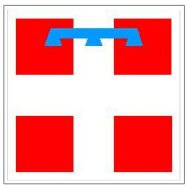
Città di Biella

Provincia di Biella



Regione Piemonte

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI COMPLETAMENTO DEL COMPARTO ZONA SUD COMPRESO TRA VIA PER CANDELO E LA STRADA TROSSI U.I.2

GARDENVILLE - STRADA TROSSI 27/A, BIELLA

IL SINDACO	TITOLO RELAZIONE ILLUSTRATIVA del progetto di massima e delle opere di urbanizzazione primaria
IL SEGRETARIO GENERALE	
IL PROGETTISTA	DATA GIUGNO 2013
IL COMMITTENTE *GARDENVILLE di Sorrentino C. e c. - s.n.c.*	

Il progetto di Piano Particolareggiato di completamento del COMPARTO ZONA SUD compreso tra via per Candelo e la Strada Trossi U.I.2, per Gardenville - strada Trossi 27/a, Biella è stato redatto da:

Arch. Francesca Ulla Brusa - Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Biella al n. 387 con studio professionale in Biella (BI) - Via Gramsci 21 -
Tel. 01521600 – Cell: 3403505567

Il presente progetto di Piano Particolareggiato di completamento del COMPARTO ZONA SUD compreso tra via per Candelo e la Strada Trossi U.I.2, è presentato in base alle possibilità attuative dell'area, in relazione al PRG del Comune di Biella, approvato con D.C.C. n° 154 del 20-12-2011, esecutiva il 09-01-2012.

Il presente Piano Particolareggiato di completamento è costituito dai seguenti elaborati

1. relazione illustrativa contenente le analisi svolte e le motivazioni dell'iniziativa, la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche o di uso pubblico, la scheda quantitativa dei dati del piano;
2. elaborati relativi al progetto di Piano Particolareggiato di completamento (con indicazione schematica delle previsioni planovolumetriche degli interventi, delle destinazioni d'uso delle aree, della viabilità interna e degli svincoli relativi alla viabilità urbana), costituiti dalle seguenti tavole:
   - TAV. 1: Stralcio del PRG dell'area soggetta al Piano Particolareggiato di completamento *(scala 1:5000)*
     Individuazione comparto edificatorio *(scala 1:5000)*
     Estratto catastale *(scala 1:2000)*
   - TAV. 2: Planimetria degli spazi riservati a viabilità e parcheggi elaborata su mappa catastale con distanze dai confini. *(scala 1:500)*;
   - TAV. 3: Planimetria dello stato di fatto *(scala 1:500)*
     Confronto demolizioni/costruzioni *(scala 1:500)*
     Planimetria degli edifici e degli impianti in progetto *(scala 1:500)*
   - TAV. 4: Planimetria opere di urbanizzazione *(scala 1:500)* con verifica degli standard urbanistici
   - TAV. 5: Planimetria dei sottoservizi *(scala 1:500)*
   - TAV. 6: Prospetto A-A' *(scala 1:500)*; Prospetto B-B' *(scala 1:500)*
     Fotoinserimenti
   - TAV. 7: Progetto opere di urbanizzazione del parcheggio pubblico e dettagli costruttivi *(scala 1:200)*

3. Le Norme Tecniche di Attuazione;

Il presente Piano Particolareggiato di completamento è formato e proposto al fine di consentire:

- La realizzazione delle aree per standard urbanistici come da piano approvato;
- La realizzazione di una palazzina per uffici e una pensilina per lo scarico/carico merci.

Nella zona è riconosciuta una Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata di tipo L2, ai sensi e per gli effetti della L.R. 28/99 e della D.C.R. 563-13414, ove sono ammesse le attività del tipo: **Ta, Tr, Ts, Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg, Sv**. In particolare per quanto riguarda l'unità di intervento 2 sarà prevista una attività di tipo **Cd** (commercio al dettaglio)

I parametri urbanistici proposti dalle NTA del PRG per questa unità di intervento sono:

Ut = 0,3 mq/mq;

Uf = 0,5 mq/mq;

Rc = 60% Af.

L'entità massima di ciascun intervento è così definita:

Attività ammesse: Cd

Attività terziarie (s.u.l.) = 3600 mq

Altezza massima (H) = 12 m

Luogo e piano

Il presente Piano Particolareggiato di completamento interviene su Corso Europa su di un'area di complessivi 13804 mq di Superficie Territoriale, distinta catastalmente al foglio 67 del Catasto Terreni del Comune di Biella, ai mappali n. 605, 606, 639, 820, destinata ad attività di commercio al dettaglio nel rispetto di quanto previsto all'art. 30 delle NTA del PRG.

L'area riguardante il parcheggio pubblico a standard di competenza comprende i mappali indicati nella seguente tabella.

Area riguardante il parcheggio pubblico a standard di competenza				
	fg.	Mapp.	Sup mq	Intestatario
NCT	67	639	334	*ENTE URBANO – Relitto strada*
NCT	67	606	2734	*Gardenville di SORRENTINO C&C snc*
NCT	67	605	496	*Società Cooperativa NOVA COOP*
		TOTALE	**3564**	

Da rilievo i mappali 639, 606, 605 raggiungono la superficie di 3678mq: come si evince dalla tabella sopra riportata la dimensione dell'area rilevata è maggiore di 114 mq rispetto quella segnata a catasto. Si assume, per i calcoli relativi agli standard urbanistici, come corretta l'area di 3678mq.

L'area è sita al confine della perimetrazione della città di Biella, è prospiciente la S.S. Trossi ed è delimitata a nord dall'insediamento "Gli Orsi"; insistono sull'area un edificio commerciale, con annessa serra ed esposizione di piante di vario genere, che si affaccia sulla SS Trossi ed un distributore di gas per auto nella zona sud.
Si presenta come area pianeggiante e leggermente degradante verso sud, con una pendenza costante di circa il 2%, urbanizzata, con rete di acquedotto sulla Via Candelo e rete fognaria sulla strada di confine sud con il Comune di Gaglianico.
E' attraversata da una linea aerea di alta tensione.
Il Piano Particolareggiato di completamento prevede la realizzazione del parcheggio pubblico come standard urbanistico al posto del distributore gas e la costruzione di una palazzina a uffici caratterizzata da altezza contenuta nei 12 mt, come da NTA art.42 comma 2 - COMPARTO E.
Tali interventi sono inseriti con le necessarie cautele ed attenzioni nel contesto esistente.
In sede di rilascio del Permesso di Costruire potranno pertanto essere introdotte delle modificazioni di sagoma , nel collocamento planimetrico dei manufatti, nei limiti di metri 6 **,**per la palazzina a uffici, e di metri 3,6 ,per la pensilina di scarico e carico merci, alla localizzazione degli edifici e delle singole

aree di pertinenza nel rispetto di parametri edilizi ed urbanistici del vigente PRG senza che ciò comporti la procedura di variante al presente Piano.

In conformità alla normativa vigente le tavole allegate prevedono la saturazione della S.u.l. massima ammessa con la realizzazione sulle aree dell'Unità di Intervento 2 (U.1. 2) di:

1. una palazzina a uffici di circa 267,60 mq. di S.u.l.;
2. una pensilina per lo scarico/carico merci di Superficie Coperta (SC) di circa 62 mq;
3. parcheggi pubblici a standard di competenza: 3678mq con 75 posti auto.

La verifica dello standard a parcheggio, già effettuata all'interno del presente Il presente Piano Particolareggiato di completamento, dovrà essere compiuta in sede di presentazione degli elaborati per il Permesso di Costruire in base ai valori finali di progetto ovvero in relazione alle quantità della S.U.L. e delle destinazioni d'uso dichiarate in tale sede, con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 ed all'art. 25 della DCR 563-13414 e s.m.i.
Dette aree, anche al fine di consentire una adeguata dotazione di spazi pedonali e di aree verdi e di evitare, in termini di immagine e di funzionalità e distanza, una eccessiva occupazione dei suoli.
Le superfici destinate a parcheggio (pubblico o d'uso pubblico e private) reperite a raso saranno comunque mantenute idonee alla pubblica agibilità, illuminate, segnalate e convenientemente pavimentate.
Gli elaborati grafici di PPE, relativi allo sviluppo progettuale dell'area e degli interventi edilizi, hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda il sistema infrastrutturale di progetto (viabilità veicolare e pedonale), e carattere indicativo e di indirizzo delle S.u.l. realizzabili, del possibile ingombro planovolumetrico, della ripartizione delle destinazioni d'uso con variazioni in più o in meno nella misura massima del 10%, della sistemazione esterna, della organizzazione delle aree destinate a parcheggio
Gli accessi, le caratteristiche dimensionali e qualitative degli edifici saranno definiti in sede di Permesso di costruire nel rispetto del P.R.G., del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'igiene del Comune di Biella.