

Premessa

Il Piano Esecutivo Convenzionato che riguarda l'area a tal fine assoggettata dal vigente Piano Regolatore Generale della Città di Biella in via Fratelli Rosselli è stato elaborato ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 39 e 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s. m. ed i..

Esso coinvolge una porzione di territorio comunale su cui attualmente insiste un fabbricato industriale dismesso, con relative opere di urbanizzazione, e sulle quali il PRGC prevede una ristrutturazione generale attraverso un intervento di iniziativa privata.

L'area affaccia su un'asse stradale che costituisce un importante collegamento viabilistico tra la parte sud-ovest della città ed il limitrofo Comune di Ponderano, su cui si innesterà il collegamento con il futuro polo ospedaliero della città. La sua funzione produttiva legata all'industria tessile è stata abbandonata nei decenni scorsi; ora la negativa fase economica e la contiguità con il tessuto urbano residenziale annullano un'eventuale riproposizione della stessa destinazione d'uso.

Pertanto la trasformazione del lotto in area terziaria con annesso spazio destinato ad area urbana avverrà attraverso la demolizione - con contestuale bonifica delle superfici costruite - di tutti gli edifici esistenti con conseguente creazione di zone a verde e di un ampio parcheggio a servizio del quartiere.

Dati generali

L'area è di proprietà della Società Gino srl, con sede in Biella, che ha autorizzato la Società Porta Rossa Spa, con sede in Milano, alla predisposizione del presente Piano Esecutivo; pertanto di seguito verrà indicata come proprietaria la Società Porta Rossa spa.

L'intervento si sviluppa su due lotti con diversa destinazione ed estensione: il maggiore è quasi totalmente edificato e la superficie è pari a circa 9.164 mq.; il minore ha destinazione a verde e superficie pari a 5.340 mq.

Nelle tavole di piano l'area edificata, denominata "PE", è oggetto di trasformazione attraverso la predisposizione di un Piano Convenzionato, proposto dalla proprietà.

I confini sono delimitati a nord da residenze private e via Fabio Danese - ad est dalla via Fratelli Rosselli - a sud dall'area occupata dalla Caserma dei Carabinieri di Biella - ad ovest dall'area a verde di proprietà.

Anche quest'area a verde viene inserita nella rielaborazione completa della zona per ottemperare alle richieste formulate dall'Amministrazione Comunale.

Le aree comprese nel Piano Esecutivo Convenzionato e quelle esterne di proprietà risultano così censite all'Agenzia del Territorio Catasto Terreni del Comune di Biella:

foglio	mappale	consistenza	destinazione fissata dal PRGC vigente
54	775	ente urbano are 84,00	Area PE - sottozona R.U.E. a destinazione prevalentemente produttiva
54	240 – parte *	ente urbano	Area PE - sottozona R.U.E. a destinazione prevalentemente produttiva
54	239	ente urbano are 2,70	Area PE - sottozona R.U.E. a destinazione prevalentemente produttiva
60	320	seminativo are 14,00	Area per servizi di livello comunale S3 - per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport in progetto

60	246	seminativo are 17,90	Area per servizi di livello comunale S3 - per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport in progetto
60	244	seminativo are 21,50	Area per servizi di livello comunale S3 - per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport in progetto

- * il frazionamento che ha determinato la creazione di due nuove particelle non compare ancora sulla cartografia catastale aggiornata; pertanto si allega la documentazione a cui si è fatto riferimento

Inquadramento urbanistico e previsioni di PRGC

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'area con la sigla "PE" ossia come ambito di Piano Esecutivo di cui ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, si tratta di una "Zona di Ristrutturazione Urbanistica - sottozona R.U.E. a destinazione prevalentemente produttiva" di cui ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportata:.

____ estratto fascicolo ____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

di cui alla Variante Generale approvata con D.G.R. 15-6105 del 11.6.2007

COORDINATE

con le modifiche introdotte dalle varianti parziali:

1/2007 approvata con delib. Cons. Comunale n° 11 del 4.2.2008, esecutiva il 9.2.2008

2/2007 approvata con delib. Cons. Comunale n° 8 del 4.2.2008, esecutiva il 19.2.2008

3/2007 approvata con delib. Cons. Comunale n° 41 del 7.4.2008, esecutiva il 6.5.2008

1/2008 approvata con delib. Cons. Comunale n° 103 del 1.7.2008, esecutiva il 21.7.2008
2/2008 approvata con delib. Cons. Comunale n° 170 del 1.11.2008, esecutiva il 25.11.2008
3/2008 approvata con delib. Cons. Comunale n° 33 del 3.3.2009, esecutiva il 16.3.2009
2/2009 approvata con delib. Cons. Comunale n° 36 del 24.3.2010, esecutiva il 8.4.2010
1/2010 approvata con delib. Cons. Comunale n° 104 del 27.9.2010, esecutiva il 18.10.2010
2/2011 approvata con delib. Cons. Comunale n° 154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012
3/2011 approvata con delib. Cons. Comunale n° 12 del 21.02.2012, esecutiva il 8.3.2012
con le modifiche introdotte dalle varianti strutturali:
1 STR approvata con delib. Cons. Comunale n° 47 del 27.4.2010, esecutiva il 10.5.2010

PARTE QUINTA ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

27. ZONE R.U. DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sottozone R.U.E.

(*)A queste sottozone è assegnata una destinazione prevalente produttiva. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività:

Re – Residenza, nel limite massimo del 30% della Sul prevista dal piano esecutivo

As - Artigianato di servizio all'auto e all'automobilista (carrozziere, meccanico, elettrauto, gommista, centro revisioni,...)

Ta

Tr – Attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere: alberghi, residence, ostelli, collegi, con relativi servizi integrati

Ts - Attività sportive, ricreative

Tp – servizi alla produzione (quali laboratori e centri di analisi e ricerca, attività formative), produzione e fornitura di servizi informatici e di telecomunicazione, produzione e fornitura di servizi pubblici o a carattere sociale

Cd - Commercio al dettaglio, secondo quanto prescritto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte delle presenti norme

Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg – attività paracommerciali

Nel loro complesso le attività economiche non dovranno essere inferiori al 70% della Sul prevista dal Piano esecutivo.

In queste sottozone il P.R.G. si attua mediante piano esecutivo esteso all'unità urbanistica perimetrata nelle tavole di Azzonamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut base: 0,15 m²/m²

Ut max: 0,50m²/m²

Rc = 50 %

H non superiore a 14 m

Ppr nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SVp aree a verde privato nella misura minima di 0,30 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

la ricostruzione della sul preesistente è ammessa solamente fino alla saturazione di Ut max, ma non richiede trasferimento di capacità edificatoria dall'esterno.

All'interno dell'unità devono essere reperite aree per servizi e attrezzature di uso collettivo nella misura minima prevista dall'art. 14 - Dotazione di Aree per Servizi e Attrezzature di Uso

Collettivo. Dovranno comunque essere assicurate aree a verde attrezzato e a parcheggi pubblici pari alla metà della dotazione complessiva.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e le distanze verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

Norme transitorie

Fino all'approvazione del Piano esecutivo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La norma di piano consente la realizzazione di un intervento edilizio a destinazione economica con un limite massimo del 30% destinato alla residenza. La destinazione unica dell'area sarà quella indicata come "*Cd - Commercio al dettaglio*" con struttura distributiva insediata di tipologia M-SAM2; i parametri edilizi ed urbanistici di progetto risultano inferiori rispetto a quanto consentito, così come riportato nell'allegata tabella riepilogativa.

Come già indicato, la realizzazione del nuovo edificio avverrà previa demolizione di tutti i corpi di fabbrica insistenti sulla quasi totalità del lotto con rimozione della pavimentazione in asfalto.

L'unico fabbricato occuperà meno del 20% dell'area complessiva con un sensibile incremento della superficie permeabile .

L'area a verde di proprietà è vincolata dal Piano Regolatore come "Area per servizi di livello comunale S3 - per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport in progetto", a completamento di un'area sportiva esistente.

Essa verrà ceduta all'Amministrazione Comunale - come indicato nella Convenzione stipulata tra le parti - e su di essa si realizzerà un tratto di pista ciclopedonale, a corredo della futura area sportiva comunale.

Tutti gli aspetti legati al rispetto delle valutazioni di carattere acustico e geologico sono contenuti negli elaborati specifici allegati al Piano Esecutivo.

Inoltre con il Comando dei Vigili Urbani della Città di Biella sono state analizzate le problematiche legate alla viabilità urbana: non sono risultati necessari interventi specifici per consentire un'accessibilità veicolare in totale sicurezza.

Quadro ambientale: assoggettabilità a procedure di VAS

L'ordinamento della Regione Piemonte in materia di pianificazione comunale integrata con le procedure di Valutazione Ambientale Strategia (VAS) prevede che gli Strumenti Urbanistici Esecutivi siano assoggettati all'analisi di compatibilità ambientale nei casi in cui i progetti debbano:

- essere sottoposti a VIA o Valutazioni di Incidenza;
- le aree siano soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di

sostanze pericolose od aree con presenza naturale di amianto.

In base alla L.R. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" l'intervento in oggetto non si configura tra quelli previsti dagli allegati A1, A2, B, B2, B3 ma tra quelli indicati dall'allegato C ovvero tra i casi di esclusione automatica dalla procedura di VIA.

Inoltre il Piano Esecutivo non interessa aree SIC o ZPS e dunque non vi è la necessità di effettuare una Valutazione d'Incidenza; non interferisce con aree soggette ad attività produttive con presenza di sostanze pericolose né con aree con presenza naturale di amianto.

Da tutto quanto esposto ne consegue che il Piano Esecutivo in oggetto non è da sottoporre alla preliminare fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS e conseguente successiva fase di Valutazione; pertanto risulta ottemperato anche il disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.

Si ritiene però importante per gli interventi previsti in un contesto urbanizzato esistente ottenere il miglior inserimento ambientale e paesaggistico possibile. Quindi l'elaborazione progettuale ha tenuto conto delle possibili azioni impattanti generate dalle opere edilizie (bonifica dell'area e trattamento dei rifiuti generati dalle demolizioni) e delle migliori soluzioni da adottare per il miglioramento della qualità ambientale del contesto urbano (organizzazione delle aree di sosta e del verde, contenimento delle emissioni acustiche).

Indicazioni operative progettuali

Allo stato attuale sia gli immobili a destinazione industriale che la palazzina uffici sono inutilizzati da decenni.

L'attività produttiva non ha determinato problemi di inquinamento all'area circostante e non si rileva la presenza di cisterne o depositi per i quali occorrono

particolari opere di bonifica; l'unica eccezione è rappresentata dallo smaltimento dell'amianto presente su parte della copertura dei fabbricati industriali.

I corpi di fabbrica esistenti saranno demoliti ed il nuovo fabbricato verrà quindi inserito in un contesto di ampio respiro.

Oltre alla realizzazione degli spazi a verde - richiesti dal piano - sul confine nord del lotto verrà realizzata una pista ciclopedonale che permetterà di raggiungere in tutta sicurezza l'area sportiva esistente.

Il concentrico edilizio è caratterizzato da un mix di tipologie: residenza, terziario-commerciale, oltre alla limitrofa Caserma dei Carabinieri, con conseguente diversa tessitura urbana ed architettonica.

L'edificio in oggetto avrà un dimensionamento di ridotta entità sia in termini di superficie occupata che di altezza e tipologia edilizia.

Inoltre gli spazi a verde verranno realizzati sulla base delle indicazioni contenute nel Regolamento Comunale del Verde e la superficie occupata dai parcheggi sarà trattata con blocchetti drenanti rinverditi.

L'accessibilità all'area avviene dalla via Fratelli Rosselli, strada di carattere comunale a due corsie di marcia e di larghezza superiore a 12 metri.

Metodologia di intervento

Dal punto di vista tecnico si procederà con la bonifica delle coperture in amianto a cui seguirà la totale demolizione dei fabbricati esistenti.

Si aprirà quindi un fronte nuovo sulla via Rosselli che darà visibilità all'area e respiro agli edifici residenziali circostanti.

Verranno successivamente eseguite le opere di urbanizzazione primaria (con la sostituzione delle tubazioni delle reti già esistenti) e la struttura edilizia prefabbricata; a completamento dell'intervento saranno realizzate le zone destinate a parcheggio, a verde e la pista ciclopedonale di collegamento con

l'area sportiva.

In sede di progettazione di dettaglio verranno rappresentate le soluzioni adottate per il rispetto delle diverse normative in materia di accessibilità (eliminazione barriere architettoniche), requisiti sanitari, sicurezza dei lavoratori, impiantistica (elettrica, termica, idrica, antincendio); così come verrà approfondita la scelta dei materiali, delle specie arboree, delle opere di finitura delle aree esterne già presenti negli elaborati allegati ma suscettibili di quei modesti aggiustamenti ammessi in fase attuativa e non costituenti variante al Piano Esecutivo stesso.

Elaborati progettuali

Gli elaborati di piano allegati alla presente Relazione risultano i seguenti:

- a. relazione illustrativa e tabella quantitativa dei dati di piano;
- b. planimetria con estratto di mappa ed estratto di PRGC;
- c. planimetria con rilievo dello stato di fatto e documentazione fotografica;
- d. planimetria comparativa tra rilievo e progetto e planimetria con quote di progetto;
- e. planimetria di progetto;
- f. prospetti e sezione trasversale;
- g. individuazione reti idrica e fognaria esistenti;
- h. planimetria con particolari opere esterne;
- i. rendering architettonico soluzione progettuale;
- j. norme specifiche di attuazione;
- k. computo metrico estimativo;
- l. schema di convenzione.

Durata del Piano Esecutivo Convenzionato

Il presente Piano Esecutivo ha durata di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione ed il permesso di costruire dovrà essere richiesto entro il termine di validità del Piano stesso.

Il Proponente
Società Porta Rossa spa

Il Tecnico
arch. Valeria Varnero

Biella, novembre 2012
febbraio 2013 (integrazione)

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI DI PIANO

1.	proprietà delle aree di PEC	titolare Società Porta Rossa spa	
2.	area assoggettata a PEC dal PRGC vigente	mq	9164
3.	area esterna al perimetro del PEC per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	mq	5340
4.	comparti attuativi	n°	1
5.	edifici in previsione	n°	1
6.	Indice Utilizzazione Territoriale Ut base Indice Utilizzazione Territoriale Ut max	mq/mq mq/mq	0,15 0,50
7.	Indice Utilizzazione Territoriale Ut di progetto	mq/mq	0,16
8.	rapporto di copertura previsto Rc = 50%	mq	4575
9.	superficie coperta di progetto	mq	1500
10.	altezza massima prevista	mt	14
11.	altezza massima di progetto	mt	7
12.	distanza minima dai confini (art. 59 R.E.)	mt	5
13.	distanza minima di progetto	mt	5.50
14.	<p>parcheggi privati richiesti (art. 39 NTA) = 100% di SUL e n° prescritto dalla legge sul commercio</p> <p>di cui alla DCR del 20 novembre 2101 n.191 - 43016 e così parametrati = tipologia struttura: M-SAM2 superficie di vendita: 900 mq calcolo numero posti parcheggio: $35 + (0,05 \times 500) = 60$</p>	mq n°	1500 60
15.	parcheggi privati di progetto	mq n°	2709 74
16.	verde privato richiesto minimo (art. 30 NTA) = 0,30 mq ogni mq di SUL	mq	450
17.	verde privato di progetto di cui = <ul style="list-style-type: none"> ▪ in aiuola ▪ in parcheggio inerbito 	mq mq	411 407
18.	<p>standard urbanistici richiesti (art. 14 NTA) pari al 100% di SUL =</p> <p>. dotazione minima di aree a parcheggio pubblico: non inferiore al 50% di SUL</p> <p>. dotazione standard altre destinazioni: rimanente 50% di SUL</p>	mq mq mq	1500 750 750
19.	<p>standard urbanistici di progetto =</p> <p>. dotazione aree a parcheggio pubblico (pari a n° 75 posti auto)</p> <p>. dotazione standard altre destinazioni di cui =</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ in aiuola ▪ per pista ciclopedonale 	mq mq mq mq	3432 2634 568 230

SCHEMA PLANIMETRICO "B" - RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI



LEGENDA

. AREE DA CEDERE:

- 1 PISTA CICLOPEDONALE
- 2 AREA A VERDE

. AREE DA ASSERVIRE:

- 3 PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO
- 4 AREA A VERDE AD USO PUBBLICO

