

# REGIONE PIEMONTE

Provincia di Biella



**Comune di Biella**

**VARIANTE PARZIALE n.1/2015 AL P.R.G.C.  
AI SENSI DELL'ART. 17, C.5, DELLA L.R.56/77 E S.M.I**

**STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Data: giugno 2015

**Progettista:  
Arch. Alberto Cecca**

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

Di seguito si riporta lo stralcio degli articoli 27,39 e 42 delle NTA come modificati dalla presente variante con evidenziate in **rosso** le parti modificate.

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

## PARTE QUINTA

### ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

#### **27. - ZONE R.U. DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

In queste zone sono ricomprese aree edificate con edifici impropri per uso, impianto urbanistico o caratteristiche architettoniche che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica anche la fine di recuperare aree a standard.

In relazione alle loro caratteristiche territoriali queste zone sono suddivise in più sottozone:

#### **Sottozone R.U.R**

A queste sottozone è assegnata una destinazione prevalente residenziale. In esse sono ammesse le stesse destinazioni d'uso e attività ammesse nelle Zone R.C. con la specificazione che la residenza non può superare l'80% **e le altre attività non possono superare il 40% della S.u.I. ammissibile.**

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di St

Ut max = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di St

Rc = 50%

Np 4 piani

H non superiore a 12 m

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

SVp: aree a verde privato nella misura minima di mq 0,30 ogni mq di Sf, 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 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.

(..omissis..)

### 39. - PARCHEGGI PRIVATI

In ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione) e **di ristrutturazione urbanistica** devono essere riservati appositi spazi a parcheggio privato per i residenti e/o per gli addetti almeno nella misura seguente o nella misura definita dalla legge 122/89, se superiore:

- Residenza -**Re**: 35% della Sul, con almeno 1,5 posti macchina per unità immobiliare;
- Attività economiche con insediamenti industriali e artigianali - **I,Ap, As**: 30% della Sul, con almeno 3 posti macchina per unità produttiva;
- Attività terziarie del tipo **Ta1, Ta2, Ta3, Ta7, Ta8, Tb, Tp, Ts,Ci**: 50% della Sul;
- Attività terziarie del tipo Tr: 35% della Sul, con almeno 1,5 posti macchina per camera;
- Attività terziarie del tipo **Ta4, Ta5**: 100% della Sul;
- Attività commerciali e paracommerciali – **Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg**, 100% della S.u.l. o secondo quanto prescritto dalle norme sugli insediamenti commerciali di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte **n.191-43016 del 20/11/2012** e s.m.i., artt. 25 e 26 e dalle norme per gli esercizi di somministrazione di cui alla D.G.R. 85-13268 del 8/02/2010 e s.m.i., se superiore.

Le quantità prescritte dal precedente comma sono comprensive degli spazi di manovra e di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.

Quando le norme prescrivono anche la verifica dei posti macchina, il loro numero, in caso di numeri frazionari, dovrà essere arrotondato all'intero superiore.

Le suddette quantità devono essere reperite nelle aree di pertinenza dell'edificio, o, in caso di impossibilità, in silos, parcheggi interrati, sopraelevati o di superficie, siti all'esterno dell'area di pertinenza, ad una distanza non superiore a m 300 dall'edificio stesso, appositamente asserviti ad uso esclusivo di parcheggio.

La costruzione di autorimesse a servizio di edifici residenziali esistenti, aventi le caratteristiche di "basso fabbricato" secondo la definizione del Regolamento Edilizio, limitatamente al soddisfacimento dello standard previsto del presente articolo può avvenire anche sulle porzioni di area di stretta pertinenza dell'edificio che sono classificate agricole (E1) dal P.R.G., ove non risulti possibile diversa localizzazione e non siano disponibili altri fabbricati accessori destinabili a tale uso.

Negli interventi subordinati a pianificazione attuativa gli spazi per i parcheggi privati possono essere ricavati anche nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione, purché non ne venga pregiudicato l'uso pubblico in superficie. Le convenzioni disciplinano le modalità di attribuzione e utilizzo di tali spazi.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi, terziari, commerciali e simili, gli spazi sosta devono essere accorpate in modo tale da consentire la sosta e la manovre di autotreni.

Fatte salve le specifiche limitazioni di cui all'art. 16, nelle zone R, IA, T, RU di cui all'art. 11 è ammessa la realizzazione di parcheggi/autorimesse, interrate, seminterrate e fuori terra nel rispetto delle specie arboree esistenti, delle norme sulle distanze e sulle altezze e del Rapporto di occupazione (Ro) totale comprensivo degli edifici esistenti inferiore all'80%.

Le parti interrate non verranno computate ai fini dello sfruttamento fondiario.

Negli ambiti vincolati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 è comunque esclusa la possibilità di edificare fuori terra oltre il livello stradale.

(..omissis..)

## 42. - AMBITI INTERESSATI DA PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI APPROVATI

(..omissis..)

### **A - COMPARTO CENTRO DIREZIONALE AMMINISTRATIVO (C.D.A.)**

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-10219 del 01.07.1996 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato del Comparto Centro Direzionale Amministrativo (CDA).

A seguito della decadenza del Piano Particolareggiato dovuto al compimento del termine decennale di validità dello stesso si stabilisce quanto segue.

Il completamento dell'attuazione delle previsioni del piano regolatore, di spettanza del lotto 5 di proprietà del Comune di Biella, dovrà rispettare le quantità e le destinazioni dello strumento urbanistico vigente e le seguenti disposizioni:

- L'eventuale realizzazione di un intervento di sopraelevazione dell'edificio **Sede della Banca Sella** lungo la via Aldo Moro, è subordinata alla cessione onerosa della volumetria necessaria da parte del Comune di Biella, e sarà inoltre soggetta ai seguenti parametri:
  - s.u.l. massima per sopraelevazione: **840** mq
  - numero massimo di piani fuori terra: **8**
  - altezza massima dell'intervento di sopraelevazione: **31,4** m
  - altezza massima dell'intervento di sopraelevazione rispetto alla quota del portico: **27,9** m

**entro** i limiti suddetti potranno essere realizzati **anche** vani e impianti tecnici che dovranno comunque essere mascherati **da** un muro d'attico.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 61 del Regolamento Edilizio vigente, i valori sopra indicati superano eventuali limitazioni poste dal Regolamento Edilizio stesso.

Aree minime, da prevedersi anche su più livelli all'interno del comparto, o all'esterno di esso in aree a servizi pubblici, per il verde, spazi pubblici aperti ed i parcheggi, quali standard per attività terziarie pubbliche e private:

100% della S.u.l.

- Il completamento dell'edificazione del restante lotto 5 evidenziato nella tavola di azionamento con il perimetro e con il simbolo grafico indicati in legenda, è disciplinato come segue:

#### Intervento edilizio diretto convenzionato

Sono ammesse le attività **Ta, Tr, Ts** e **Cd** (limitatamente agli esercizi di vicinato), **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** di cui all'Art.10 delle presenti norme.

Indici e parametri urbanistici:

- s.u.l. massima: **6.700** mq  
(tali quantità tengono già conto dell'avvenuto trasferimento di cubatura pari a **1830** mq a favore del lotto contiguo, di cui al punto precedente)
- numero massimo di piani fuori terra: 5
- altezza massima: 20 m
- altezza massima dell'intervento di sopraelevazione rispetto alla quota del portico posto sulla via Lamarmora: 16,50 m
- rapporto di copertura: 60%

oltre ai limiti suddetti potranno essere realizzati soltanto vani e impianti tecnici che dovranno comunque essere mascherati dalla realizzazione di un muro d'attico analogo per tipologia e dimensioni a quello previsto negli altri edifici del comparto.

Aree minime, da prevedersi anche su più livelli all'interno del comparto, o all'esterno di esso in aree a servizi pubblici, per il verde, spazi pubblici aperti ed i parcheggi, quali standard per attività terziarie pubbliche e private:

100% della S.u.I.

- Per i restanti lotti di intervento restano ferme le previsioni del P.P. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-10219 del 01.07.1996 fino all'approvazione di diverse previsioni urbanistiche.

Sono comunque ammessi l'accorpamento, il frazionamento e la modificazione della destinazione d'uso di singole unità immobiliari, nel rispetto degli articoli 14 e 39 delle presenti norme.

(..omissis..)

