interventi insediativi, di carattere Produttivo ad integrazione e completamento dell'attività già presenti all'interno dell'ambito.
2. La superficie territoriale è di mq. 124.518 dei quali 60.027 inerenti gli ambiti già oggetto degli insediamenti esistenti e 64.491 mq di superficie territoriale destinata a nuovi interventi.
3. La superficie massima utilizzabile e definita nella misura della SU esistente che può essere ulteriormente incrementata di mq. 19.000 di nuova S.U.
4. Gli interventi di realizzazione della nuova SU potranno essere attuati all'interno del perimetro di massimo inviluppo individuato nello schema allegato alla scheda dell'ambito di trasformazione (tav. 17 della cartografia del DDP).
5. Gli edifici non potranno superare l'altezza massima di ml 10,00.
6. Le aree esterne al perimetro di massimo inviluppo dovranno essere obbligatoriamente utilizzate per la formazione di barriere di verde con piantumazione di alto fusto con finalità di filtro ambientale e

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

- paesistico e per l'intervento di realizzazione dell'impianto arboreo di carattere naturalistico ambientale da realizzarsi nella parte sud est del comparto in adiacenza e continuità alle aree verdi del SUAP
7. La viabilità di accesso all'ambito dovrà essere realizzata secondo lo schema riportato nella scheda attuativa (tav. 17 del DDP), a partire dalla sua diramazione dalla rotatoria prevista in prossimità della cascina l'Ancillotto
 8. La formazione della rotatoria, per la parte interna al perimetro dell'ATP sarà effettuata dal Comune secondo il progetto già previsto e in corso di attuazione relativo alle opere di infrastrutturazione generale dei nuovi insediamenti produttivi di via Panizzardo, sarà a carico, per la quota economica di competenza, del soggetto attuatore degli interventi e non potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.
 9. L'intervento è soggetto alla predisposizione di un preliminare Piano Attuativo esteso all'intero Ambito, ivi comprese le aree produttive dell'insediamento esistente
 10. Il progetto di Piano attuativo dovrà inoltre prevedere la realizzazione di superfici per parcheggi a soddisfacimento del CUP.
 11. L'intervento sarà soggetto all'effettuazione di interventi di "standard qualitativi" che saranno definiti mediante concertazione
 12. In coerenza con gli indirizzi della LR 31/2014 l'intervento è inoltre soggetto alla maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR n. 380/2001 nella misura del 30%, rapportato alle attività commerciali, che sarà utilizzato unicamente per la realizzazione di

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale secondo le indicazioni che saranno individuate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della convenzione del prescritto PA.

13. Le attività produttive ammesse all'interno del perimetro dell'ATP1 sono quelle relative e connesse all'attività già esistente alla condizione che la sommatoria dei rischi di incidente rilevante determinati dall'insediamento esistente e dalle nuove attività non determinino un perimetro delle "aree di danno" che si estenda, ad ovest dell' insediamento oltre il limite già attualmente definito e individuato nella tav. 4 del DDP.

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

Proposta di modifica dell' art. 52 delle NTA del Piano delle Regole vigente

La disciplina dell'art. 52 del PdR viene così modificata:

Art. 52 Ambiti con presenza di aziende a rischio di incidente rilevante e aree soggette a bonifica

1. Il P.G.T. individua un ambito produttivo all'interno del quale sono presenti attività classificate come "Aziende rientranti nel campo di applicazione del D. Lgs. n. 334/99, art. 8 classe A1".
2. Per detti complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, ove non già presente agli atti del Comune o da produrre agli effetti della disciplina del citato D.Lgs 334/99, di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive e i materiali degli edifici e degli impianti, le caratteristiche delle aree libere e le caratteristiche e i processi delle attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono quindi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

5. Gli interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti dei volumi esistenti saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Agli effetti delle procedure sopra esposte sono fatti salvi i procedimenti in corso.
8. Le aziende a rischio di incidente rilevante dovranno inoltre integrare la documentazione di cui ai precedenti articoli con le relazioni e la documentazione di cui al capo II del D.Lgs 17 agosto 99 n. 334 e della Delibera Regionale IX/3753 dell'11/07/2012 .
9. I parametri di edificazione previsti all'interno di tale ambito sono i seguenti:
 - indice di sfruttamento massimo zonale: come PRG previgente con incremento del 5% della s.l.p. attuabile.
 - altezza max: non superiore alle altezze di ciascuno dei fabbricati esistenti
 - rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 85% salvo diversa indicazione da parte di altri Enti.
 - distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.
10. Il P.G.T. individua inoltre con apposito perimetro grafico un'area che è già stata individuata quale sito da bonificare.

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

11. Nessun intervento potrà essere attuato sull'area medesima se non si sia preventivamente proceduto alla effettuazione della bonifica.
12. Il Documento di Piano individua un Ambito di Trasformazione produttiva (ATP1) all'interno del quale sono già presenti attività classificate come "Aziende rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs. n. 334/99, art. 8 classe A1"
13. Nelle more dell'approvazione del Piano Attuativo di cui al comma 9 dell' art. 7bis del DDP, sugli edifici già esistenti all'atto dell'adozione della variante al DDP è possibile effettuare gli interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) dell'art. 27 della LR 12/2005, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione anche se classificabili quale "Ristrutturazione edilizia" ai sensi della LR 98/2013; gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere effettuati solo a seguito di approvazione del richiamato Piano Attuativo.
14. Resta fatta salva la disciplina dell'art. 7bis del DdP per quanto concerne gli aspetti generali di intervento.

Proposta di Variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole
per ampliamento del complesso produttivo esistente della
Società DIACHEM S.p.A.

