

REGIONE PIEMONTE

Provincia di Biella



**Comune di Biella**

**VARIANTE PARZIALE n.1/2018 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: settembre 2019

**Progettista:  
Arch. Alberto Cecca**

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

Di seguito si riporta lo stralcio degli articoli 10, 12, 17, 27, 33 e 35 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".

#### **"10.4- Attività economiche commerciali (C):**

- **Cd:** *commercio al dettaglio nel rispetto di quanto previsto all'art. 30 "Criteri di Ammissibilità delle Strutture di Vendita al Dettaglio nelle Aree di P.R.G."*
- **Pe:** *pubblici esercizi (ristoranti, bar, e simili);*
- **Avs:** *agenzie di vendita di servizi (agenzie di viaggi, agenzie immobiliari, ecc.);*
- **Apc:** *attività artigianali paracommerciali (gelateria, panetteria, pasticceria, ...) qualora coesistano la produzione e la vendita al dettaglio di prodotti alimentari;*
- **Asp:** *attività di servizio alla persona (parrucchiere, barbiere, calzolaio, estetista, ...);*
- **Sb:** *sale da ballo, discoteche;*
- **Sg:** *sale da gioco, sale bingo, agenzie di scommesse;*
- **Sv:** *stazioni di servizio (comprese le stazioni per ricarica di veicoli elettrici);*
- **Ci:** *commercio all'ingrosso- nell'ambito di tale attività, per le classi merceologiche di cui all'art.5 comma 6 lett. l), m) ed n) della L.R. 28/99 (combustibili, legnami, materiali per l'edilizia) per le quali non opera il divieto di esercitare congiuntamente nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, è consentita anche la vendita al dettaglio, limitatamente alle classi merceologiche sopra richiamate, su di una superficie di vendita non superiore a 250 mq e a condizione che le superfici di vendita e di esposizione non superino il 30% di quelle destinate a magazzino.*
- **Ve:** *vending: attività commerciali limitate alla vendita e somministrazione di prodotti alimentari e non, per mezzo di distributori automatici."*

### **"12.1. 2. Zone per il verde attrezzato a parco di livello comunale – S.3**

*Tali zone sono destinate ad attrezzature di livello urbano per il verde, il gioco e la ricreazione, nonché ai parcheggi e alle attrezzature di supporto e collaterali. In tali zone sono ammesse attrezzature di interesse generale per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo, la cultura e attrezzature collaterali e di supporto, quali bar, ristoranti, ecc. solo se funzionalmente connesse.*

*Indici urbanistici:*

*Rc : 10%*

*H: non superiore a 7 m*

*La trasformazione dell'area di pertinenza del nuovo impianto sportivo dell'Associazione Polisportiva Dilettantistica Pietro Micca", sita sulla sinistra orografica del Torrente Oremo, in posizione sud rispetto alla S.P. 338, dovrà essere realizzata a condizione che **non alteri in alcun modo l'assetto vegetazionale di pertinenza del corso d'acqua**, anche mediante misure atte alla ricostituzione della continuità ambientale del torrente e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, **favorendo il mantenimento dell'ecosistema fluviale** ed il potenziamento del corridoio di connessione ecologica e paesaggistica, nonché il contestuale miglioramento della percorribilità e della fruizione ricreativa."*

### **"12.1. 3. Zone a parcheggio – S.4**

*Tali zone sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette in aggiunta e ad integrazione a quelli realizzabili nelle zone della viabilità ed a quelli da realizzare in conseguenza degli interventi edilizi pubblici e privati nei modi e nelle misure fissate dalle norme di zona.*

*I parcheggi pubblici di cui al presente articolo sono realizzati a livello stradale o, quando occorra, a più piani sopra e/o sotto il livello stradale.*

*L'eventuale necessità di parcheggi multipiano in sottosuolo e le loro caratteristiche sono determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.*

*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.*

*Nel caso di parcheggi di superficie devono essere messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare i posti macchina.*

*Le aree a parcheggio possono essere utilizzate dai privati per la costruzione di autorimesse interrato, con relative aree di accesso, assoggettando il sovrastante piazzale alla servitù di uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico dei privati convenzionati.*

*Indici urbanistici:*

*Ro : 80%*

*H: non superiore a 7 m*

*La trasformazione a parcheggio dell'area di pertinenza del nuovo impianto sportivo dell'Associazione Polisportiva Dilettantistica Pietro Micca", sita sulla sinistra orografica del Torrente Oremo, in posizione sud rispetto alla S.P. 338, dovrà **necessariamente limitarsi alla zona esterna all'area a pericolosità molto elevata, assegnata alla classe IIIa.Ee(\*) nella "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del PRGC vigente, ed essere realizzata in modo tale da non alterare in alcun modo l'assetto vegetazionale di pertinenza del corso d'acqua, anche mediante misure atte alla ricostituzione della continuità ambientale del torrente e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, favorendo il mantenimento dell'ecosistema fluviale ed il potenziamento del corridoio di connessione ecologica e paesaggistica.***

*In fase attuativa l'area non dovrà essere impermeabilizzata ma dotata di pavimentazione drenante (grigliati, masselli autobloccanti...) che comportino in qualche misura la salvaguardia del suolo."*

## **"17.1.2 RISERVA NATURALE SPECIALE DEL SACRO MONTE DI OROPA**

La Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Oropa è stata istituita con Legge regionale n. 5 del 28 febbraio 2005: "Istituzione della Riserva naturale speciale del Sacro Monte di Oropa e del Centro di documentazione dei sacri monti, calvari e complessi devozionali europei.

Attualmente la Riserva speciale del Sacro Monte di Oropa è disciplinata dalla L.R. 3 agosto 2015 n. 19 "Riordino del sistema di gestione delle aree protette regionali e nuove norme in materia di Sacri Monti. Modifiche alla legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità)" e la sua gestione è confermata in capo all'Ente di gestione dei Sacri Monti, ente strumentale della Regione già istituito per effetto dell'entrata in vigore della l.r. 19/2009.

~~In tale area si applicano le norme del Piano d'Area previsto dall'art. 8 della l.r. 5/05 e normato dall'art.23 della l.r.12/90.~~

~~Nelle more dell'approvazione del Piano d'Area valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 6 della Legge regionale n. 5 del 28 febbraio 2005 di seguito riportate:~~

~~"Norme di salvaguardia~~

~~1. Nel territorio dell'area protetta trovano applicazione la legislazione statale in materia di tutela e di conservazione dei beni culturali e del paesaggio di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e le leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna. Nel territorio dell'area protetta è vietato:~~

~~a) aprire e coltivare nuove cave ad eccezione di quelle finalizzate al ripristino ambientale e paesaggistico ed alla ricostituzione di aree di interesse naturalistico ed ecologico individuate e promosse dal soggetto gestore oppure previste dal piano d'area;~~

~~b) aprire e gestire discariche.~~

~~2. La costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti sono consentiti esclusivamente in funzione delle attività agricole e forestali e delle finalità istitutive dell'area protetta.~~

~~3. L'uso del suolo e l'edificabilità sono consentiti nel rispetto delle finalità istitutive e sono disciplinati nel piano d'area.~~

~~4. Le norme relative all'utilizzo del patrimonio forestale sono stabilite in apposito piano di assestamento forestale ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 12/1990.~~

~~5. Per le specie faunistiche presenti nell'area protetta ed elencate nell'allegato D, lettera a), del regolamento~~

~~emanato con d.p.r. 357/1997 si applicano i divieti e le disposizioni di cui all'articolo 8, commi 1, 2 e 3 del regolamento medesimo.~~

~~6. L'esercizio dell'attività venatoria all'interno dell'area protetta è vietato. Sono consentiti gli interventi di riequilibrio faunistico ed ambientale disciplinati dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36 (Interventi finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale nelle aree istituite a Parchi naturali, Riserve naturali ed Aree attrezzate), modificata dalla legge regionale 22 febbraio 1993, n. 6.~~

~~7. L'utilizzo e la fruizione dell'area protetta sono disciplinati con legge regionale ai sensi dell' articolo 28 della l.r. 12/1990."~~

~~In quest'ambito, in assenza di Piano d'area, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici né l'ampliamento di quelli esistenti.~~

~~Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con il mantenimento della destinazione in atto al momento legittimamente autorizzata, e il riuso con destinazioni agricole (**E**) e ricettive (**Tr**), nel rispetto delle finalità dell'art.3 della l.r.5/05.~~

~~Fino alla approvazione del piano d'area, gli interventi di modificazione dello stato attuale dei luoghi, ad esclusione degli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b) e c) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), modificato dall' articolo 16 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61, sono soggetti ad autorizzazione della Provincia di Biella. È fatta salva ogni altra autorizzazione prevista per legge."~~

## **"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:*

*(omissis)*

### **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*Ut max: 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*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 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).*

*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.*

*Prima del completamento del comparto R.U.E. di viale Macallè dovrà essere demolito l'edificio esistente in fregio a via Maglioleo (catastralmente identificato al N.C.E.U. al foglio 550, particella 19) e l'area dovrà essere privata di ogni copertura artificiale per tornare alle originarie condizioni di permeabilità e di conseguente naturalità."*

### **"33.2 FASCE DI RISPETTO STRADALI**

Sono aree ove è inibita l'edificazione ordinaria, sia perché questa può arrecare intralcio al fluire della viabilità, sia perché l'entità del traffico veicolare provocherebbe un sensibile degrado delle condizioni di utilizzo di eventuali costruzioni.

All'interno delle fasce di rispetto possono essere consentite: nuove strade, corsie di servizio, piste ciclabili, ampliamenti delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, etc. Possono inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.), aree di parcheggio.

Nelle fasce di rispetto stradali, ad eccezione di quelle coincidenti con le zone agricole di interesse ambientale e le zone di interesse paesistico ambientale, è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la realizzazione di stazioni di rifornimento carburanti per veicoli che possono essere collocate ad una distanza reciproca non inferiore a quella stabilita dalla normativa vigente.

Gli interventi relativi alle **nuove** stazioni di rifornimento carburanti sono attuati mediante permesso di costruire, nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione, delle norme sugli accessi e di ogni altra norma particolare, nonché dei seguenti indici e parametri:

- Rc: non superiore al 30% dell'area interessata dall'intervento fatto salvo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia. La superficie coperta dai fabbricati con esclusione delle pensiline non dovrà comunque superare il 10%;
- $H_{max}$ : m 5,50
- Area a parcheggio minima: pari a quella stabilita dall'art.12 della DGR 35-9132 del 7 luglio 2008 e s.m.i.

Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte dalle norme generali e dalle norme particolari delle diverse zone sulle distanze dalle strade (Ds).

Anche in presenza di differente rappresentazione grafica, prevalgono comunque le norme del D. Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione.

**Nelle aree individuate nel Piano Regolatore come aree per "Impianti stradali di distribuzione carburanti e servizi connessi esistenti" sono compatibili le seguenti attività:**

- **Sv:** stazioni di servizio (comprese le stazioni per ricarica di veicoli elettrici);
- **Al:** autolavaggi
- **Ve:** vending

**nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione, delle norme sugli accessi e degli indici e parametri urbanistici indicati nei paragrafi precedenti del presente articolo.**

**L'attivazione di nuove attività (Al e Ve) in assenza di un impianto di distribuzione carburanti (Sv) è consentito solo in presenza con la realizzazione di impianti per la ricarica di auto elettriche con almeno 4 postazioni di ricarica.**

Nelle fasce di rispetto stradale è fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo tale da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità ed alla circolazione, con particolare riferimento alle strade collinari.

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, l) Mutamento di destinazione d'uso, g) Ampliamento.

Gli interventi di cui al precedente comma devono rispettare le destinazioni e gli indici di zona; inoltre gli ampliamenti possono essere localizzati esclusivamente contro il lato della costruzione opposto all'infrastruttura viaria che genera la fascia di rispetto e non possono



*superare, ove previsto dalle norme di zona, il 20% della Sul esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico.”*

### **"35. - AREE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

*Sono destinate ad ospitare i cimiteri nonché tutte le attrezzature complementari necessarie alla loro manutenzione e funzionalità, con l'esclusione di qualsiasi attività residenziale e commerciale nonché di parcheggio sistematico di autoveicoli. Le aree cimiteriali sono sempre circondate da fasce di rispetto.*

*All'interno delle zone di rispetto cimiteriale è consentito il mantenimento delle destinazioni e attività in atto.*

*Per gli edifici esistenti, **legittimamente autorizzati**, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, come modificato dall'art. 28 della legge 166/2002, **indipendentemente dalle previsioni di P.R.G.C.**, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento **della superficie utile lorda esistente, entro i limiti previsti dagli indici edificatori di zona, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 53 comma 1 del D.P.R. 380/2001.***

*Nelle zone di rispetto è altresì ammessa la realizzazione di **parchi pubblici e di parcheggi infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.***

*Nelle zone di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.*

*Le aree edificabili, libere da immobili, comprese nelle fasce o aree di rispetto di cui al presente articolo possono essere computate, ai fini della edificabilità, nelle aree limitrofe esterne a tali fasce nel rispetto dei principi e delle modalità attuative analoghi a quelli stabiliti con D.C.C. n.17 del 21 marzo 2017 ai fini dell'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura onde evitare che la sua applicazione potesse determinare un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico, di seguito elencati:*

- il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione, con riferimento all'articolazione delle zone di piano stabilita all'art. 11 delle NTA del PRGC vigente e pertanto può essere applicata all'interno seguenti zone: R, IA, T, RU, con l'esclusione pertanto del trasferimento da una zona all'altra;*
- tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione per i quali vige una dettagliata e specifica normativa che prescinde dagli indici fondiari e non è altresì applicabile alle aree agricole che per espressa disposizione regionale beneficiano autonomamente della facoltà di utilizzare indici edificatori di terreni non contigui, né ad altre zone di piano non espressamente citate al punto precedente;*
- l'incremento di indice fondiario dell'area di "atterraggio" conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare il 20% e comunque l'indice di densità fondiaria non dovrà risultare superiore a quello consentito dall'art. 23 della L.R. 56/77 e cioè pari a 1,7 mq/mq;*
- il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga alle altezze massime ammissibili nell'area di "atterraggio";*
- al fine di quantificare l'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti si stabilisce in 500 metri la distanza massima ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", distanza misurata in linea d'aria tra i confini delle particelle catastali interessate;*
- i trasferimenti di diritti edificatori devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione."*