**CITTA DI BIELLA – PIANO REGOLATORE COMUNALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**zona R.U.S. 2 (comparto area "ex Ospedale" compreso tra le vie Caraccio, Carducci e Marconi):**

**Criteri quantitativi e funzionali**:

In questa area, a seguito del trasferimento della struttura ospedaliera, è ammessa l'utilizzazione di una S.u.l. massima pari a 34.000 mq, suddivisa nelle seguenti attività e nei limiti massimi ove specificati:

 Ta,

 Tr Attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere: 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;

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

 Cd Attività commerciali al dettaglio, nel rispetto delle disposizioni sulle attività commerciali di cui alla Parte VI delle presenti norme (nel limite massimo di 6.000 mq di S.u.l.);

 Pe, Avs, Apc, Sb, Sg - Attività paracommerciali,

 Re Residenza ed accessori alla residenza (nel limite massimo di 4.000 mq di S.u.l.).

L’intervento dovrà limitarsi al riuso degli edifici esistenti, pertanto non sono ammesse nuove costruzioni ma solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei singoli edifici del complesso edilizio esistente.

E’ prevista la demolizione di superfetazioni e di immobili privi di valore storico incompatibili con il contesto anche al fine di dotare l’area delle necessarie infrastrutture pubbliche.

**Indici e parametri:**

 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 S.u.l.

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 e/o superfici devono essere ceduti e/o asserviti, nella loro interezza, all’interno del comparto.

Ferma restando la dotazione minima di parcheggi pubblici prevista dalla legislazione vigente e quanto ulteriormente prescritto nelle presenti norme relativamente alle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, potranno altresì essere realizzate attrezzature pubbliche di interesse comune all’interno degli edifici esistenti da computarsi quali standard.

**Modalità attuative**

L’attuazione delle trasformazioni consentite dal P.R.G. avverrà tramite Permesso di Costruire a seguito di definitiva approvazione di Piano Particolareggiato (P.P.).

Dal trasferimento delle funzioni ospedaliere fino all’approvazione del Piano attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria di cui all’art. 5 delle presenti N.T.A..

**Rapporto con gli spazi pubblici e con il centro città**

L’intervento dovrà valorizzare il ruolo del sistema dei bastioni verdi di via Carducci che dovrà integrarsi con il sistema degli spazi pubblici e di verde privato previsti nel progetto garantendo la fruibilità pubblica e la pedonalizzazione dell’intero isolato e la sua accessibilità sui quattro lati del perimetro.

In particolare dovrà essere privilegiato il rapporto con il centro storico attraverso l’asse della via Dal Pozzo.

L’armatura urbana di piazze e percorsi pubblici dovrà ruotare attorno ad uno spazio di ampie proporzioni da localizzarsi alle spalle del monoblocco, in luogo del padiglione Caraccio che dovrà essere demolito, anche al fine di recuperare i corretti rapporti volumetrici tra l’edificio multipiano ed i restanti edifici , bilanciandone la considerevole mole, oggi fuori scala, con un adeguato spazio di rispetto dagli altri immobili di più antico impianto.

In considerazione degli elevati valori di qualità e di tipicità del complesso architettonico e urbanistico e dei singoli elementi che lo costituiscono, l’intervento dovrà conservare e valorizzare i caratteri formali e strutturali propri dell’insediamento storico e dei suoi rapporti con l’intorno, quali il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, il chiostro, anche attraverso l’eliminazione di superfetazioni e di volumi edilizi non coerenti con il contesto, quali la manica di chiusura del chiostro di più recente costruzione.

Le aree a parcheggio pubbliche in superficie e privato dovranno, prevalentemente, essere collocate in interrato.

Le aree a parcheggio in superficie dovranno essere piantumate con un sesto di impianto che garantisca l’ombreggiamento dei posti auto; le essenze dovranno essere definite in accordo con le indicazioni del settore Ambiente del Comune di Biella.

Le aree scoperte non pavimentate dovranno in ogni caso essere adeguatamente alberate.