

REGIONE PIEMONTE
Provincia di Biella



Comune di Biella

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

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

con le modifiche evidenziate in colore **rosso**
e le parti eliminate in carattere **barrate** di colore **rosso**

Data: settembre 2016

Progettista:
Arch. Alberto Cecca

Responsabile del Procedimento:
Arch. Alberto Cecca

Di seguito si riporta lo stralcio dell'articolo 23 delle NTA come modificato dalla presente variante con le modifiche o aggiunte evidenziate in colore **rosso** e le parti eliminate in carattere ~~barrate~~ di colore **rosso**

Per una migliore comprensione delle modifiche si rimanda all'elaborato "*Relazione Illustrativa*".

"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.*

..."

"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 m² di Sul e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

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

- $Rc = 50\%$

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

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 $0,30 \text{ m}^2$ ogni 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 m², è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ut = 0,75 m²/ m²

- Rc = 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 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).

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.

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.