

**REGIONE PIEMONTE**

Provincia di Biella



**Comune di Biella**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI  
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI:  
VARIANTE n.1/2016 AL P.R.G.C.  
AI SENSI DELL'ART. 16 BIS DELLA L.R.56/77**

**Area denominata "ex Macello comunale" in via Ivrea  
e "Palazzo Cisterna" al Piazza**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Data: settembre 2016

**Progettista:  
Arch. Alberto Cecca**

**Responsabile del Procedimento:  
Arch. Alberto Cecca**

## **PREMESSA**

Il Comune di Biella è dotato della seguente strumentazione urbanistica generale:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n° 89 – 20601 del 3/5/1988;
- Variante al P.R.G.C. relativa al Centro Storico ed ai Nuclei di Antica Formazione, nonché di adeguamento al Sistema Informativo Territoriale ed a variazioni normative approvata con D.G.R. n° 8 – 6438 del 1/7/2002;
- variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 11 giugno 2007, n.15-6105;

oltre alle seguenti varianti parziali:

- N.1/2007 approvata con delib. C.C. n° 11 del 4.2.2008;
- N.2/2007 approvata con delib. C.C. n° 8 del 4.2.2008;
- N.3/2007 approvata con delib. C.C. n° 41 del 7.4.2008;
- N.1/2008 approvata con delib. C.C. n° 103 del 1.7.2008;
- N.2/2008 approvata con delib. C.C. n° 170 del 10.11.2008;
- N.3/2008 approvata con delib. C.C. n° 33 del 03.03.2009;
- N.1/2009 approvata con delib. C.C. n° 157 del 1.12.2009;
- N.2/2009 approvata con delib. C.C. n° 36 del 24.03.2010.
- N.1/2010 approvata con delib. C.C. n° 104 del 27.09.2010;
- N.1/2011 approvata con delib. C.C. n°3 del 31.01.2012;
- N.2/2011 approvata con delib. C.C. n°154 del 20.12.2011;
- N.3/2011 approvata con delib. C.C. n°12 del 21.02.2012.
- N.1/2012 approvata con delib. C.C. n°89 del 24.11.2012.
- N.1/2015 approvata con delib. C.C. n°19 del 22.04.2016.

oltre alle seguenti varianti strutturali:

- n.1 STR approvata con delib. C.C. n°47 del 27.4.2010;
- n.2 STR approvata con delib. C.C. n°20 del 22.04.2016

Il presente documento si pone l'obiettivo di illustrare il progetto di variante al P.R.G.C ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 che il Comune di Biella intende promuovere allo scopo di dare attuazione al cambio di destinazione d'uso di un immobile di proprietà comunale inserito nella proposta di Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e di accogliere analoga richiesta da parte della Regione Piemonte relativa a due immobili di proprietà regionale Il tutto come meglio esplicitato nei seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa;**
- **Tav. 7.1 SUD – Planimetria di Piano - scala 1:5000;**
- **Tav. 8.18 – Azzonamento di Piano – scala 1:2000;**
- **Stralcio NTA**

## **NOTA PROGRAMMATICA INTRODUTTIVA**

La presente variante, è stata predisposta attivando la procedura di cui all' articolo 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., come sostituito dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 e successivamente modificato dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17 e dalla L.R. 22 dicembre 2015, n.26, che disciplina la procedura di formazione e approvazione della presente tipologia di variante al P.R.G.C., la quale mira a dare attuazione ai cambi di destinazione d'uso indicati nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale, e da allegarsi al Bilancio di Previsione ai sensi delle disposizioni dell'art. 58 della legge 133/2008 e s.m.i.

La riforma della legislazione regionale sul governo del territorio, attuata con l'emanazione della legge regionale n.3 del 25 marzo 2013 e della L.R. 12 agosto 2013, n.17, segue quanto disposto a livello normativo dalla legislazione nazionale sopra citata.

In particolare l'articolo 58 della legge n.133/2008, avente ad oggetto "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", consente la valorizzazione urbanistica dei beni appartenenti a regioni, comuni ed altri enti locali, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, che vengono inseriti in un elenco dettagliato, contenente tra l'altro per ciascun immobile, la relativa destinazione d'uso e l'eventuale nuova destinazione a modifica di quella esistente, il quale diviene il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*. Esso determina le destinazioni d'uso degli immobili inseriti nel Piano medesimo. Nella sua prima formulazione però l'art. 58, comma 2, così recitava: "**la deliberazione di approvazione del *Piano delle alienazioni e valorizzazioni*, costituisce variante allo strumento urbanistico generale**".

A seguito della sentenza n° 340/2009 della Corte Costituzionale, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 7 gennaio 2010, è stata stralciata una parte del secondo comma del suddetto articolo 58, ritenendo che la competenza sulla procedura di variante urbanistica, ivi prevista a seguito dell'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni, debba essere ricompresa tra le prerogative delle regioni. La modifica è motivata dal fatto che nell'art. 58 hanno prevalenza gli aspetti di governo del territorio con specifica attenzione "all'effetto di variante allo strumento urbanistico generale", materia che rientra tra le competenze concorrenti ripartite tra Stato e Regioni, per cui in estrema sintesi, lo Stato determina i principi fondamentali di tale materia, mentre le Regioni hanno il potere di legiferare nel rispetto dei suddetti principi fondamentali.

L'art. 58, con particolare riferimento al comma 2, rivisto anche alla luce della sentenza, è stato riformulato dalla legge 214 del 2011 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" in modo tale che viene invece stabilito che la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del *Piano delle alienazioni e valorizzazioni* "**determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo**

**strumento urbanistico generale**, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 **anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione".**

Conseguentemente la Regione Piemonte, avendone la competenza, secondo quanto disposto dal comma 2 del citato articolo 58, ha disciplinato attraverso la riforma sopra descritta dell'articolo 16 bis della legge regionale 56/77, la procedura di formazione e approvazione della variante urbanistica, in relazione alle previsioni del *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*.

In sintesi l'iter procedurale stabilito dall'art. 16 bis prevede le seguenti fasi:

- **deliberazione di adozione C.C.** del progetto di variante urbanistica ex art 16 bis L.R. 56/77;
- **trasmissione** della suddetta deliberazione di adozione della variante e della relativa completa documentazione alla Regione, alla Provincia interessata, nonché, **ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri**, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- L'ente competente alla gestione urbanistica (=Comune di Biella) **convoca la conferenza di servizi** ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica.
- La variante urbanistica è **pubblicata sul sito** informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi;
- entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;
- la **conferenza valuta le osservazioni** eventualmente pervenute **e si esprime sulla variante urbanistica**;
- **deliberazione di approvazione C.C.** del progetto di variante urbanistica ex art 16 bis L.R. 56/77 entro il termine perentorio di **novanta giorni dalla prima seduta della conferenza**, decorso il quale il consiglio delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica.

\* \* \*

Le modificazioni al PRG di cui alla presente variante ai sensi dell'art. 16 bis **"sono soggette alla verifica di assoggettabilità alla VAS"**, qualora non escluse ai sensi del comma 6, art.16 bis, o di diversa normativa. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia già stato sottoposto a VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione. Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui all'art. 16 bis finalizzate alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA.

Ai sensi della normativa vigente, art. 3 bis, comma 4 e seguenti, della L.R. 56/77 inserito dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 (legge regionale di riforma della legislazione regionale sul governo del territorio), successivamente modificato dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17, **"per gli strumenti di**

**pianificazione a livello comunale la VAS**, se non espressamente esclusa, **si articola nelle seguenti fasi:**

- a) **redazione del documento preliminare;**
- b) **eventuale verifica di assoggettabilità;**
- c) **specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;**
- d) **redazione del rapporto ambientale, del piano di monitoraggio e della sintesi non tecnica;**
- e) **espressione del parere motivato**, da rendere prima dell'approvazione dello strumento;
- f) **redazione della dichiarazione di sintesi**, che costituisce parte integrante della deliberazione conclusiva di approvazione;
- g) **monitoraggio** degli effetti ambientali conseguenti all'attuazione dello strumento."

Il soggetto proponente, nelle diverse fasi di formazione della presente variante, assicura, per via telematica, la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico, garantendo forme di partecipazione e di divulgazione dei risultati delle analisi ambientali effettuate e degli esiti della VAS.

La VAS, ove prevista, **è svolta** dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., **"in modo integrato con la procedura di approvazione**, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale."

La D.G.R. n. 25-2977 del 29.2.2016 recante *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*, il cui Allegato 1 sostituisce, integrandolo, l'Allegato II "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica" della D.G.R. 9.06.2008 n.12-8931, prevede, nell'ambito del procedimento di approvazione delle varianti necessarie per l'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 16 bis, **di svolgere la fase di verifica di assoggettabilità, previa adozione del documento tecnico di verifica in Giunta, prima di adottare la variante in Consiglio comunale e di avviare la CdS ai sensi del medesimo art. 16 bis**, come di seguito esemplificato:

|   |
|---|
| Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte dell'ente competente   |
| Invio al Comune per l'avvio della variante urbanistica<br>(se il piano di alienazione è proposto da Ente diverso dal Comune)  |
| Il Comune <b>adotta</b> , con delibera di Giunta, <b>il documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della variante</b>   |
| Il Comune trasmette la documentazione adottata alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e agli altri soggetti competenti in materia ambientale che devono fornire pareri, <b>entro i successivi 30 gg</b> dalla data di ricevimento degli elaborati   |
| L'autorità comunale competente per la VAS, tenuto conto dei pareri pervenuti dai soggetti con competenza ambientale, emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo <b>di 90 gg dalla data di ricevimento del materiale</b> ; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006) |

| NO VALUTAZIONE  | SI VALUTAZIONE  |
|---|---|
| Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica, adotta la variante dando atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)   | Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica e degli elementi di specificazione, adotta la variante comprensiva del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)   |
| Il Comune trasmette la variante e il provvedimento di esclusione dalla VAS alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati <sup>1</sup> | Il Comune trasmette la variante, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati <sup>2</sup>   |
| a seguito della 1° seduta pubblica la variante<br><b>per 15+15 gg</b> per le osservazioni   | Il Comune<br><div> <div> <p><b>pubblica</b> la variante, il RA e la sintesi non tecnica per <b>60 gg</b> per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs.152/2006)</p> </div> <div> <p>comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro <b>60 gg</b> esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p> </div> </div> |
| Il Comune trasmette le osservazioni ricevute ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante preferibilmente non prima di <b>15 gg</b> dalla trasmissione degli atti  | Il comune trasmette le osservazioni e i pareri ricevuti ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni urbanistiche e ambientali (finalizzate al parere motivato) e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante e agli aspetti di Valutazione ambientale, preferibilmente non prima di <b>15 gg</b> dalla trasmissione degli atti  |
| La conferenza si esprime <b>entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta</b>   | La conferenza si esprime <b>entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta</b>   |
| Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e della verifica di VAS (DCC)  | L'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato <b>entro i termini concordati in conferenza</b>   |
|   | Il Comune, procede alla revisione della variante, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio   |
|   | Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione (DCC) dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e di aver tenuto conto del parere motivato   |

\* \* \*

Infine dovrà comunque essere verificato in modo prioritario, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 16 bis della L.R. 5677 e s.m.i. che la variante in argomento in nessun caso:

- riduca la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima** prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle normative di settore interessate;
- interessi aree cedute** al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

Si evidenzia inoltre che, ai sensi del comma 1 bis dell'art. 16 bis della L.R. 56/77, recentemente introdotto dalla L.R. 22 dicembre 2015, n.26, **"le varianti di valorizzazione immobiliare del patrimonio pubblico non incidono sui limiti dimensionali relativi alla classificazione delle varianti urbanistiche;** è fatto salvo il reperimento della dotazione di aree per servizi."

<sup>1</sup> La conferenza può essere sospesa per integrazione atti per non più di **30 gg** e riconvocarsi eventualmente per una seconda verifica

## **OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

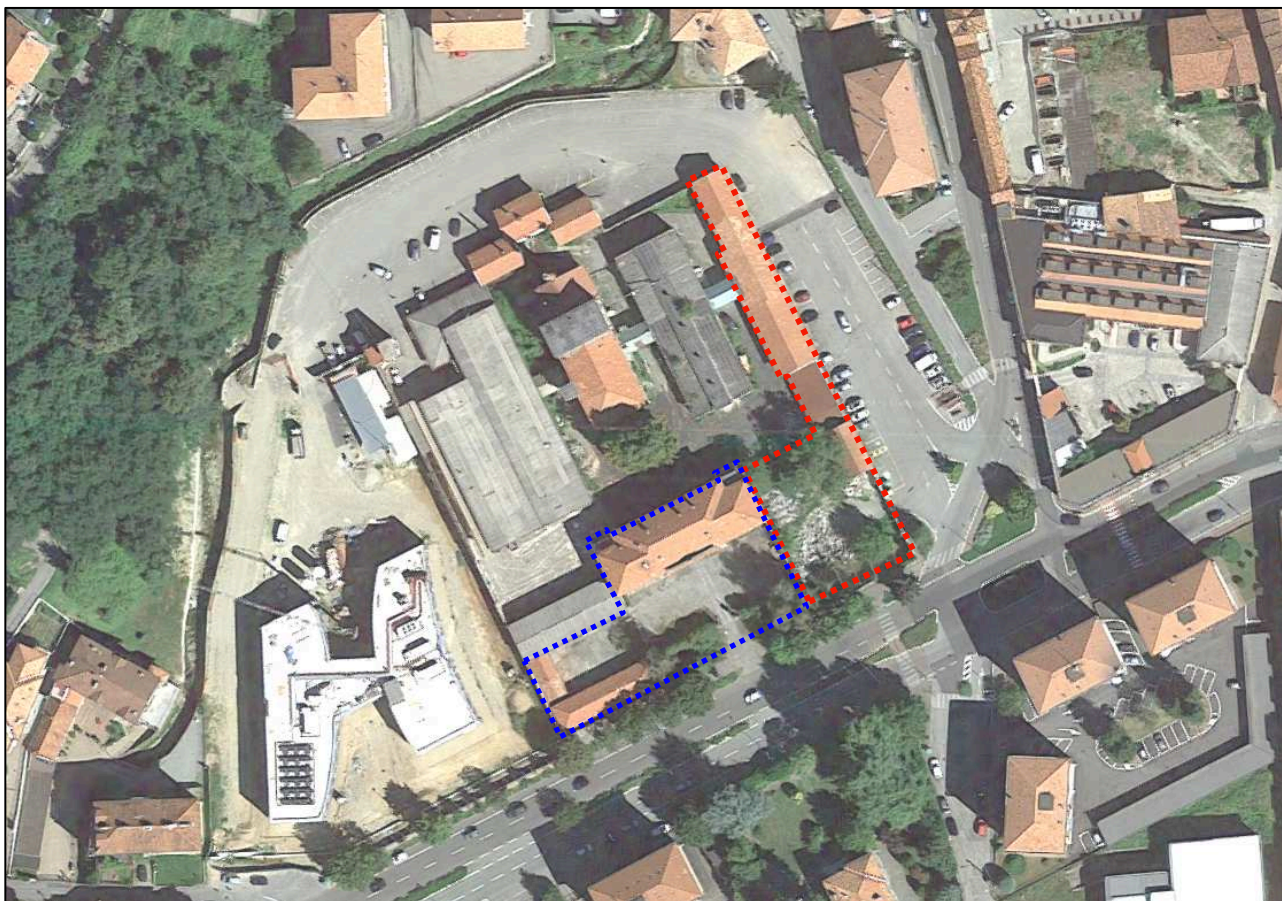
### **Area ex macello in via Ivrea**

La presente procedura prende le mosse da un'istanza pervenuta a questa Amministrazione avente ad oggetto la proposta di acquisizione di un immobile di proprietà comunale finalizzata alla collocazione di un'attività commerciale.

L'immobile in questione è una parte del compendio immobiliare denominato "ex Macello" sito in via Ivrea ed in particolare la porzione di area libera posta all'angolo tra la via Ivrea e la piazza Don Coda Mer.

L'Amministrazione comunale, ha ritenuto tale istanza accoglibile solo a condizione che la stessa coinvolgesse anche i fabbricati posti verso la piazza, in modo da prevedere un intervento di sostituzione edilizia che prevedesse la riutilizzazione delle superfici esistenti di cui si prevede la demolizione, e non una semplice nuova edificazione, al fine di non determinare un incremento di carico urbanistico.

Tale ipotesi in cui gli immobili esistenti potrebbero essere demoliti e ricostruiti, a parità di s.u.l., nel lotto attualmente libero posto all'angolo con la via Ivrea, avrebbe anche il pregio di liberare alla visuale e all'accesso dalla piazza l'immobile retrostante, anch'esso di proprietà comunale, in funzione di una sua valorizzazione.



*Vista aerea dell'area con evidenziato il lotto oggetto di interesse*



In tal senso si è presa in esame l'area evidenziata con perimetro rosso tratteggiato nell'immagine alla pagina precedente.



*Vista dell'area dal piazzale a nord est e da via Ivrea*

Nel frattempo, con DGR 13.07.2015 n. 13-1729 e successiva DGR 23.11.2015 n. 25-2459 la Regione Piemonte ha deliberato l'inserimento nel piano alienazioni e la richiesta di attivazione della procedura di variante della destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà regionale così individuato: Porzione del compendio immobiliare denominato "Ex Macello".

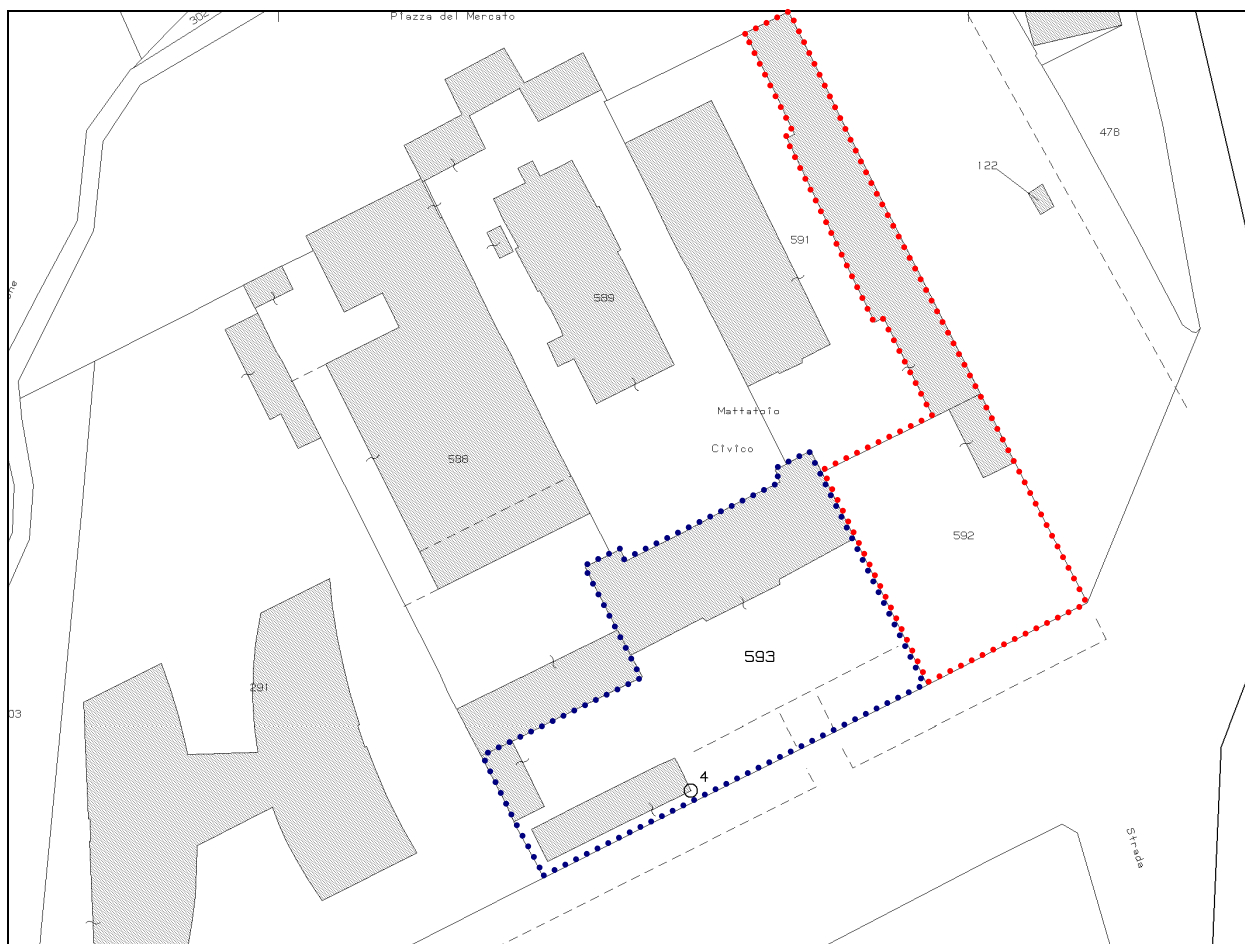
Tale porzione immobiliare è adiacente alla porzione richiesta dal privato e corrisponde alla palazzina uffici dell'ex macello comunale con relativa area di pertinenza a suo tempo ceduta dal Comune di Biella alla Regione Piemonte.



*Vista dell'area dalla via Ivrea*

Tale area è perimetrata nell'immagine seguente con contorno tratteggiato blu.



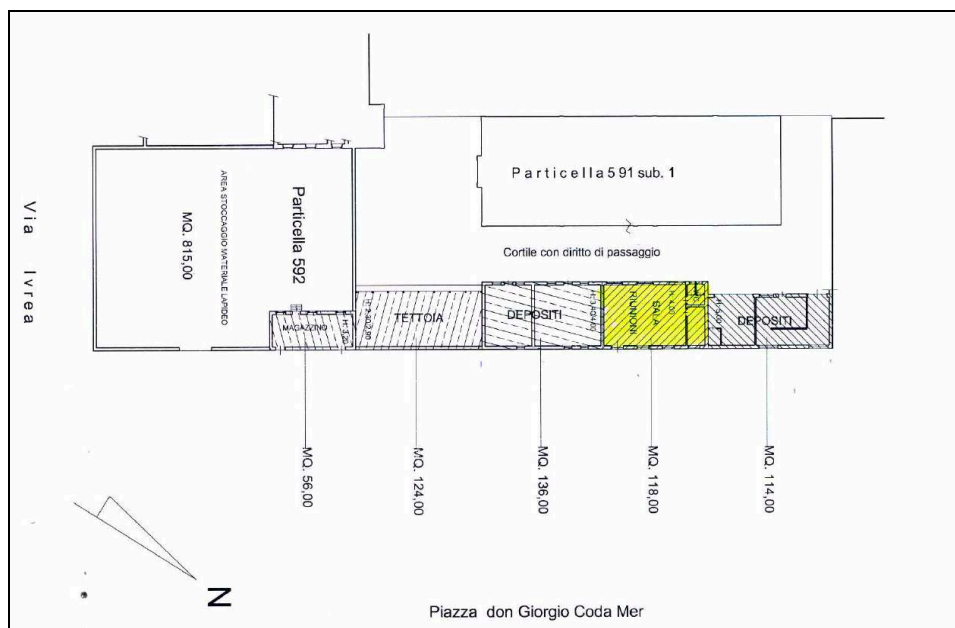


Le due aree, che come detto sono adiacenti, necessitano entrambe di una modificazione delle previsioni urbanistiche che le rendano compatibili ad accogliere attività terziarie, tuttavia le stesse si caratterizzano per una diversa consistenza immobiliare che nel caso della proprietà regionale si sostanzia nella presenza di un fabbricato di pregevole fattezze peraltro inserito in un'area vincolata dal Ministero ai beni culturali, mentre nel caso della proprietà comunale coinvolge alcuni immobili di eterogenee caratteristiche architettoniche e di una porzione di terreno non edificato ancorché vincolato dal medesimo decreto da parte della Soprintendenza. Tali considerazioni portano a dover esaminare separatamente i due oggetti in modo da specificarne le nuove prescrizioni urbanistiche in maniera distinta.

### **Immobile I - Area di proprietà comunale**

La porzione in esame, perimetrata in rosso nelle precedenti planimetrie, rappresenta una parte del compendio immobiliare denominato ex Macello posta all'angolo tra via Ivrea e Piazza Don Coda Mer.

Di seguito si riporta una planimetria dove sono evidenziate le attuali destinazioni d'uso e le superfici dei singoli edifici e delle aree oggetto della presente modifica.



*Planimetria dell'area con indicate le superfici e le destinazioni attuali*

Tale area è stata oggetto di richiesta di acquisizione da parte di una ditta privata al fine di poter ivi realizzare delle attività terziario - commerciali di servizio.

E' evidente che tale richiesta può essere accolta solo nel momento in cui il Comune decida di procedere ad una modifica della destinazione urbanistica dell'area che attualmente è classificata come area a servizi pubblici ed inserisca l'immobile nel Piano delle alienazioni fatte ovviamente salve le procedure di evidenza pubblica.

L'immobile è stato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo all'anno in corso, approvato con D.C.C. n. 13 del 16.2.2016.

Si ritiene che la modifica richiesta possa essere valutata positivamente, al fine di valorizzare l'area di proprietà comunale nell'ottica di una sua alienazione, ma anche nell'ottica di una riqualificazione che possa coinvolgere la restante porzione di area pubblica.

In tal senso, anche al fine di non incrementare le volumetrie di piano regolatore, il lotto interessato dall'alienazione stessa dovrà comprendere anche gli edifici prospicienti il piazzale, che dovranno essere demoliti.

Pertanto l'oggetto della variazione sarà il mutamento di destinazione urbanistica dell'area da area a servizi (F4) ad area terziario commerciale (TC) con indice pari all'esistente e con facoltà di demolire la volumetria esistente e di ricostruirla nel lotto libero all'angolo tra la via Ivrea e la piazza Don Coda Mer, mantenendo nell'eventuale riedificazione gli attuali allineamenti determinati dal muro di cinta esistente.

La nuova edificazione dovrà avvenire su un solo piano fuori terra al fine di garantire un corretto rapporto volumetrico con l'immobile dell'ex palazzina uffici oggi di proprietà della Regione Piemonte, che rappresenta per dimensione e posizione l'elemento gerarchicamente più rilevante del lotto.

La demolizione degli edifici prospicienti la piazza dovrà lasciare posto ad un'area verde che valorizzi la presenza dell'immobile retrostante nella prospettiva di una sua rifunionalizzazione.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'art. 23 delle NTA con la proposta di modificazione evidenziata in rosso:

### **"23. - (TC) AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI**

*Rientrano in queste zone le aree destinate agli insediamenti prevalentemente terziari e commerciali.*

*In queste zone sono consentite le seguenti attività primarie:*

- attività terziarie **Ta, Tp, Tr, Ts**;
- attività commerciali al dettaglio **Cd**, secondo quanto previsto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti Norme
- **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg**

*Sono inoltre ammesse le seguenti attività complementari:*

- **Re** - Residenza di servizio e/o foresteria nella misura massima del 20% della Sul ammissibile
- **As**

*Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate agli effetti edilizi e urbanistici.*

*In questa zona, sono consentiti gli interventi di:*

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

*Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.*

*Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.*

*Nel caso di interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento e h) Nuova costruzione, devono essere previste fasce di integrazione e di protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento di queste strutture economiche nel contesto circostante, attraverso un'adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi ad alto fusto e siepi sempre verdi.*

*Sono altresì attuabili con intervento edilizio diretto interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione fino a 2.500 m<sup>2</sup> di Sul e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

-  $U_f = 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 50\%$

-  $H =$  non superiore a 14 m

*Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m*

-  $P_{pr}$  parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

-  $S_{vp}$  aree a verde privato nella misura di  $0,30 \text{ m}^2$  ogni  $\text{m}^2$  di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

*Qualora la Sul interessata dagli interventi di cui al comma precedente sia superiore a  $2.500 \text{ m}^2$ , è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

-  $U_t = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 50\%$

-  $H$ : non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

- Ppr: parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
- SVp: aree a verde privato nella misura di 0,30 m<sup>2</sup> ogni m<sup>2</sup> di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Nell'area contraddistinta dalla lettera "A" sono ammessi esclusivamente gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nell'area posta all'angolo di via Ivrea con Piazza Don Coda Mer, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sul massima pari all'esistente

- Np: 1 piano

- Ppr parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

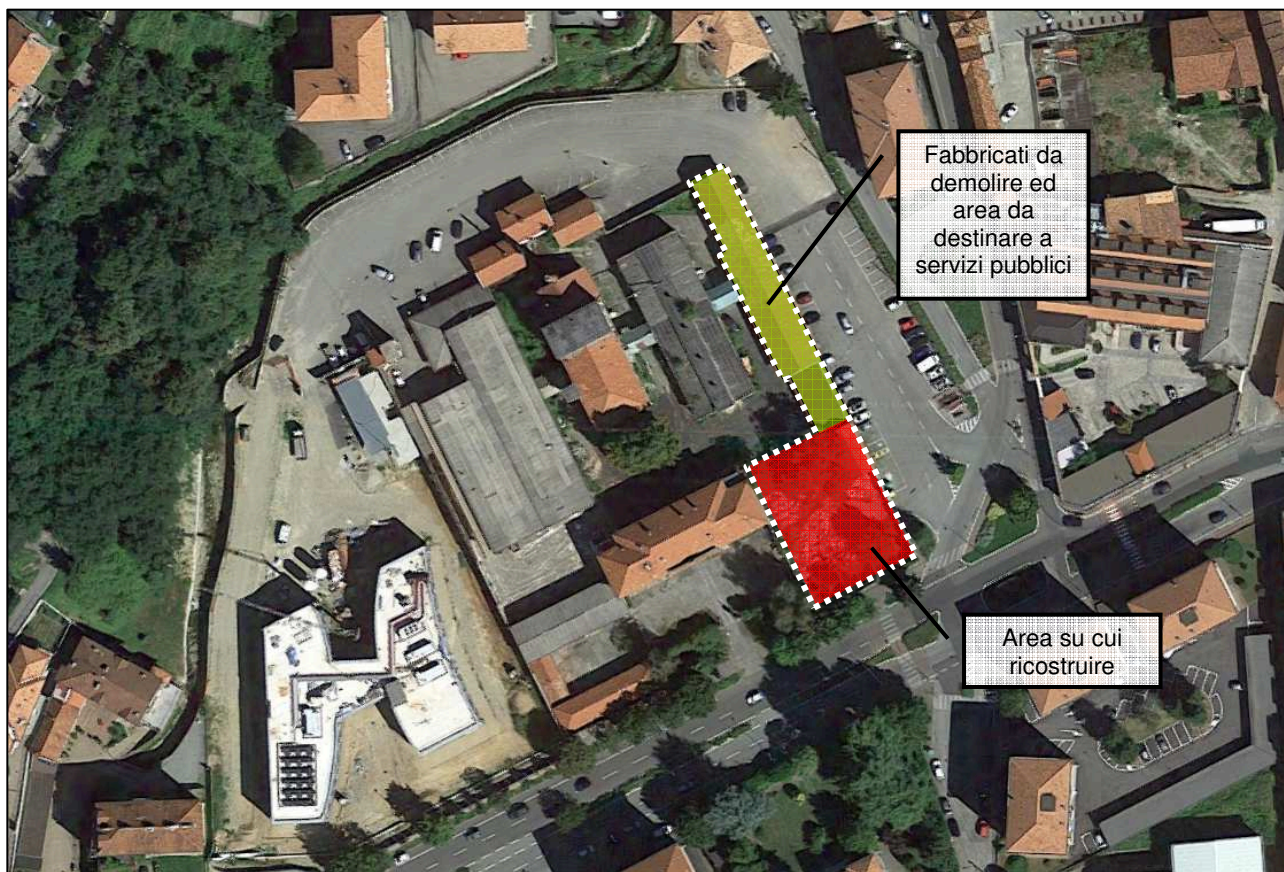
Aree per standard urbanistici: in misura non inferiore a quella prescritta dall' Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni.

Tali aree devono essere cedute o asservite, nella loro interezza, all'interno del comparto, lungo il fronte verso la piazza Don Coda Mer, in luogo degli edifici demoliti.

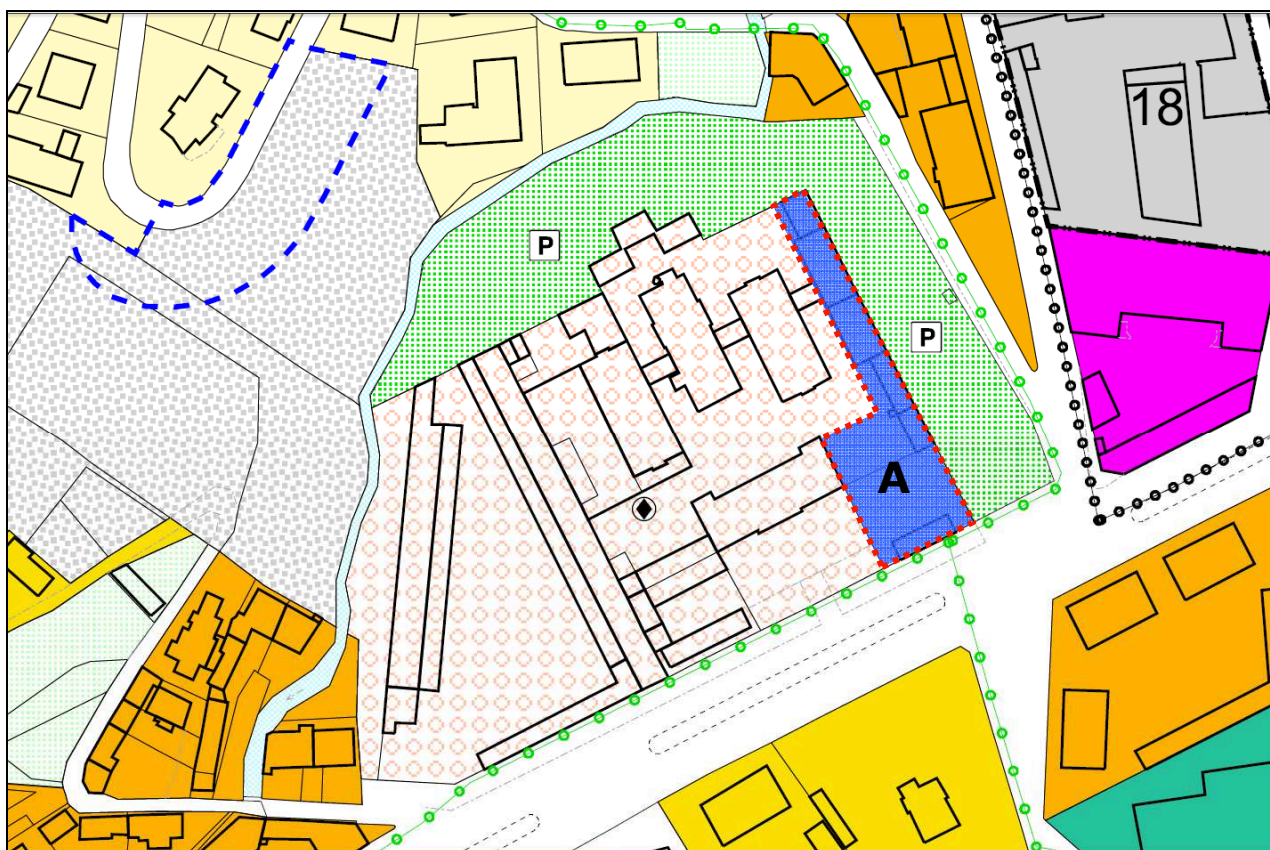
#### Modalità attuative

L'attuazione dell'intervento di ricostruzione è subordinato alla definitiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) esteso all'area perimetrata nella tavola di azionamento del P.R.G. o, alternativamente, alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini l'intervento nel rispetto delle esigenze pubbliche di garantire una corretta integrazione dell'intervento con i fabbricati e le aree circostanti."

Di seguito viene schematizzata un'ipotesi di intervento compatibile con la variazione proposta.







**P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.18 – “Azzonamento” – estratto di Piano Regolatore con individuazione dell’area oggetto di variazione (perimetrata in colore rosso)**

## Legenda



Area oggetto di variante

Destinazione prevista nella variante:



aree per attività economiche con insediamenti terziari e commerciali - TC

**A**

Lettera identificativa della sottozona TC

## **Immobile 2 – Area di proprietà della Regione Piemonte**

L'immobile di proprietà della Regione si caratterizza per la presenza di una fabbrica principale, la palazzina un tempo adibita ad uffici del Macello, con una conformazione architettonica ben definita oltre che a tettoie ad uso ricovero mezzi.



In relazione alla richiesta di modifica della destinazione urbanistica formulata dalla Regione Piemonte ed in considerazioni delle caratteristiche peculiari dell'area si è considerato di proporre l'iscrizione dell'area alla destinazione terziaria TC con precisazione degli interventi edilizi ammissibili limitandoli agli interventi conservativi estesi alla ristrutturazione edilizia, fatto salvo l'esame del progetto da parte della Soprintendenza stante il vincolo giacente sull'area in esame.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'art. 23 delle NTA con la proposta di modificazione evidenziata in rosso:

### **"23. - (TC) AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI**

*Rientrano in queste zone le aree destinate agli insediamenti prevalentemente terziari e commerciali.*

*In queste zone sono consentite le seguenti attività primarie:*

- attività terziarie **Ta, Tp, Tr, Ts**;
- attività commerciali al dettaglio **Cd**, secondo quanto previsto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti Norme
- **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg**

*Sono inoltre ammesse le seguenti attività complementari:*



- **Re** - Residenza di servizio e/o foresteria nella misura massima del 20% della Sul ammissibile
- **As**

Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate agli effetti edilizi e urbanistici.

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Nel caso di interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento e h) Nuova costruzione, devono essere previste fasce di integrazione e di protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento di queste strutture economiche nel contesto circostante, attraverso un'adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi ad alto fusto e siepi sempre verdi.

Sono altresì attuabili con intervento edilizio diretto interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione fino a 2.500 m<sup>2</sup> di Sul e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $U_f = 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 50\%$

-  $H = \text{non superiore a } 14 \text{ m}$

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

- Ppr parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

- SVp aree a verde privato nella misura di 0,30 m<sup>2</sup> ogni m<sup>2</sup> di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Qualora la Sul interessata dagli interventi di cui al comma precedente sia superiore a 2.500 m<sup>2</sup>, è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $U_t = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 50\%$

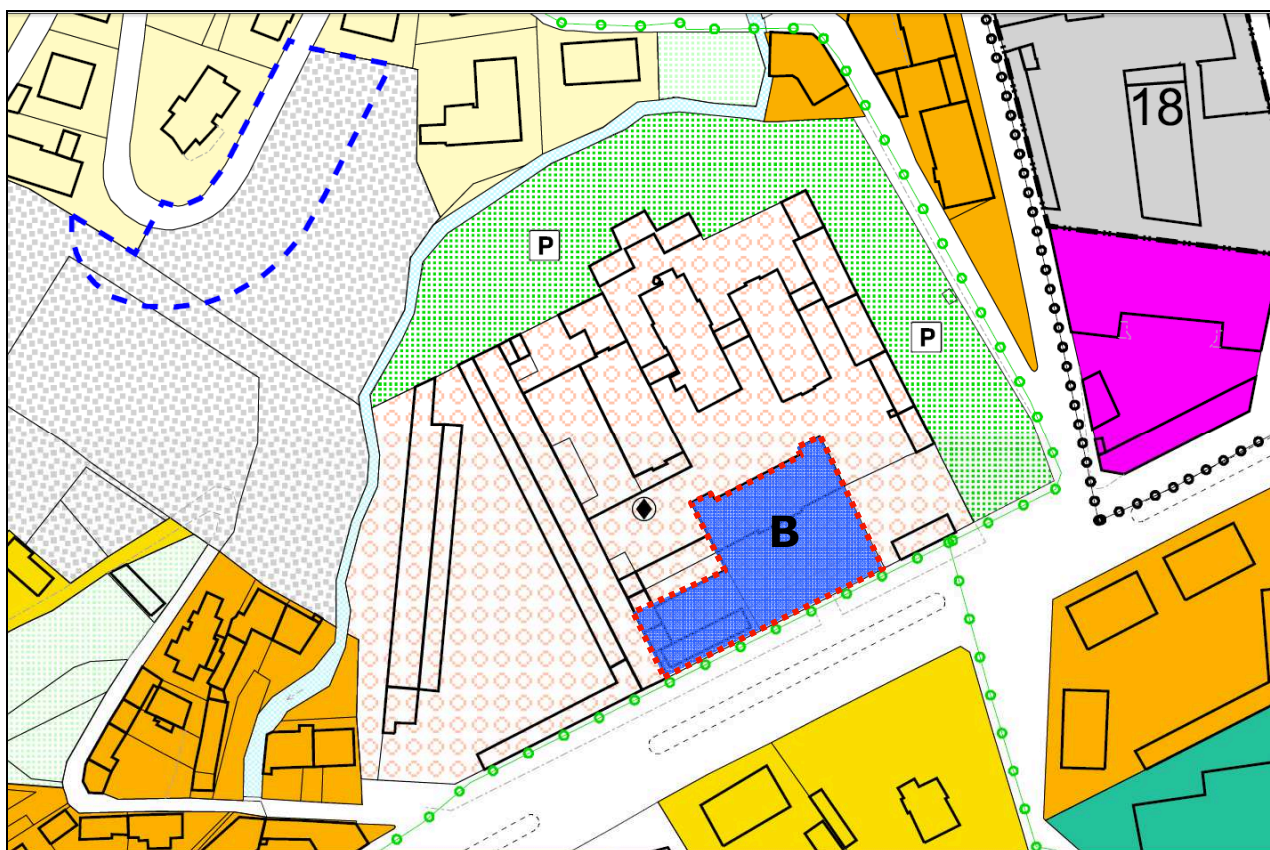
-  $H$ : non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

- Ppr: parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

- SVp: aree a verde privato nella misura di 0,30 m<sup>2</sup> ogni m<sup>2</sup> di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

**Nell'area contraddistinta dalla lettera "B" sono ammessi esclusivamente gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5."**



**P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.18 – “Azzonamento” – estratto di Piano Regolatore con individuazione dell’area oggetto di variazione (perimetrata in colore rosso)**

### Legenda



Area oggetto di variante

Destinazione prevista nella variante:



aree per attività economiche con insediamenti terziari e commerciali - TC

**B**

Lettera identificativa della sottozona TC

### Immobile 3

La presente procedura riguarda un immobile oggetto di istanza pervenuta a questa Amministrazione da parte della Regione Piemonte, avente ad oggetto la richiesta di attivazione della variante al fine di adeguare lo strumento urbanistico vigente alla nuova destinazione urbanistica proposta dalla Regione stessa per un immobile sito nel territorio comunale a seguito del suo inserimento nel "Piano regionale delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare" approvato con L.R. 14 maggio 2015, n.9.

Tale immobile, denominato "Palazzo Cisterna", evidenziato con perimetro rosso nell'immagine seguente, è un edificio di notevole valenza architettonica, culturale e storica, in posizione prospiciente l'omonima piazza, situata nel borgo storico del Piazzo, rione cittadino caratterizzato in prevalenza da edifici di valore storico - architettonico tra i quali spiccano alcune "emergenze" di valore turistico - culturale, quali palazzo La Marmora, Palazzo Ferrero, Palazzo Gromo Losa. Il Piazzo, che gode di un contesto paesaggistico ambientale di eccellenza, è stato inoltre oggetto, nell'ambito del POR FESR 2007/2013, del P.I.S.U. - Progetto Integrato di Sviluppo Urbano dal titolo "BIELLA: Rivitalizzazione economica e qualificazione urbana dal Piano al Piazzo", i cui interventi erano finalizzati a ricreare un contesto favorevole all'insediamento di nuove funzioni.

L'immobile è interessato dal vincolo apposto dalla Soprintendenza ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - parte seconda, titolo I oltre che inserito in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Con DGR 13 luglio 2015 n. 13-1729 la Regione ha individuato, tra le altre, la nuova destinazione urbanistica prevalente dell'immobile in oggetto, in analogia con il contesto urbano sopra descritto, nel rispetto dei principi di gestione e sviluppo urbanistico, territoriale e paesaggistico, avviando contestualmente il dialogo con l'Amministrazione comunale, al fine di garantire la condivisione delle scelte proposte e la fattibilità della variazione. La nuova destinazione d'uso proposta, per la quale è necessario procedere alla presente procedura di variante, nell'ottica di incrementare la remuneratività dell'immobile al fine di poter pervenire all'alienazione e favorirne la collocazione sul mercato, è "zone a destinazione terziaria- TS" all'interno del Centro storico e dei Nuclei di antica formazione.

La specifica finalità della procedura dell'art. 16.bis, volta alla valorizzazione dell'immobile di proprietà pubblica, le peculiari caratteristiche dell'immobile in esame unitamente all'interesse generale di perseguire la riutilizzazione di un immobile di particolare pregio storico, richiedono un approfondimento analitico della norma al fine di porre in essere le migliori condizioni possibili rispetto ad una riconversione funzionale di tale compendio immobiliare.

In tal senso si ritiene che oltre alle destinazioni proprie della zona urbanistica selezionata sia necessario affiancare la destinazione residenziale (**Re**) per una quota analoga a quella prevista per le destinazioni TC esterne ai nuclei di antica formazione.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'art. 16 delle NTA con la proposta di modificazione evidenziata in rosso:

**"16. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**  
**16.1 NORME GENERALI**

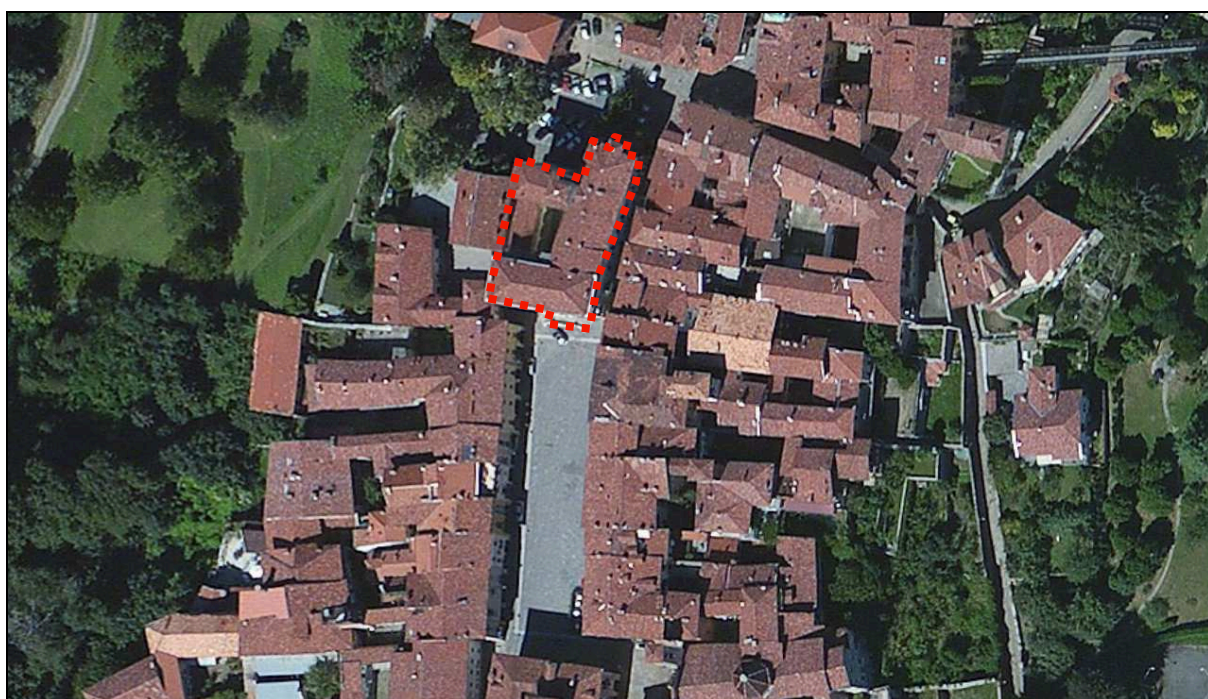
...  
**16. 2 DESTINAZIONI D'USO**

...  
Nella Zona a destinazione terziaria **TS** sono ammesse:

- attività terziarie **Ta, Tp, Tr, Ts**
- attività commerciali al dettaglio **Cd** (con le limitazioni dimensionali di cui all'art.30) , e paracommerciali **Pe, Avs, Apc, Asp**
- attività artigianali **Ap, As** (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a **250 m2**) di cui al precedente articolo 10;

*La cartografia di Piano individua con la lettera "R" le aree terziarie ricadenti nel centro storico e nei N.A.F, dove sono inoltre consentite anche le seguenti attività:*

- *Re - residenza ed accessori della residenza fino al 20% della s.u.l. esistente"*

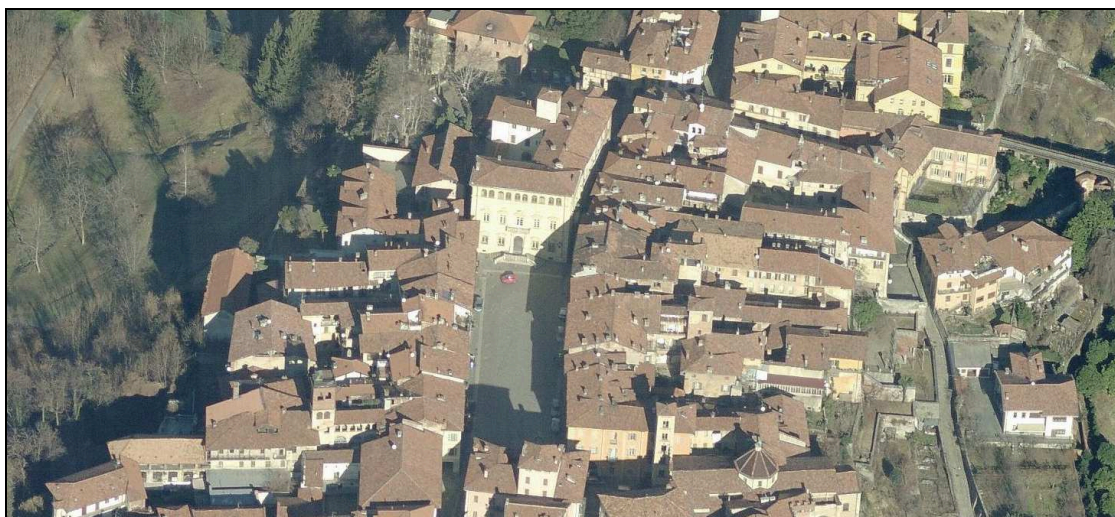


*Vista aerea del rione Piazza con evidenziato l'immobile oggetto di interesse*

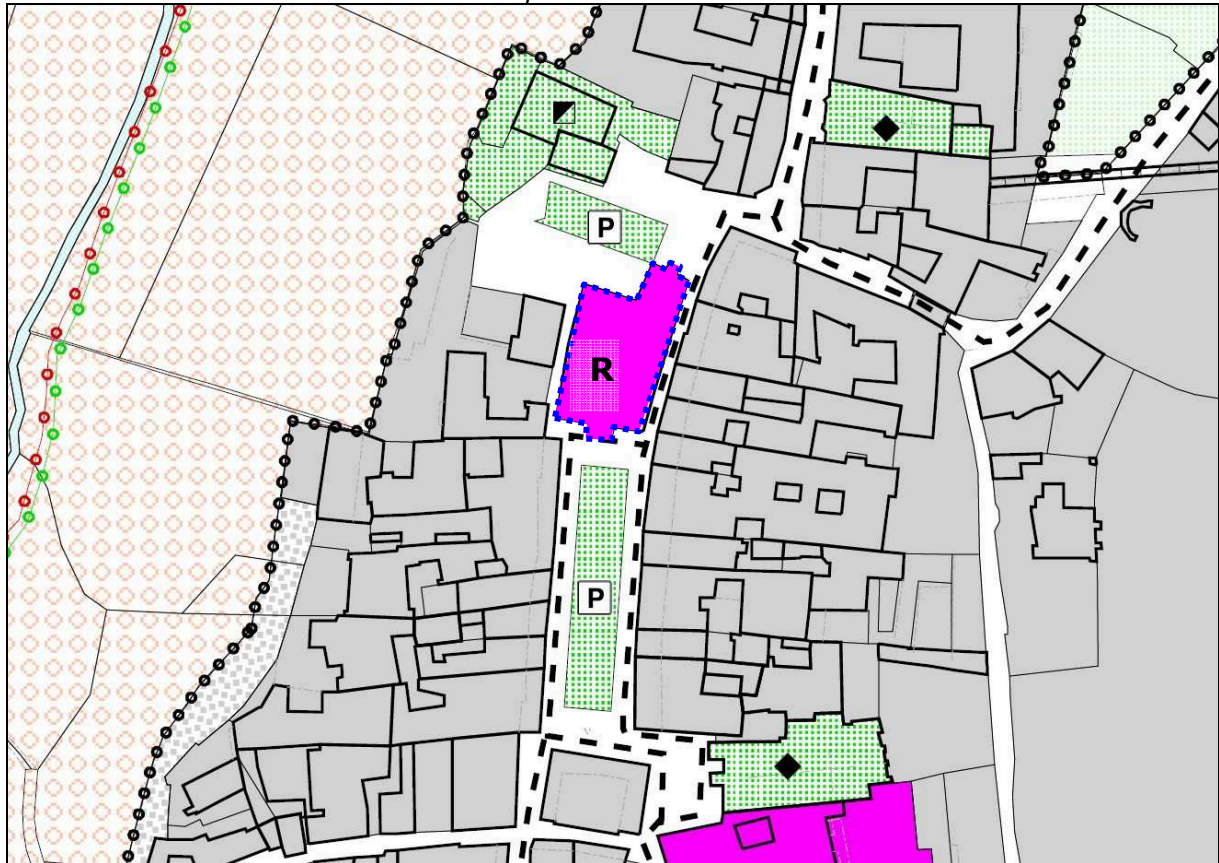




*Vista frontale dell'immobile da piazza Cisterna*



*Vista panoramica dell'immobile*



**P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.18 – “Azzonamento” – estratto di Piano Regolatore con individuazione dell’area oggetto di variazione (evidenziata in colore rosso)**

### **Legenda**



Area oggetto di variante

Destinazione prevista nella variante:



zone a destinazione terziaria – TS  
all’interno del Centro storico e dei Nuclei di antica formazione

**R**

Lettera identificativa della sottozona TS in cui è ammissibile anche una quota di residenza fino al 20% della s.u.l. ammissibile



## **Aspetti di carattere ambientale e idrogeologico**

### **Immobile 1 e 2**

Una parte degli immobili e dell'area in esame è stata vincolata dalla Soprintendenza in data 29/6/2012 con Decreto n. 291, di cui si riporta di seguito la rappresentazione grafica del perimetro di tale vincolo.



*Planimetria catastale dell'area con indicato il vincolo della Soprintendenza*

L'area non è sottoposta a vincoli di carattere paesaggistico ai sensi dell'art 142 lett.c) del D.Lgs. 42/2004 in quanto edificata ante 1985.

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. e classificata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe II - Sottoclasse IIa - "Fattibilità con modeste limitazioni". In questa sottoclasse sono comprese le unità idro-geomorfologiche sub-pianeggianti ove sono state rilevate condizioni limitative di modesta entità alla modifica delle destinazioni d'uso e, in particolare, all'edificabilità. Sono state distinte tre unità idro-geo-morfologiche, con problemi non particolarmente severi. L'area in oggetto ricade tra queste nell'unità IIa.1:geotecnica, in quanto aree caratterizzate dalla presenza di un primo sottosuolo localmente con scadenti caratteristiche geomeccaniche; in questa sottoclasse possono essere comprese anche porzioni di aree che ricadono in zone della classe I non cartografabili per l'assenza di una fitta maglia di dati geognostici puntuali.

### **Immobile 3**

L'edificio è stato vincolato dalla Soprintendenza, come da D.D.R. del 21.8.2006 e risulta sottoposto a vincolo di carattere paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'immobile risulta non sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. e classificato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe II - Sottoclasse IIa - "Fattibilità con modeste limitazioni". In questa sottoclasse sono comprese le unità idro-geomorfologiche sub-pianeggianti ove sono state rilevate condizioni limitative di modesta entità alla modifica delle destinazioni d'uso e, in particolare, all'edificabilità. Sono state distinte tre unità idro-geo-morfologiche, con problemi non particolarmente severi. L'area in oggetto ricade tra queste nell'unità IIa.2:geotecnica e geomorfologica, in quanto zone sub-pianeggianti nel territorio montuoso e collinare, con un primo sottosuolo prevalentemente contraddistinto da scadenti caratteristiche geomeccaniche, con fasce esterne limitrofe a rotture di pendenza, orli di scapate, zone instabili, o potenzialmente tali.

### **Aspetti quantitativi della variante**

La modificazione delle aree per i singoli azionamenti a seguito della presente variante è quantificato come segue:

|   |    |                             |                |
|---|----|-----------------------------|----------------|
| Aree per servizi e impianti di interesse generale per attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti – F4 | mq | - 1.364<br>- 1.781<br>- 786 | <b>- 3.931</b> |
| TC – aree per attività economiche con insediamenti terziari e commerciali   | mq | + 1.364<br>+ 1.781          | <b>+ 3.145</b> |
| TS – zone a destinazione terziaria all'interno del Centro storico e dei Nuclei di antica formazione               | mq | + 786                       | <b>+ 786</b>   |

**Verifica variazione attrezzature di interesse generale e applicabilità procedura  
ai sensi dell'art. 16-bis comma 1**

Come già detto gli immobili oggetto della presente variante sono attualmente classificati dal PRG come: "Aree per servizi e impianti di interesse generale per attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti – F4".

Tale azionamento rappresenta una categoria aggiuntiva rispetto a quelle previste dall'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. e i. "Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale" che recita:

*"Nei piani regolatori intercomunali e comunali, con popolazione complessiva prevista superiore a 20.000 abitanti, deve essere assicurata una dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale in misura complessiva non inferiore ai 17,5 mq. per abitante del territorio interessato dal piano, di norma così distribuita:*  
*- 1,5 mq. per abitante, per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;*  
*- 1 mq. per abitante, per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;*  
*- 15 mq. per abitante, per i parchi pubblici urbani e comprensoriali."*

Le categorie di servizi sopra elencate sono classificate nel PRG del Comune di Biella come aree F1, F2 ed F3 e non sono oggetto di variazione da parte della presente variante.

Pertanto la modifica proposta dalla presente variante **non riduce la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle normative di settore interessate**, condizione essenziale per la presente procedura di variante, congiuntamente a quanto sotto specificato, ai sensi del comma 1 dell'art. 16 bis della L.R.5677 e s.m.i.

Si può inoltre affermare che le aree che sono oggetto della presente variante non interessano aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.