

COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE (approvato con D.G.R. nr. 137-31271 del 20/12/93)

VARIANTE NR. 2/1995

RELAZIONE

ADOZIONE PRELIMINARE	D.C. N. 14	DEL 22/02/1995
ADOZIONE DEFINITIVA	D.C. N. 80	DEL 20.10.95

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

CARTOGRAFIA AGGIORNATA A FEBBRAIO 1995

Il Comune di Borgo San Dalmazzo è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. nr. 137-31271 del 20/01/93.

L'Amministrazione insediatasi a seguito delle elezioni del giugno '94 ha già proceduto ad adottare una prima variante allo strumento urbanistico vigente relativamente all'area denominata Bertello.

Si tratta di una variante puntuale (consistente nella riclassificazione per usi pubblici dell'area un tempo occupata dallo stabilimento omonimo) che esprime tuttavia un grande significato programmatico ed urbanistico per l'importanza che essa è destinata ad assumere nel contesto cittadino.

L'Amministrazione ha affrontato la questione, che rivestiva particolare rilievo all'interno del proprio programma, non limitandosi a predisporre la variante con assoluta priorità e tempestività ma procedendo all'acquisizione dell'immobile per dare compiutezza al proprio intento.

Questa prima operazione testimonia la volontà di affrontare i problemi urbanistici locali con particolare spirito di coerenza e concretezza, requisiti indispensabili per chi intende esercitare le proprie competenze superando il semplice asseccamento di esigenze private senza tuttavia sconfinare nell'astrattezza o nel libro dei sogni.

Al fine di impostare un progetto di più ampia portata territoriale e temporale, l'Amministrazione ha avviato una consultazione aperta a tutta la popolazione che ha fornito una panoramica completa di problemi ed esigenze. Si tratta di un primo elemento conoscitivo che va integrato con altre analisi ed infine rapportato con il quadro degli obiettivi e degli intenti propri dell'Amministrazione stessa.

Di qui sono emersi alcuni problemi che tuttavia rivestono una importanza ed un'urgenza tali da non poter attendere i tempi necessariamente più lunghi di conclusione del lavoro iniziato.

Le problematiche in questione sono riconducibili a tre categorie di modifiche:

- la prima concerne la necessità di variare il rapporto di copertura per tre aziende produttive e per una di queste anche l'area di pertinenza;
- la seconda concerne un modesto ampliamento dell'area di pertinenza di una azienda già insediata;
- la terza concerne la modifica puntuale di due norme di attuazione.

A) Per quanto riguarda il primo punto si tratta, nello specifico, delle esigenze di tre aziende che per le attuali, pur diverse, condizioni urbanistiche non possono sostenere i propri programmi di sviluppo mediante i necessari interventi edilizi.

Le aziende interessate sono la Bertello Brevetti s.p.a., la Industrie Cometto s.p.a. e la M.O. di Rovera Rodolfo & C. s.a.s..

Tutte e tre hanno già da tempo rappresentato all'Amministrazione i propri fabbisogni chiedendo una specifica azione capace di superare gli ostacoli che impediscono l'indispensabile operatività edilizia.

La Bertello Brevetti s.p.a. produce sistemi di archiviazione e magazzinaggio, occupa attualmente 190 addetti ed è insediata su di un'area di 18.000 mq. circa di superficie fondiaria, classificata come P1.13.

L'attuale superficie coperta, pari a circa 10.000 mq., già supera il valore edificabile consentito dal rapporto di copertura pari al 50%.

L'esigenza è quella di realizzare un nuovo impianto di circa 2.700 mq., necessario per razionalizzare ed espandere i reparti produttivi. Tale ampliamento potrà comportare un aumento di circa 20/25 addetti.

La Industrie Cometto s.p.a. opera nella costruzione di rimorchi per trasporti eccezionali e semoventi speciali, occupa 165 addetti ed è insediata su di un'area di 46.600 mq. circa di superficie fondiaria, classificata come P1.14.

L'attuale superficie coperta è pari a circa 20.000 mq.; l'esigenza è quella di realizzare nuovi impianti per montaggio e collaudo dei mezzi, pari a circa 5.000/6.000 mq. di superficie coperta. L'ampliamento potrà comportare un aumento di circa 50 addetti.

La ditta M.O. opera nel campo delle macchine utensili, occupa attualmente circa 25 addetti ed è insediata su di un'area di circa 16.600 mq., classificata parte in P1.17 e parte (circa 7.100 mq.) in P2.3.

L'attuale superficie coperta, pari a circa 5.200 mq., già supera i valori consentiti nella zona P1.17; l'esigenza è quella di realizzare un nuovo impianto di circa 4.000 mq. indispensabile per eseguire montaggi e collaudi delle macchine in ambiente omologato a norma C.E.E.. L'ampliamento potrà comportare un aumento di circa 20-25 addetti.

A fronte di queste situazioni la variante di P.R.G. interviene puntualmente sulle aree di ciascuna azienda dal momento che le soluzioni assumibili non possono essere generalizzate ed estese alle restanti aree produttive.

Le aree in questione vengono quindi perimetrare come zona specifica all'interno di quella originaria di piano che conserva le originarie caratteristiche edificatorie.

Alle nuove vengono attribuiti rapporti di copertura e assegnate prescrizioni operative in grado di soddisfare le esigenze emerse.

Per i casi della Cometto e M.O. il nuovo rapporto di copertura (pari al 65%) rientra ancora nei limiti già utilizzati in casi analoghi in altri Comuni; mentre nel caso della Bertello è necessario utilizzare un rapporto di copertura leggermente superiore, pari al 70%.

Tale scelta appare comunque irrinunciabile a causa della impossibilità di disporre di una superficie fondiaria maggiore e si giustifica in relazione alla eccezionalità del caso in esame.

Occorre peraltro sottolineare che nei tre casi si garantisce una corretta applicazione delle disposizioni di legge in quanto le aziende soddisfano all'interno delle proprie aree gli standards attinenti le aree pubbliche o di uso pubblico.

Le prescrizioni che sono associate alle tabelle di zona precisano infatti come contestualmente ai nuovi interventi edilizi debbano essere verificate e realizzate le aree di standard.

Per quanto riguarda l'azienda M.O. la variante accorpa alla nuova area P1.17-bis, un lotto (già in proprietà ed in uso all'azienda stessa) incluso dal P.R.G. vigente nell'attigua area P2.3 che conseguentemente si riduce.

Si sottolinea infine, per quanto riguarda l'azienda Cometto, che la variante consente, a differenza del Piano vigente, una attuazione degli interventi diretta.

Si è optato per questa possibilità, sia per ragioni di legittimità (si tratta infatti di un'area esistente - compromessa e già dotata delle opere urbanizzative) sia per ragioni di opportunità, in quanto il successivo ricorso a P.E.C. rallenterebbe ulteriormente una attuazione degli interventi che risulta invece particolarmente urgente.

- B) Per quanto concerne il secondo punto si tratta, nello specifico, di prevedere un modesto ampliamento dell'area di pertinenza dell'azienda Istituto Grafico Bertello s.r.l. insediata nella zona P1.16, mediante l'ampliamento della stessa P1.16 su di un attiguo terreno attualmente classificato agricolo.

Tale ampliamento consentirebbe la realizzazione di nuove strutture produttive dell'Istituto Grafico Bertello non possibili sul lotto già destinato a zona produttiva.

L'area che verrebbe inglobata nella P1.16 è pari a mq. 4.900.

- C) Per quanto concerne il terzo punto si tratta di due modifiche da apportarsi alle norme di attuazione e precisamente all'articolo 16, 1° comma, lettera b) e all'articolo 37, punto 3.

La prima modifica è stata segnalata direttamente dalla stessa Amministrazione, attraverso l'assessore al commercio, al fine di garantire possibilità applicative del P.R.G. secondo modalità più coerenti con le situazioni in atto e con i propri intendimenti programmatici. Essa riguarda la norma già richiamata dell'art. 16 ove nel 1° comma, lettera b) disciplina gli usi ammessi nelle zone produttive.

Tale norma era stata modificata d'ufficio in sede di approvazione del P.R.G. eliminando la possibilità di insediamento nelle zone in questione del commercio non contingentato.

La modifica introdotta crea frequenti problemi in quanto vieta attività commerciali che l'Amministrazione ritiene, anche sulla scorta delle più recenti evoluzioni del settore, compatibili in dette aree (rivendite automobili; materiali edili; accessori bagni; ricambi automezzi etc.).

Si tratta perciò di modificare il dispositivo per includere nelle destinazioni ammissibili il commercio al minuto dei generi non contingentati cui si aggiungono, per la funzione di servizio che rappresentano, gli esercizi per la somministrazione alimenti e bevande (bar - tavola calda - ristorante).

La seconda modifica consiste nella eliminazione del punto 3 dell'art. 37 che conteneva la prescrizione di realizzazione di portici in due aree residenziali di P.R.G. (R5.15 e R5.13). La riconsiderazione dell'opportunità della prescrizione ha portato, in sede di realizzazione del Piano, alla decisione di eliminarla.

Essa infatti appare incongrua rispetto alle caratteristiche dell'edificazione delle aree attigue a quelle interessate.