

COMUNE DI BIELLA



PROVINCIA DI BIELLA
REGIONE PIEMONTE

Comune di Biella - Via Battistero 4 - 13900 Biella (BI)
Tel. 015 35071 - Fax 015 3507508 C.F./P.I. 00221900020

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO DI VIA COTTOLENGO (R.U.S.4)



rev00	10/10/2013	Prima emissione	M.C	M.C	M.F
Emissione/ revisione	Data	Riferimento	Verificato	Controllato	Approvato

Oggetto:

Data: 10/10/2013

Titolo relazione:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il progettista:



FPA PROGETTI s.r.l.
Via Palmanova 24, 20132 Milano
Tel. 02-2360126
P.IVA 03905870964

ARCH. MAURIZIO FURLANI

VIA PALMANOVA 24 MILANO
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO - N. 7169

Il richiedente:



FONDAZIONE TERA -

FONDAZIONE PER ADROTERAPIA ONCOLOGICA

Sede legale in Novara, via Puccini 11-28100
Cod. fisc. 94016310032
P.Iva Società 28100

SOCIETÀ ATHENA S.p.A.

Sede legale in Biella, via Trieste n.13,
Cod. fisc. 01666900020
P.Iva Società 01666900020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ESECUTIVO DEL “COMPARTO DI VIA COTTOLENGO” (R.U.S.4).

Art. 1 – Elaborati

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati :

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA: RELAZIONE INDICI URBANISICI - RELAZIONE ASPETTI NATURALISTICI - RELAZIONE TECNICA - RELAZIONE GEOLOGICA - RELAZIONE AMBIENTALE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO: OPERE DI URBANIZZAZIONE
- BOZZA DI CONVENZIONE UNITA' DI INTERVENTO U.I.A
- BOZZA DI CONVENZIONE UNITA' DI INTERVENTO U.I.B
- BOZZA DI CONVENZIONE UNITA' DI INTERVENTO U.I.C
- TAV_01 - ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE - ESTRATTO VARIANTE P.R.G. n.3/2011 - INDIVIDUAZIONI ZONE PUBBLICHE E ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - ESTRATTO VARIANTE P.R.G. N.3/2011- INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
- TAV_02 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE - LOCALIZZAZIONE AREA DI PROPRIETA' - FOTO AEREA DELL'AREA DI PROPRIETA' - ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI RELATIVE ALL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO
- TAV_03 - STATO DI FATTO
- TAV_04 - STATO DI FATTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI
- TAV_05 - PLANIMETRIA DI PROGETTO - MASTERPLAN DI PROGETTO - ATTIVITA' SPAZI ATTREZZATI
- TAV_06 - STATO DI PROGETTO: DESTINAZIONE D'USO - TABELLA DESTINAZIONI D'USO E UNITA' D'INTERVENTO
- TAV_06a_bis - STATO DI PROGETTO: SEZIONE AA' - STATO DI PROGETTO: SEZIONE BB' - STATO DI PROGETTO: SEZIONE CC' - STATO DI PROGETTO: SEZIONE DD' - SCHEMA SEZIONI
- TAV_06b_bis - INDIVIDUAZIONE COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S.4 - LOTTIZZAZIONE COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S.4 UNITA' D'INTERVENTO (U.I) - SUDDIVISIONE COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S.4 - AZZONAMENTO SUPERFICI - AZZONAMENTO UNITA' D'INTERVENTO

- TAV_07 - STATO DI PROGETTO: AREE A STANDARD PUBBLICI E AREE PER SERVIZI PRIVATI - PIANO COPERTURA EDIFICIO COMMERCIALE - COMPUTO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
- TAV_07a_bis - STATO DI PROGETTO: VERIFICA REPERIMENTO 30% AREE A STANDARD PUBBLICI IN AREE DESTINATE A SERVIZI PRIVATI - VERIFICA REPERIMENTO 30% AREE A STANDARD PUBBLICI IN AREE DESTINATE A SERVIZI PRIVATI
- TAV_07b_bis - STATO DI PROGETTO: VERIFICA INDICI URBANISTICI - SCHEMA GENERALE - ANALISI SUPERFICIE UNITA' D'INTERVENTO COMPUTO E VERIFICA INDICI URBANISTICI
- TAV_8 - STATO DI PROGETTO: AREE VERDI E SPECIE VEGETALI IMPIEGATE
- TAV_8_bis - STATO DI PROGETTO: TIPOLOGIE EDILIZIE
- TAV_9 - STATO DI PROGETTO: ACCESSIBILITA' E PERCORSI - ACCESSI PRINCIPI AL COMPARTO DI VIA COTTOLENGO R.U.S.4 - MASTERPLAN- PARCHEGGI - SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELLA SEZIONE STRADALE
- TAV_10 - STATO DI PROGETTO: VERIFICA NORME DI ACCESSO DISABILI - TIPI DI ATTRAVERSAMENTI PEDONALI
- TAV_11 - STATO DI PROGETTO: PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV_11_bis - STATO DI PROGETTO: PERCORSO E RETI IMPIANTISTICHE ESISTENTI
- TAV_12 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - "UNITA' DI INTERVENTO A" CENTRO MEDICO IDRA- PEDIATRICO - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONE AA' - SEZIONE BB'
- TAV_13 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - "UNITA' DI INTERVENTO B" ATTIVITA' COMMERCIALE - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONE CC' - SEZIONE DD'
- TAV_14 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - UNITA' DI INTERVENTO C STRUTTURE RICETTIVA - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE
- TAV_15 - PROGETTO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - UNITA' DI INTERVENTO C EDIFICI PER UFFICI - STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE - SEZIONE EE' - SEZIONE FF'

- TAV_16 - STATO DI FATTO: LOCALIZZAZIONE INTERVENTO NUOVA ROTONDA
- TAV_17 - STATO DI PROGETTO: NUOVA ROTONDA - STATO DI CONFRONTO: PROGETTO ROTONDA

Art. 2 – Ambito di intervento - Data di acquisto di efficacia - Effetti

Il presente P.P.E. interviene sull'area di complessivi 93.461 mq distinta catastalmente al foglio 67 del Catasto Terreni del Comune di Biella, ai mappali n. 244, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 270, 286, 289, 290, 478, 779, 781, 783, 844, 845, 846, destinata dal PRGC a zona di Ristrutturazione urbanistica R.U.S. 4 (Comparto di via Cottolengo).

Adiacente al comparto in esame, sul territorio del comune di Gaglianico è altresì previsto un intervento edificatorio di completamento sull'area distinta catastalmente al foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, ai mappali n. 4, 5, 36, 97, 98, 99, 100, 157.

Il P.P. è formato ed approvato ai sensi dell'Art. 40 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni; assegna alle singole Unità di Intervento la capacità insediativa e gli oneri di competenza relativi alla cessione o all'asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alla dimensione della rispettiva quota di superficie territoriale.

Il Piano Particolareggiato acquista efficacia dalla data di pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Ai sensi dell'Art. 40, quarto comma, della L.R.56/77 e s.m.i., l'approvazione del Piano conferisce carattere di pubblica utilità alle opere in esso previste.

Sono, conseguentemente ed indipendentemente da altre procedure, espropriabili le aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

Possono parimenti essere espropriate le restanti aree ai sensi e nei casi previsti all'art. 22 della Legge 1150/42.

Per l'attuazione del presente piano è previsto un termine massimo di 10 anni, scaduto il quale viene a cessare l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Art. 3 – Destinazioni d'uso

Il Piano Particolareggiato Esecutivo, in conformità alla disciplina urbanistica generale del Comune, prevede la realizzazione di una Sul massima di 18.000 mq, da realizzarsi in un area destinata ad attività terziarie in ambito soggetto a ristrutturazione urbanistica, suddivisa nelle seguenti attività, nei limiti minimi e massimi di seguito specificati:

- Attività sanitarie e socio-assistenziali (centro medico per la cura dei tumori pediatrici): minimo 4.000 m² di Sul
- Attività amministrative e ricettive: max. 6.000 m² di Sul
- Attività commerciali (art. 10.4 delle n.t.a. del P.R.G. vigente): max. 6.000 m² di Sul nel rispetto delle previsioni del Piano Commerciale.

Le rimanenti aree sono classificate come "aree per servizi di livello comunale per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport in progetto e per parcheggi pubblici in progetto"

Art. 4 – Contenuti della Convenzione

Per la particolare complessità degli interventi e delle opere infrastrutturali previste, ai sensi degli artt. 45 e 49, 4° comma della L.R. 56/77, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, con la quale il soggetto attuatore di ogni singola Unità di Intervento (U.I.) dovrà pertanto garantire modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

In particolare dovrà risultare garantito l'adempimento degli obblighi che il soggetto attuatore dovrà assumere per quanto riguarda:

- ✚ la realizzazione diretta, a scomputo ed integrazione degli oneri di urbanizzazione tabellari e sulla base di progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale, della generalità delle opere di urbanizzazione primaria, interne alla Unità di Intervento od esterne ma a queste correlate, quali:
 - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico e segnaletica;
 - c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - f) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere;
 - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione;
- ✚ la realizzazione diretta, a scomputo ed integrazione degli oneri di urbanizzazione tabellari e sulla base di progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale, delle opere di urbanizzazione secondaria interne alla Unità di Intervento od esterne ma a queste correlate, quali:

giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- ✚ le garanzie finanziarie relative alle opere di cui sopra;
- ✚ il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione;
- ✚ l'assoggettamento all'uso pubblico perpetuo o la cessione gratuita a semplice richiesta del Comune delle aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale, a verde, spazi di relazione ed a parcheggio pubblico;
- ✚ l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria di competenza di ciascuna unità di intervento, entro il rilascio dell'agibilità relative agli edifici afferenti alla relativa unità di intervento (U.I.);
- ✚ la realizzazione degli interventi edilizi nel rispetto delle norme tecniche di attuazione, delle indicazioni e degli indirizzi del presente Piano, nonché delle norme vigenti;

Art. 5 – Attuazione del piano

Ai sensi dell'art. 38, punto 3, della L.R. 56/77 vengono individuate tre unità d'intervento, U.I.A, U.I.B, U.I.C, la cui perimetrazione è indicata negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato (Tav. 06)

Al fine di assicurare il necessario carattere unitario dell'insediamento le istanze di permesso di costruire relative a ciascuna unità dovranno essere presentate con una previsione progettuale plano-volumetrica estesa all'intero lotto, anche se la sua attuazione potrà essere realizzata per singolo edificio o per parti di esso, con permessi

di costruire separati, nel rispetto delle previsioni del PPE anche in relazione al soddisfacimento degli standard ed al rispetto dei parametri di legge.

Il carattere unitario dell'insediamento è assicurato da un progetto planovolumetrico esteso all'intero comparto.

Gli interventi relativi alle destinazioni commerciali saranno autorizzati nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 e s.m. e i..

In conformità agli elaborati grafici di piano, con i limiti di flessibilità di cui sopra, il Piano prevede e consente la realizzazione di:

Unità di Intervento A (U.I. A):

- a) un Centro Medico per la cura dei tumori pediatrici avente una superficie utile lorda (s.u.l.) di 6.000 mq;
- d) aree a standard nella misura minima di 4.800 mq, corrispondenti al 80% della S.u.l. di progetto, nel rispetto delle norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., con destinazione a verde, parcheggi, strade e piazze pedonali;
- c) realizzazione ed asservimento ad uso pubblico a soddisfacimento ed integrazione di standard urbanistici del parco pubblico attrezzato con destinazione a verde, spazi di relazione, piste ciclabili percorsi pedonali e parcheggi per la quota parte di competenza così come individuato negli elaborati del Presente Piano Particolareggiato;

Unità di Intervento B (U.I. B):

- a) attività commerciali con una superficie utile lorda di 4.200 mq ed una superficie di vendita coerente con le normative commerciali vigenti;
- b) aree a standard pubblici nella misura minima di 3.360 mq corrispondenti al 80% della S.u.l. di progetto, nel rispetto delle norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., con destinazione a verde, parcheggi, strade e piazze pedonali;
- c) realizzazione ed asservimento ad uso pubblico a soddisfacimento ed integrazione di standard urbanistici del parco pubblico attrezzato con destinazione a verde, spazi di relazione, piste ciclabili percorsi pedonali e parcheggi per la quota parte di competenza così come individuato negli elaborati del Presente Piano Particolareggiato;

Unità di Intervento C (U.I. C):

- a) attività terziarie ricettive ed amministrative con una superficie utile lorda massima di 6.000 mq;
- b) aree a standard pubblici nella misura minima di 4.800 mq corrispondenti al 80% della S.u.l. di progetto, nel rispetto delle norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., con destinazione a verde, parcheggi, strade e piazze pedonali;
- c) realizzazione ed asservimento ad uso pubblico a soddisfacimento ed integrazione di standard urbanistici del parco pubblico attrezzato con destinazione a verde, spazi di relazione, piste ciclabili percorsi pedonali e parcheggi per la quota parte di competenza così come individuato negli elaborati del Presente Piano Particolareggiato;

Sono prescritti la conservazione e il restauro della ciminiera esistente, quale testimonianza documentale di archeologia industriale.

Dovrà inoltre essere realizzata una pista ciclabile su sede propria, separata dalla viabilità veicolare, di sezione non inferiore a 2,50 metri, a collegamento del comparto con la pista ciclabile esistente presso la via Sandigliano.

E' espressamente previsto che parte della dotazione di standard eccedente i minimi di legge possa assolvere il fabbisogno necessario per l'intervento edilizio sull'area adiacente sita nel Comune di Gaglianico lungo la via Cavour, così come peraltro previsto nelle norme tecniche del PRGC del comune di Gaglianico.

Art. 6 - Tempi previsti per l'attuazione del piano - Rilascio dei permessi di costruire

I permessi di costruire per le realizzazioni previste nel Piano Particolareggiato sono rilasciate, ai soggetti attuatori, solo quando sia stata stipulata la convenzione di cui all'art.4.

I permessi di costruire relativi agli interventi edilizi ed urbanizzativi previsti debbono essere richiesti entro i termini di validità del Piano di cui all'art.2 e nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti norme.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle Unità di Intervento U.I.B e U.I.C è comunque subordinato all'inizio dei lavori relativi al Centro Medico per la cura ai tumori pediatrici dell'Unità di Intervento U.I.A.

Art. 7 - Parametri urbanistici di progetto - Norme di utilizzazione delle aree - Interventi consentiti e pesi insediativi.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme la classificazione delle aree è quella risultante dagli elaborati grafici.

L'applicazione degli indici urbanistici e la verifica della capacità insediativa delle aree destinate ad attrezzature terziarie aventi carattere polifunzionale si intendono effettuati sulla superficie territoriale e fondiaria di ciascuna unità di intervento.

Le previsioni di Piano Particolareggiato si attuano mediante interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G.C. e delle presenti Norme.

Gli elaborati grafici di PPE, relativi allo sviluppo progettuale dell'area e dei singoli interventi edilizi, hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda il sistema infrastrutturale di progetto (accessi e viabilità veicolare), e carattere indicativo rispetto al possibile ingombro plano-volumetrico, alle soluzioni architettoniche, alla ripartizione delle destinazioni d'uso, alla sistemazione esterna e alla organizzazione delle aree destinate a servizi pubblici.

Gli schemi plano-volumetrici ed architettonici allegati sono, in questo senso, punto di riferimento delle successive elaborazioni progettuali e delle relative singole istanze di permesso di costruire, che potranno meglio definire le caratteristiche di ciascun intervento, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici espressi con carattere vincolante nelle presenti norme e negli elaborati grafici.

La sistemazione e destinazione delle aree libere, le caratteristiche dimensionali, qualitative e di destinazione d'uso degli edifici saranno definite più precisamente in sede di permesso di costruire nel rispetto del P.R.G.C., del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'igiene del Comune di Biella, come delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del presente P.P.E. nonché delle norme sovraordinate vigenti.

Per quanto attiene le aree destinate a standard da asservire all'uso pubblico per spazi di relazione, aree verdi e parcheggi, indicate nella tav. 07 le stesse saranno individuate in via definitiva in sede di rilascio dei permessi ad edificare delle singole unità di intervento, nell'ambito del quale saranno ammissibili modesti scostamenti dai valori quantitativi indicati, nel rispetto del dettato di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree pubbliche interne al PPE e destinate a viabilità, piazze, aree verdi e parcheggi sono da intendersi come aree private assoggettate all'uso pubblico permanente, ai sensi del 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77. Tali aree potranno eventualmente essere cedute al Comune di Biella a semplice richiesta di quest'ultimo. L'individuazione definitiva delle aree da cedere e/o asservire all'uso pubblico avverrà in sede di rilascio del permesso di costruire delle singole Unità di Intervento.

La Tav. 06 indica in termini indicativi la linea di massimo inviluppo (area di massima occupazione degli interventi edilizi). Rispetto a tali allineamenti planimetrici sono sempre ammessi arretramenti mentre eventuali scostamenti fuori da tale sagoma non potranno superare la misura di ml. 6,00 (sei).

La Tav. 06A bis indica in termini indicativi l'altezza degli edifici che potrà essere inferiore a quella indicata in tali elaborati grafici, ma non potrà eccedere oltre metri 1,00 (uno) rispetto a tale valore.

Gli indici urbanistici, gli interventi consentiti ed i pesi insediativi ammessi dal Piano Particolareggiato, con riferimento specifico agli interventi privati su aree destinate ad attrezzature terziarie aventi carattere polifunzionale, sono così definiti:

- ❖ At: superficie territoriale: pari a 93.461 mq (di cui 18.947 mq di competenza dell'unità di intervento A, 36.841 mq di competenza dell'Unità di Intervento B e 37.673 mq di competenza dell'Unità di Intervento C).
- ❖ Af: superficie fondiaria: è pari a 38.949 mq (di cui 14.626 mq di competenza dell'Unità di Intervento A, 8.513 mq di competenza dell'Unità di Intervento B e 15.810 mq di competenza dell'Unità di Intervento C): comprende le aree di pertinenza degli edifici e tutte le aree destinate a verde e parcheggio privato; è misurata al netto delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità interna e delle aree a standard.
- ❖ Destinazioni ammesse:
 - U.I.A: Attività sanitarie e socio-assistenziali (centro medico per la cura dei tumori pediatrici)
 - U.I.B: Attività commerciali
 - U.I.C: Attività terziarie amministrative e ricettive
- ❖ Rapporto di Copertura massimo (R.c.): 50% della Af: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria dell'area.
- ❖ Superficie coperta di progetto:
 - U.I.A: 6.000 mq
 - U.I.B: 4.200 mq
 - U.I.C: 3.000 mq
- ❖ Altezza massima, così come definita nell'art. 40 del Regolamento Edilizio del Comune di Biella, non superiore a 10 m, con esclusione di locali tecnici o tecnologici per i quali è consentita altezza massima pari a 18 m.

Altezza di progetto:

U.I.A: 9 m - 15 m (per locali tecnici e tecnologici)

U.I.B: 7 m

U.I.C: 8 m

- ❖ Superficie utile lorda di pavimento (S.u.l.): è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle murature perimetrali degli edifici, comprese le superfici di soppalchi e di eventuali locali interrati abitabili. La S.u.l. in progetto, computata secondo le disposizioni di cui all'art.46 del Regolamento Edilizio del Comune di Biella, è pari a:
 - U.I.A: 6.000 mq
 - U.I.B: 4.200 mq
 - U.I.C: 6.000 mq
- ❖ Aree di parcheggio di uso pubblico secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i., nonché dell'art. 25 della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 e s.m. e i.:
 - U.I.A: 3.402 mq (62 p.a.)
 - U.I.B: 6.833 mq (86 p.a.)
 - U.I.C: 6.000 mq (60 p.a.)
- ❖ Aree a verde di uso pubblico, piazze, percorsi e spazi di relazione secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.:
 - U.I.A: 3.624 mq
 - U.I.B: 22.626 mq
 - U.I.C: 20.590 mq

Art. 8: Prescrizioni relative alle aree destinate a servizi pubblici.

La verifica dello standard a parcheggio dovrà essere compiuta in sede di presentazione degli elaborati di permesso di costruire, 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 e della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 e s.m. e i.

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativa a ciascuna Unità di Intervento dovranno essere precisate le quantità definitive e l'ubicazione delle aree di relazione, delle aree verdi e dei parcheggi.

Eventuali variazioni delle destinazioni d'uso o delle quantità, anche conseguenti a varianti in corso d'opera alle concessioni edilizie autorizzate, dovranno comportare la corrispondente variazione ed adeguamento delle superfici a parcheggio nel rispetto delle quantità di cui al precedente Art. 7.

Le superfici destinate a parcheggio privato e d'uso pubblico potranno essere reperite in sopra e sottosuolo e su più piani; dovranno comunque essere rese idonee alla pubblica agibilità, convenientemente pavimentate, illuminate e segnalate.

Le aree destinate a verde debbono essere realizzate in piena terra o su solai con soprastante coltre di terreno di spessore non inferiore a m. 1,00.

Art. 9: Progetti esecutivi delle U.I.

I progetti esecutivi debbono essere estesi ad ogni Unità di Intervento o ad una porzione funzionale di essa.

Il progetto architettonico deve essere integrato, da parte dei soggetti proponenti, con i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Per quanto concerne la realizzazione dei manufatti edilizi l'area di cantiere potrà estendersi oltre i limiti dell'Unità di Intervento secondo le necessità del caso e compatibilmente con le necessità di mantenimento di una corretta viabilità.

Gli interventi edilizi delle singole U.I., dovranno essere caratterizzati da una architettura unitaria e coordinata anche nell'uso di materiali e nei colori di finitura delle facciate prospicienti lo spazio pubblico, nelle sistemazioni e nell'arredo degli spazi pubblici e di pubblico accesso.

In fase di progettazione definitiva, i nodi di innesto dalla viabilità pubblica alle varie utenze private, dovranno essere adeguatamente progettati con l'adozione di tipologie atte a mitigare l'impatto viabile (rotonde, corsie dedicate, ecc.)

Il progetto delle infrastrutture urbanizzative delle singole unità di intervento dovrà tenere conto del collegamento funzionale con le unità limitrofe e con le reti comunali di contorno.

Art. 10: Oneri afferenti.

Nella realizzazione del Piano Particolareggiato saranno posti a carico degli operatori privati tutti gli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie (infrastrutture a rete in sopra o sottosuolo, viabilità interna, aree verdi e parcheggi pubblici, spazi di relazione, proporzionalmente ed in forma coordinata e funzionale agli interventi strutturali realizzandi.

Le aree pubbliche interne al PPE e destinate a viabilità, piazze, aree verdi e parcheggi sono da intendersi come aree private assoggettate all'uso pubblico permanente, ai sensi del 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77. Tali aree potranno eventualmente essere cedute al Comune di Biella a semplice richiesta di quest'ultimo.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata con riferimento al prezzario delle opere pubbliche della Regione Piemonte.

Art. 11: Norme e prescrizioni ambientali

Con determinazione del dirigente del Settore Programmazione Territoriale del Comune di Biella n. A1/262 del 3.10.2011 è stata prevista l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica con la precisazione che il proponente dovrà tener conto delle indicazioni e/o prescrizioni contenute nei seguenti pareri:

- parere favorevole, con prescrizioni relative al piano di monitoraggio, espresso dall'ARPA Piemonte Struttura Complessa Dipartimento di Biella, con nota prot. n. 92374 del 26.9.2011;
- parere favorevole, con prescrizioni per le successive fasi progettuali, relative ai rimboschimenti compensativi e alla progettazione delle aree verdi, espresso dal Corpo Forestale dello Stato – Comando provinciale di Biella, con nota prot. n. 5136 del 22.9.2011;
- parere favorevole, con indicazioni e prescrizioni di carattere territoriale, paesaggistico e ambientale, espresso dalla Provincia di Biella, Settore Governo del Territorio e Trasporti con nota prot. n. 49303 del 29.9.2011;

Pertanto i progetti dovranno opportunamente tenere in considerazione le prescrizioni contenute nei citati pareri.

Dovranno inoltre essere recepite le azioni di mitigazioni proposte e le attività di monitoraggio indicate nella relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Inoltre, in fase di progettazione definitiva degli interventi, dovrà essere presentata idonea valutazione di previsione di impatto acustico e valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 4 della legge 447/1995.

Art. 12: Procedure coatte.

Alle Unità di Intervento è attribuito il valore di comparti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 della Legge 1150/42.

Pertanto, ove se ne verificano i presupposti di legge, il Sindaco potrà avviare le procedure previste nel citato art. 23 della Legge urbanistica.