



PROGRAMMA: 10.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012

titolo

2° VARIANTE PIANO ESECUTIVO

DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Comparto R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza)

PEC APPROVATO CON DELIBERA N. 107 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 01.07.2008

città di	BIELLA	indirizzo	via Milano, 22 - Chiavazza
----------	--------	-----------	----------------------------

oggetto

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

elaborato	scala	data	file
E7 VAR2		febbraio 2008	PEC_E7 VAR2_NTA_03.2013.doc

COMMITTENTE:

Presidente ATC c. f. dirigenziali: Sig. GIOVANNI FEMMINIS	firma
---	----------------

INCARICO SPECIALISTICO

codice DPP	settore
professionista	firma

GRUPPO PROGETTAZIONE GENERALE

Tecnico ATC: Geom. STEFANO PAVERO	firma
Tecnico: Dott. Arch. FRANCA BALBO	firma

RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO

Geom. STEFANO PAVERO	firma
-----------------------------	----------------

rif. scheda DPP SD 04	fase	PU	PP	PD	PE	DL
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

revisione	1								
data	marzo 2013								

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL PEC DEFINITO COME COMPARTO R.U.S. 3
(Complesso dell'ex Cotonificio Bracco)**

- **Art. 1 Campo di applicazione**
- **Art. 2 Elaborati del P.E.C.**
- **Art. 3 Termini di attuazione**
- **Art. 4 Ambiti di intervento**
- **Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso**
- **Art. 6 Modalità di attuazione**
- **Art. 7 Caratteri delle costruzioni**
- **Art. 8 Convenzione tra Comune e proponenti**
- **Art. 9 Regole particolari**

Art. 1 Campi di applicazione

- 1.1** Il seguente Strumento Urbanistico Esecutivo, nel seguito denominato PEC, risulta essere in variante al PEC presentato nel 2008 e approvata con Delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008.
- 1.2** L'ambito interessato dal PEC è esteso agli immobili e ai terreni compresi nel perimetro indicato nella "TAV 1Var2 – Estratto di mappa e di Prg". Le proprietà interessate sono specificate nell'elaborato "E6 Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all'interno del Piano".
- 1.3** L'ambito oggetto del PEC in variante coincide con quello del precedente PEC approvato e interessa parte dall'area ricompresa tra la via Milano e il torrente Cervo, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Chiavazza in adiacenza alle aree del previsto Parco Urbano Fluviale e confinante con il Parco Storico di Villa Mosca. L'area ha una superficie superiore a 16.000 m² e presenta una conformazione grossolanamente rettangolare con il lato corto a nord, verso la via Milano. La situazione edificatoria del comparto è costituita dai fabbricati produttivi e residenziali dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza. Si possono individuare fra i fabbricati esistenti almeno due elementi di un certo pregio architettonico: la testata nord dell'opificio e la manica lunga ad esso collegata, caratterizzata da un impianto tipico dell'architettura industriale biellese e la ciminiera, collocata nei pressi dello spigolo sud-ovest dell'area su via Collocapra.
- 1.4** Questa area è normata dalla Variante Generale del Piano Regolatore Comunale approvata con D.G.R. 15-6105 del 11.06.2007, ed è classificata come zona di ristrutturazione urbanistica inserita nella sottozona R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco di Chiavazza), come indicato "nell'art 27 -

PARTE QUINTA ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

1.5 Il presente PEC in variante, redatto in conformità agli art. 39, 43 e 45 della L. R. 56/1977 e s.m.i, è formato ad iniziativa della Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Biella.

1.6 In conformità al P.R.G.C. vigente, il PEC approvato con delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008 disciplina la trasformazione del suddetto ambito al fine di :

- a) demolire parte degli immobili esistenti e fatiscenti, inadeguati all’insediamento residenziale previsto;
- b) edificare nuovi edifici residenziali al fine di rispettare il parametro Re: min 4000 mq di SUL indicato nelle norme tecniche di attuazione del comparto R.U.S 3 del P.R.G.C;
- c) creare nuovi spazi verdi privati con fruibilità ad uso pubblico e recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (porzione di testata dell’ex opificio) a cui attribuire una funzione pubblica al fine di permettere un incremento della qualità complessiva dei servizi e di dare origine ad un luogo di aggregazione con una specifica identità
- d) prevedere un recupero degli edifici esistenti di minor valore architettonico a cui attribuire una destinazione prettamente di natura tecnica.

Tali obiettivi sono rimasti immutati.

1.7 La suddetta variante si pone lo scopo di:

- a) non realizzare più l’edificio residenziale di nuova edificazione in agevolata previsto e comprensivo di n. 5 unità abitative ma di recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (manica lunga dell’ex opificio) al fine di insediarvi le unità residenziali. Quindi, in loco del sopra citato edificio, realizzare un’area a parcheggio denominata Area Standard 2 e sostitutiva di quella presente nell’ex opificio, al piano terreno, e non più in progetto.
- b) Non cedere più gratuitamente l’area individuata nella TAV. 6 bis e nella TAV. 7 del precedente PEC come lotto PP destinato a verde pubblico, ma di mantenerne la proprietà in capo all’ATC con la conseguente cura e manutenzione, permettendone però una fruizione pubblica

Art. 2 Elaborati del P.E.C. in variante

2.1 Il PEC in variante è costituito dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONI
 - E2Var2 – Relazione illustrativa
 - E3Var2 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa
 - E4Var2 – Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo
 - E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria: computo metrico estimativo
 - E6Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all’interno del piano

- E7Var2 – Norme specifiche di attuazione
- E10 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa nuove opere
- E11 - Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo nuove opere.

b) ELABORATI GRAFICI

- TAV 1Var2 - Estratto di mappa ed Estratto di PRG
- TAV 2Var2 – Planivolumetrico: planimetria e sezioni
- TAV 3Var2 - Fasi di intervento
- TAV 4Var2 - Viabilità e parcheggi: planimetria generale quotata, abbattimento barriere architettoniche e caratteristiche stradali
- TAV 5Var2 – Aree con destinazione Sp: planimetrie e dettagli
- TAV 6Var – Opere di urbanizzazione: particolari costruttivi
- TAV 6Var2 bis – Il giardino privato a fruizione pubblica: planimetria e sezione
- TAV 7Var2 – Lotti di intervento: suddivisione e tipologie
- TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici
- TAV 9Var2 – Illuminazione pubblica
- TAV 10Var2 – Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia sovvenzionata – piante prospetti e sezioni
- TAV 12 Var2 – Recupero ex Opificio: previsti servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni

c) SCHEMA DI CONVENZIONE

1.2 Documentazione di progetto soppressa:

a) RELAZIONI

- E8 – Giardino pubblico: relazione illustrativa,
elaborato soppresso in quanto il giardino da pubblico è diventato privato a fruizione pubblica ed è illustrato in questa relazione;
- E9 - Giardino pubblico: opere di urbanizzazione secondaria;
elaborato soppresso in quanto il computo metrico estimativo del giardino è stato inglobato nell'elaborato E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria - Computo metrico estimativo
 - la TAV 11: Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia agevolata – piante prospetti e sezioni;
elaborato soppresso in quanto non è più prevista la realizzazione di questo edificio.

2.2. Gli elaborati del PEC necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica sono i seguenti:

- a) le presenti norme tecniche di attuazione

b) le tavole contraddistinte con i numeri 1,2,5 e 8 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi.

2.3 Gli elaborati del PEC a contenuto descrittivo e informativo sono i seguenti:

- a) le relazioni
- b) la tavole contraddistinte con i numeri 3,4,6,7,9,10,12

2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 lett b) hanno valore prescrittivi per quanto attiene a:

- a) sagoma di massimo ingombro
- b) altezza massima
- c) aree cedute

Hanno valore non prescrittivi per quanto attiene:

- a) fili edilizi e sagome indicative.

2.5 Gli stessi elaborati si rapportano tra loro come segue:

- a) il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole

2.6 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 hanno valore indicativo

Art. 3 Termini di attuazione

3.1 Gli interventi e le urbanizzazioni previste nel PEC dovranno essere iniziati e ultimati sulla base dell'articolazione temporale definita nello schema di convenzione.

Art. 4 Ambiti di intervento e definizioni procedurali

4.1 Il PEC si attua attraverso fasi di intervento, come indicato nell'elaborato grafico "Tav 3Var2 - Fasi di intervento", mediante la presentazione di richieste di Permesso di Costruire ai sensi del Capo II del D.P.R. 380/2001.

Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso

5.1 I dati quantitativi essenziali relativi all'intervento oggetto di PEC che verificano le prescrizioni della scheda normativa relativa al comparto R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco), sono così sintetizzabili:

5.1.1 Superficie territoriale PEC	16.690 mq
5.1.2 Superficie fondiaria	9.273 mq
5.1.3 Superficie lorda di pavimento max. (valore desunto da scheda d'area)	5.000 mq
5.1.4 Superficie lorda di pavimento in progetto	5.000 mq
5.1.5 Superficie destinata a Standard Pubblico richiesta (art. 14 N.T.A. del P.R.G.C.)	2.500 mq
5.1.6. Superficie destinata a Standard Pubblico in progetto	2.535 mq

5.1.7 Superficie a parcheggio privato richiesta (art. 39 N.T.A. del P.R.G.C)	1.750 mq
5.1.8 Superficie a parcheggio privato in progetto	1.993 mq
5.1.9 Superficie a verde privato richiesta	1.500 mq
5.1.10 Superficie a verde privato in progetto	4.330 mq

5.2 Le altezze massime degli edifici previsti nel PEC sono conformi a quanto inserito nella scheda d'area e non superano i 10 ml. La distanza minima dai confini (DC) rispetta i 5 ml. prescritti nel Regolamento Edilizio, mentre quella tra i fabbricati (DF) è pari o superiore ai 10 ml. richiesti. La verifica delle altezze e delle distanze è illustrata nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

5.3 Le aree a servizi sono reperite a raso. Le aree di cui ai punti 5.1.5 e 5.1.6 sono calcolate sulla destinazione urbanistica prevista e costituiscono minimo inderogabile. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var2 – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Inoltre nell'elaborato "TAV 12Var2 – Recupero ex Opificio: servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni" si individua una superficie con destinazione a pubblico servizio pari a 905 mq la quale però esula dalle dotazioni di standard pubblici dell'area in quanto già soddisfatte.

5.4 Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio privato è garantita la dotazione minima richiesta dall'art. 39 delle N.T.A del P.R.G.C. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Art.6 Modalità di attuazione

6.1 La realizzazione da parte del proponente degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri di urbanizzazione previsti dal PEC, è subordinata alla stipula dello schema di convenzione e al successivo conseguimento dei relativi permessi di costruire e autorizzazione.

6.2 I lotti in sovvenzionata sono subordinati all'esecuzione dell'area standard n°1 e n°3

6.3 Il lotto in agevolata è subordinato all'attuazione dell'area standard n°2.

Art. 7 Caratteri delle costruzioni

7.1 Gli interventi edilizi previsti devono garantire una qualità architettonica conforme agli obiettivi di riqualificazione che si pone il PEC. Agli stessi criteri sono improntati gli interventi previsti delle opere di urbanizzazione.

7.2 L'arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati ma a fruizione pubblica è caratterizzato da canoni di semplicità e facile manutenzione e al rispetto dei criteri di accessibilità per i disabili.

Per le specifiche soluzioni da adottare si rimanda all'elaborato "E2 Var2 – Relazione Illustrativa".

Art. 8 Variazioni e tolleranze ammesse

8.1 Il PEC individua la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale possono essere realizzate le nuove costruzioni. All'interno di detta sagoma eventuali variazioni plano-altimetriche, compresi gli arretramenti, o l'applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza massima e della SLP, non comportano varianti al PEC, ma sono assentibili con permesso di costruire, sia in prima istanza che nelle successive varianti. La sagoma di massimo ingombro attiene esclusivamente ai fili edilizi fuori terre delle costruzioni. L'individuazione grafica è rappresentata nella "TAV 2Var - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.2 Il PEC ammette le seguenti tolleranze realizzative:

- a) In relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione di 2 metri in più o in meno.

8.3 I margini di flessibilità planimetrici e altimetrici, di cui al comma precedente sono riferiti alle quote planimetriche e altimetriche e alla sagoma di massimo ingombro graficamente rappresentate nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.4 Il PEC ammette le seguenti flessibilità progettuali:

- a) potrà variare la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, la posizione e la dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive, la profondità di sporti e arretramenti, la distribuzione dei balconi;
- b) sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno derivanti dalle modifiche di cui alla lettera precedente;
- c) sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro nel rispetto dei parametri edilizi e della S.L.P.

Art. 9 Regole particolari

9.1 L'elaborato "TAV 3Var2 - Fasi di intervento" individua, per i volumi storici annessi all'ex opificio una destinazione d'uso di natura prevalentemente tecnica, con il ricavo di spazi per eventuali impianti tecnologici. Tuttavia, nel caso in cui l'ATC non fosse in grado di procedere all'esecuzione dei lavori, si potrebbe verificare l'ipotesi di una eventuale demolizione totale o parziale di questi volumi.



PROGRAMMA: 10.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012

titolo

2° VARIANTE PIANO ESECUTIVO

DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Comparto R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza)

PEC APPROVATO CON DELIBERA N. 107 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 01.07.2008

città di	BIELLA	indirizzo	via Milano, 22 - Chiavazza
----------	--------	-----------	----------------------------

oggetto	NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE		
---------	--------------------------------	--	--

elaborato	scala	data	file
E7 VAR2		febbraio 2008	PEC_E7 VAR2_NTA_03.2013.doc

COMMITTENTE:

Presidente ATC c. f. dirigenziali: Sig. GIOVANNI FEMMINIS	firma
---	----------------

INCARICO SPECIALISTICO

codice DPP	settore
---------------------	------------------

GRUPPO PROGETTAZIONE GENERALE

Tecnico ATC: Geom. STEFANO PAVERO	firma
Tecnico: Dott. Arch. FRANCA BALBO	firma

professionista	firma
-------------------------	----------------

RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO

Geom. STEFANO PAVERO	firma
-----------------------------	----------------

rif. scheda DPP SD 04	fase	PU	PP	PD	PE	DL
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

revisione	1								
data	marzo 2013								

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL PEC DEFINITO COME COMPARTO R.U.S. 3
(Complesso dell'ex Cotonificio Bracco)**

- **Art. 1 Campo di applicazione**
- **Art. 2 Elaborati del P.E.C.**
- **Art. 3 Termini di attuazione**
- **Art. 4 Ambiti di intervento**
- **Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso**
- **Art. 6 Modalità di attuazione**
- **Art. 7 Caratteri delle costruzioni**
- **Art. 8 Convenzione tra Comune e proponenti**
- **Art. 9 Regole particolari**

Art. 1 Campi di applicazione

- 1.1** Il seguente Strumento Urbanistico Esecutivo, nel seguito denominato PEC, risulta essere in variante al PEC presentato nel 2008 e approvata con Delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008.
- 1.2** L'ambito interessato dal PEC è esteso agli immobili e ai terreni compresi nel perimetro indicato nella "TAV 1Var2 – Estratto di mappa e di Prg". Le proprietà interessate sono specificate nell'elaborato "E6 Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all'interno del Piano".
- 1.3** L'ambito oggetto del PEC in variante coincide con quello del precedente PEC approvato e interessa parte dall'area ricompresa tra la via Milano e il torrente Cervo, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Chiavazza in adiacenza alle aree del previsto Parco Urbano Fluviale e confinante con il Parco Storico di Villa Mosca. L'area ha una superficie superiore a 16.000 m² e presenta una conformazione grossolanamente rettangolare con il lato corto a nord, verso la via Milano. La situazione edificatoria del comparto è costituita dai fabbricati produttivi e residenziali dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza. Si possono individuare fra i fabbricati esistenti almeno due elementi di un certo pregio architettonico: la testata nord dell'opificio e la manica lunga ad esso collegata, caratterizzata da un impianto tipico dell'architettura industriale biellese e la ciminiera, collocata nei pressi dello spigolo sud-ovest dell'area su via Collocapra.
- 1.4** Questa area è normata dalla Variante Generale del Piano Regolatore Comunale approvata con D.G.R. 15-6105 del 11.06.2007, ed è classificata come zona di ristrutturazione urbanistica inserita nella sottozona R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco di Chiavazza), come indicato "nell'art 27 -

PARTE QUINTA ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

1.5 Il presente PEC in variante, redatto in conformità agli art. 39, 43 e 45 della L. R. 56/1977 e s.m.i, è formato ad iniziativa della Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Biella.

1.6 In conformità al P.R.G.C. vigente, il PEC approvato con delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008 disciplina la trasformazione del suddetto ambito al fine di :

- a) demolire parte degli immobili esistenti e fatiscenti, inadeguati all’insediamento residenziale previsto;
- b) edificare nuovi edifici residenziali al fine di rispettare il parametro Re: min 4000 mq di SUL indicato nelle norme tecniche di attuazione del comparto R.U.S 3 del P.R.G.C;
- c) creare nuovi spazi verdi privati con fruibilità ad uso pubblico e recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (porzione di testata dell’ex opificio) a cui attribuire una funzione pubblica al fine di permettere un incremento della qualità complessiva dei servizi e di dare origine ad un luogo di aggregazione con una specifica identità
- d) prevedere un recupero degli edifici esistenti di minor valore architettonico a cui attribuire una destinazione prettamente di natura tecnica.

Tali obiettivi sono rimasti immutati.

1.7 La suddetta variante si pone lo scopo di:

- a) non realizzare più l’edificio residenziale di nuova edificazione in agevolata previsto e comprensivo di n. 5 unità abitative ma di recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (manica lunga dell’ex opificio) al fine di insediarvi le unità residenziali. Quindi, in loco del sopra citato edificio, realizzare un’area a parcheggio denominata Area Standard 2 e sostitutiva di quella presente nell’ex opificio, al piano terreno, e non più in progetto.
- b) Non cedere più gratuitamente l’area individuata nella TAV. 6 bis e nella TAV. 7 del precedente PEC come lotto PP destinato a verde pubblico, ma di mantenerne la proprietà in capo all’ATC con la conseguente cura e manutenzione, permettendone però una fruizione pubblica

Art. 2 Elaborati del P.E.C. in variante

2.1 Il PEC in variante è costituito dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONI
 - E2Var2 – Relazione illustrativa
 - E3Var2 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa
 - E4Var2 – Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo
 - E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria: computo metrico estimativo
 - E6Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all’interno del piano

- E7Var2 – Norme specifiche di attuazione
- E10 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa nuove opere
- E11 - Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo nuove opere.

b) ELABORATI GRAFICI

- TAV 1Var2 - Estratto di mappa ed Estratto di PRG
- TAV 2Var2 – Planivolumetrico: planimetria e sezioni
- TAV 3Var2 - Fasi di intervento
- TAV 4Var2 - Viabilità e parcheggi: planimetria generale quotata, abbattimento barriere architettoniche e caratteristiche stradali
- TAV 5Var2 – Aree con destinazione Sp: planimetrie e dettagli
- TAV 6Var – Opere di urbanizzazione: particolari costruttivi
- TAV 6Var2 bis – Il giardino privato a fruizione pubblica: planimetria e sezione
- TAV 7Var2 – Lotti di intervento: suddivisione e tipologie
- TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici
- TAV 9Var2 – Illuminazione pubblica
- TAV 10Var2 – Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia sovvenzionata – piante prospetti e sezioni
- TAV 12 Var2 – Recupero ex Opificio: previsti servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni

c) SCHEMA DI CONVENZIONE

1.2 Documentazione di progetto soppressa:

a) RELAZIONI

- E8 – Giardino pubblico: relazione illustrativa,
elaborato soppresso in quanto il giardino da pubblico è diventato privato a fruizione pubblica ed è illustrato in questa relazione;
- E9 - Giardino pubblico: opere di urbanizzazione secondaria;
elaborato soppresso in quanto il computo metrico estimativo del giardino è stato inglobato nell'elaborato E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria - Computo metrico estimativo
 - la TAV 11: Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia agevolata – piante prospetti e sezioni;
elaborato soppresso in quanto non è più prevista la realizzazione di questo edificio.

2.2. Gli elaborati del PEC necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica sono i seguenti:

- a) le presenti norme tecniche di attuazione

b) le tavole contraddistinte con i numeri 1,2,5 e 8 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi.

2.3 Gli elaborati del PEC a contenuto descrittivo e informativo sono i seguenti:

- a) le relazioni
- b) la tavole contraddistinte con i numeri 3,4,6,7,9,10,12

2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 lett b) hanno valore prescrittivi per quanto attiene a:

- a) sagoma di massimo ingombro
- b) altezza massima
- c) aree cedute

Hanno valore non prescrittivi per quanto attiene:

- a) fili edilizi e sagome indicative.

2.5 Gli stessi elaborati si rapportano tra loro come segue:

- a) il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole

2.6 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 hanno valore indicativo

Art. 3 Termini di attuazione

3.1 Gli interventi e le urbanizzazioni previste nel PEC dovranno essere iniziati e ultimati sulla base dell'articolazione temporale definita nello schema di convenzione.

Art. 4 Ambiti di intervento e definizioni procedurali

4.1 Il PEC si attua attraverso fasi di intervento, come indicato nell'elaborato grafico "Tav 3Var2 - Fasi di intervento", mediante la presentazione di richieste di Permesso di Costruire ai sensi del Capo II del D.P.R. 380/2001.

Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso

5.1 I dati quantitativi essenziali relativi all'intervento oggetto di PEC che verificano le prescrizioni della scheda normativa relativa al comparto R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco), sono così sintetizzabili:

5.1.1 Superficie territoriale PEC	16.690 mq
5.1.2 Superficie fondiaria	9.273 mq
5.1.3 Superficie lorda di pavimento max. (valore desunto da scheda d'area)	5.000 mq
5.1.4 Superficie lorda di pavimento in progetto	5.000 mq
5.1.5 Superficie destinata a Standard Pubblico richiesta (art. 14 N.T.A. del P.R.G.C.)	2.500 mq
5.1.6. Superficie destinata a Standard Pubblico in progetto	2.535 mq

5.1.7 Superficie a parcheggio privato richiesta (art. 39 N.T.A. del P.R.G.C)	1.750 mq
5.1.8 Superficie a parcheggio privato in progetto	1.993 mq
5.1.9 Superficie a verde privato richiesta	1.500 mq
5.1.10 Superficie a verde privato in progetto	4.330 mq

5.2 Le altezze massime degli edifici previsti nel PEC sono conformi a quanto inserito nella scheda d'area e non superano i 10 ml. La distanza minima dai confini (DC) rispetta i 5 ml. prescritti nel Regolamento Edilizio, mentre quella tra i fabbricati (DF) è pari o superiore ai 10 ml. richiesti. La verifica delle altezze e delle distanze è illustrata nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

5.3 Le aree a servizi sono reperite a raso. Le aree di cui ai punti 5.1.5 e 5.1.6 sono calcolate sulla destinazione urbanistica prevista e costituiscono minimo inderogabile. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var2 – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Inoltre nell'elaborato "TAV 12Var2 – Recupero ex Opificio: servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni" si individua una superficie con destinazione a pubblico servizio pari a 905 mq la quale però esula dalle dotazioni di standard pubblici dell'area in quanto già soddisfatte.

5.4 Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio privato è garantita la dotazione minima richiesta dall'art. 39 delle N.T.A del P.R.G.C. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Art.6 Modalità di attuazione

6.1 La realizzazione da parte del proponente degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri di urbanizzazione previsti dal PEC, è subordinata alla stipula dello schema di convenzione e al successivo conseguimento dei relativi permessi di costruire e autorizzazione.

6.2 I lotti in sovvenzionata sono subordinati all'esecuzione dell'area standard n°1 e n°3

6.3 Il lotto in agevolata è subordinato all'attuazione dell'area standard n°2.

Art. 7 Caratteri delle costruzioni

7.1 Gli interventi edilizi previsti devono garantire una qualità architettonica conforme agli obiettivi di riqualificazione che si pone il PEC. Agli stessi criteri sono improntati gli interventi previsti delle opere di urbanizzazione.

7.2 L'arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati ma a fruizione pubblica è caratterizzato da canoni di semplicità e facile manutenzione e al rispetto dei criteri di accessibilità per i disabili.

Per le specifiche soluzioni da adottare si rimanda all'elaborato "E2 Var2 – Relazione Illustrativa".

Art. 8 Variazioni e tolleranze ammesse

8.1 Il PEC individua la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale possono essere realizzate le nuove costruzioni. All'interno di detta sagoma eventuali variazioni plano-altimetriche, compresi gli arretramenti, o l'applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza massima e della SLP, non comportano varianti al PEC, ma sono assentibili con permesso di costruire, sia in prima istanza che nelle successive varianti. La sagoma di massimo ingombro attiene esclusivamente ai fili edilizi fuori terre delle costruzioni. L'individuazione grafica è rappresentata nella "TAV 2Var - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.2 Il PEC ammette le seguenti tolleranze realizzative:

- a) In relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione di 2 metri in più o in meno.

8.3 I margini di flessibilità planimetrici e altimetrici, di cui al comma precedente sono riferiti alle quote planimetriche e altimetriche e alla sagoma di massimo ingombro graficamente rappresentate nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.4 Il PEC ammette le seguenti flessibilità progettuali:

- a) potrà variare la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, la posizione e la dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive, la profondità di sporti e arretramenti, la distribuzione dei balconi;
- b) sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno derivanti dalle modifiche di cui alla lettera precedente;
- c) sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro nel rispetto dei parametri edilizi e della S.L.P.

Art. 9 Regole particolari

9.1 L'elaborato "TAV 3Var2 - Fasi di intervento" individua, per i volumi storici annessi all'ex opificio una destinazione d'uso di natura prevalentemente tecnica, con il ricavo di spazi per eventuali impianti tecnologici. Tuttavia, nel caso in cui l'ATC non fosse in grado di procedere all'esecuzione dei lavori, si potrebbe verificare l'ipotesi di una eventuale demolizione totale o parziale di questi volumi.



PROGRAMMA: 10.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012

titolo

2° VARIANTE PIANO ESECUTIVO

DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Comparto R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza)

PEC APPROVATO CON DELIBERA N. 107 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 01.07.2008

città di	BIELLA	indirizzo	via Milano, 22 - Chiavazza
----------	--------	-----------	----------------------------

oggetto	NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE		
---------	--------------------------------	--	--

elaborato	scala	data	file
E7 VAR2		febbraio 2008	PEC_E7 VAR2_NTA_03.2013.doc

COMMITTENTE:

Presidente ATC c. f. dirigenziali: Sig. GIOVANNI FEMMINIS	firma
---	----------------

INCARICO SPECIALISTICO

codice DPP	settore
---------------------	------------------

GRUPPO PROGETTAZIONE GENERALE

Tecnico ATC: Geom. STEFANO PAVERO	firma
Tecnico: Dott. Arch. FRANCA BALBO	firma

professionista	firma
-------------------------	----------------

RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO

Geom. STEFANO PAVERO	firma
-----------------------------	----------------

rif. scheda DPP SD 04	fase	PU	PP	PD	PE	DL
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

revisione	1								
data	marzo 2013								

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL PEC DEFINITO COME COMPARTO R.U.S. 3
(Complesso dell'ex Cotonificio Bracco)**

- **Art. 1 Campo di applicazione**
- **Art. 2 Elaborati del P.E.C.**
- **Art. 3 Termini di attuazione**
- **Art. 4 Ambiti di intervento**
- **Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso**
- **Art. 6 Modalità di attuazione**
- **Art. 7 Caratteri delle costruzioni**
- **Art. 8 Convenzione tra Comune e proponenti**
- **Art. 9 Regole particolari**

Art. 1 Campi di applicazione

- 1.1** Il seguente Strumento Urbanistico Esecutivo, nel seguito denominato PEC, risulta essere in variante al PEC presentato nel 2008 e approvata con Delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008.
- 1.2** L'ambito interessato dal PEC è esteso agli immobili e ai terreni compresi nel perimetro indicato nella "TAV 1Var2 – Estratto di mappa e di Prg". Le proprietà interessate sono specificate nell'elaborato "E6 Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all'interno del Piano".
- 1.3** L'ambito oggetto del PEC in variante coincide con quello del precedente PEC approvato e interessa parte dall'area ricompresa tra la via Milano e il torrente Cervo, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Chiavazza in adiacenza alle aree del previsto Parco Urbano Fluviale e confinante con il Parco Storico di Villa Mosca. L'area ha una superficie superiore a 16.000 m² e presenta una conformazione grossolanamente rettangolare con il lato corto a nord, verso la via Milano. La situazione edificatoria del comparto è costituita dai fabbricati produttivi e residenziali dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza. Si possono individuare fra i fabbricati esistenti almeno due elementi di un certo pregio architettonico: la testata nord dell'opificio e la manica lunga ad esso collegata, caratterizzata da un impianto tipico dell'architettura industriale biellese e la ciminiera, collocata nei pressi dello spigolo sud-ovest dell'area su via Collocapra.
- 1.4** Questa area è normata dalla Variante Generale del Piano Regolatore Comunale approvata con D.G.R. 15-6105 del 11.06.2007, ed è classificata come zona di ristrutturazione urbanistica inserita nella sottozona R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco di Chiavazza), come indicato "nell'art 27 -

PARTE QUINTA ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

1.5 Il presente PEC in variante, redatto in conformità agli art. 39, 43 e 45 della L. R. 56/1977 e s.m.i, è formato ad iniziativa della Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Biella.

1.6 In conformità al P.R.G.C. vigente, il PEC approvato con delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008 disciplina la trasformazione del suddetto ambito al fine di :

- a) demolire parte degli immobili esistenti e fatiscenti, inadeguati all’insediamento residenziale previsto;
- b) edificare nuovi edifici residenziali al fine di rispettare il parametro Re: min 4000 mq di SUL indicato nelle norme tecniche di attuazione del comparto R.U.S 3 del P.R.G.C;
- c) creare nuovi spazi verdi privati con fruibilità ad uso pubblico e recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (porzione di testata dell’ex opificio) a cui attribuire una funzione pubblica al fine di permettere un incremento della qualità complessiva dei servizi e di dare origine ad un luogo di aggregazione con una specifica identità
- d) prevedere un recupero degli edifici esistenti di minor valore architettonico a cui attribuire una destinazione prettamente di natura tecnica.

Tali obiettivi sono rimasti immutati.

1.7 La suddetta variante si pone lo scopo di:

- a) non realizzare più l’edificio residenziale di nuova edificazione in agevolata previsto e comprensivo di n. 5 unità abitative ma di recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (manica lunga dell’ex opificio) al fine di insediarvi le unità residenziali. Quindi, in loco del sopra citato edificio, realizzare un’area a parcheggio denominata Area Standard 2 e sostitutiva di quella presente nell’ex opificio, al piano terreno, e non più in progetto.
- b) Non cedere più gratuitamente l’area individuata nella TAV. 6 bis e nella TAV. 7 del precedente PEC come lotto PP destinato a verde pubblico, ma di mantenerne la proprietà in capo all’ATC con la conseguente cura e manutenzione, permettendone però una fruizione pubblica

Art. 2 Elaborati del P.E.C. in variante

2.1 Il PEC in variante è costituito dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONI
 - E2Var2 – Relazione illustrativa
 - E3Var2 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa
 - E4Var2 – Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo
 - E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria: computo metrico estimativo
 - E6Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all’interno del piano

- E7Var2 – Norme specifiche di attuazione
- E10 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa nuove opere
- E11 - Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo nuove opere.

b) ELABORATI GRAFICI

- TAV 1Var2 - Estratto di mappa ed Estratto di PRG
- TAV 2Var2 – Planivolumetrico: planimetria e sezioni
- TAV 3Var2 - Fasi di intervento
- TAV 4Var2 - Viabilità e parcheggi: planimetria generale quotata, abbattimento barriere architettoniche e caratteristiche stradali
- TAV 5Var2 – Aree con destinazione Sp: planimetrie e dettagli
- TAV 6Var – Opere di urbanizzazione: particolari costruttivi
- TAV 6Var2 bis – Il giardino privato a fruizione pubblica: planimetria e sezione
- TAV 7Var2 – Lotti di intervento: suddivisione e tipologie
- TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici
- TAV 9Var2 – Illuminazione pubblica
- TAV 10Var2 – Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia sovvenzionata – piante prospetti e sezioni
- TAV 12 Var2 – Recupero ex Opificio: previsti servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni

c) SCHEMA DI CONVENZIONE

1.2 Documentazione di progetto soppressa:

a) RELAZIONI

- E8 – Giardino pubblico: relazione illustrativa,
elaborato soppresso in quanto il giardino da pubblico è diventato privato a fruizione pubblica ed è illustrato in questa relazione;
- E9 - Giardino pubblico: opere di urbanizzazione secondaria;
elaborato soppresso in quanto il computo metrico estimativo del giardino è stato inglobato nell'elaborato E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria - Computo metrico estimativo
 - la TAV 11: Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia agevolata – piante prospetti e sezioni;
elaborato soppresso in quanto non è più prevista la realizzazione di questo edificio.

2.2. Gli elaborati del PEC necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica sono i seguenti:

- a) le presenti norme tecniche di attuazione

b) le tavole contraddistinte con i numeri 1,2,5 e 8 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi.

2.3 Gli elaborati del PEC a contenuto descrittivo e informativo sono i seguenti:

- a) le relazioni
- b) la tavole contraddistinte con i numeri 3,4,6,7,9,10,12

2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 lett b) hanno valore prescrittivi per quanto attiene a:

- a) sagoma di massimo ingombro
- b) altezza massima
- c) aree cedute

Hanno valore non prescrittivi per quanto attiene:

- a) fili edilizi e sagome indicative.

2.5 Gli stessi elaborati si rapportano tra loro come segue:

- a) il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole

2.6 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 hanno valore indicativo

Art. 3 Termini di attuazione

3.1 Gli interventi e le urbanizzazioni previste nel PEC dovranno essere iniziati e ultimati sulla base dell'articolazione temporale definita nello schema di convenzione.

Art. 4 Ambiti di intervento e definizioni procedurali

4.1 Il PEC si attua attraverso fasi di intervento, come indicato nell'elaborato grafico "Tav 3Var2 - Fasi di intervento", mediante la presentazione di richieste di Permesso di Costruire ai sensi del Capo II del D.P.R. 380/2001.

Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso

5.1 I dati quantitativi essenziali relativi all'intervento oggetto di PEC che verificano le prescrizioni della scheda normativa relativa al comparto R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco), sono così sintetizzabili:

5.1.1 Superficie territoriale PEC	16.690 mq
5.1.2 Superficie fondiaria	9.273 mq
5.1.3 Superficie lorda di pavimento max. (valore desunto da scheda d'area)	5.000 mq
5.1.4 Superficie lorda di pavimento in progetto	5.000 mq
5.1.5 Superficie destinata a Standard Pubblico richiesta (art. 14 N.T.A. del P.R.G.C.)	2.500 mq
5.1.6. Superficie destinata a Standard Pubblico in progetto	2.535 mq

5.1.7 Superficie a parcheggio privato richiesta (art. 39 N.T.A. del P.R.G.C)	1.750 mq
5.1.8 Superficie a parcheggio privato in progetto	1.993 mq
5.1.9 Superficie a verde privato richiesta	1.500 mq
5.1.10 Superficie a verde privato in progetto	4.330 mq

5.2 Le altezze massime degli edifici previsti nel PEC sono conformi a quanto inserito nella scheda d'area e non superano i 10 ml. La distanza minima dai confini (DC) rispetta i 5 ml. prescritti nel Regolamento Edilizio, mentre quella tra i fabbricati (DF) è pari o superiore ai 10 ml. richiesti. La verifica delle altezze e delle distanze è illustrata nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

5.3 Le aree a servizi sono reperite a raso. Le aree di cui ai punti 5.1.5 e 5.1.6 sono calcolate sulla destinazione urbanistica prevista e costituiscono minimo inderogabile. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var2 – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Inoltre nell'elaborato "TAV 12Var2 – Recupero ex Opificio: servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni" si individua una superficie con destinazione a pubblico servizio pari a 905 mq la quale però esula dalle dotazioni di standard pubblici dell'area in quanto già soddisfatte.

5.4 Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio privato è garantita la dotazione minima richiesta dall'art. 39 delle N.T.A del P.R.G.C. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Art.6 Modalità di attuazione

6.1 La realizzazione da parte del proponente degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri di urbanizzazione previsti dal PEC, è subordinata alla stipula dello schema di convenzione e al successivo conseguimento dei relativi permessi di costruire e autorizzazione.

6.2 I lotti in sovvenzionata sono subordinati all'esecuzione dell'area standard n°1 e n°3

6.3 Il lotto in agevolata è subordinato all'attuazione dell'area standard n°2.

Art. 7 Caratteri delle costruzioni

7.1 Gli interventi edilizi previsti devono garantire una qualità architettonica conforme agli obiettivi di riqualificazione che si pone il PEC. Agli stessi criteri sono improntati gli interventi previsti delle opere di urbanizzazione.

7.2 L'arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati ma a fruizione pubblica è caratterizzato da canoni di semplicità e facile manutenzione e al rispetto dei criteri di accessibilità per i disabili.

Per le specifiche soluzioni da adottare si rimanda all'elaborato "E2 Var2 – Relazione Illustrativa".

Art. 8 Variazioni e tolleranze ammesse

8.1 Il PEC individua la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale possono essere realizzate le nuove costruzioni. All'interno di detta sagoma eventuali variazioni plano-altimetriche, compresi gli arretramenti, o l'applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza massima e della SLP, non comportano varianti al PEC, ma sono assentibili con permesso di costruire, sia in prima istanza che nelle successive varianti. La sagoma di massimo ingombro attiene esclusivamente ai fili edilizi fuori terre delle costruzioni. L'individuazione grafica è rappresentata nella "TAV 2Var - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.2 Il PEC ammette le seguenti tolleranze realizzative:

- a) In relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione di 2 metri in più o in meno.

8.3 I margini di flessibilità planimetrici e altimetrici, di cui al comma precedente sono riferiti alle quote planimetriche e altimetriche e alla sagoma di massimo ingombro graficamente rappresentate nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.4 Il PEC ammette le seguenti flessibilità progettuali:

- a) potrà variare la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, la posizione e la dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive, la profondità di sporti e arretramenti, la distribuzione dei balconi;
- b) sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno derivanti dalle modifiche di cui alla lettera precedente;
- c) sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro nel rispetto dei parametri edilizi e della S.L.P.

Art. 9 Regole particolari

9.1 L'elaborato "TAV 3Var2 - Fasi di intervento" individua, per i volumi storici annessi all'ex opificio una destinazione d'uso di natura prevalentemente tecnica, con il ricavo di spazi per eventuali impianti tecnologici. Tuttavia, nel caso in cui l'ATC non fosse in grado di procedere all'esecuzione dei lavori, si potrebbe verificare l'ipotesi di una eventuale demolizione totale o parziale di questi volumi.



PROGRAMMA: 10.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012

titolo

2° VARIANTE PIANO ESECUTIVO

DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Comparto R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza)

PEC APPROVATO CON DELIBERA N. 107 DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 01.07.2008

città di	BIELLA	indirizzo	via Milano, 22 - Chiavazza
----------	--------	-----------	----------------------------

oggetto

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

elaborato	scala	data	file
E7 VAR2		febbraio 2008	PEC_E7 VAR2_NTA_03.2013.doc

COMMITTENTE:

Presidente ATC c. f. dirigenziali: Sig. GIOVANNI FEMMINIS	firma
---	----------------

INCARICO SPECIALISTICO

codice DPP	settore
professionista	firma

GRUPPO PROGETTAZIONE GENERALE

Tecnico ATC: Geom. STEFANO PAVERO	firma
Tecnico: Dott. Arch. FRANCA BALBO	firma

RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO

Geom. STEFANO PAVERO	firma
-----------------------------	----------------

rif. scheda DPP SD 04	fase	PU	PP	PD	PE	DL
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

revisione	1								
data	marzo 2013								

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL PEC DEFINITO COME COMPARTO R.U.S. 3
(Complesso dell'ex Cotonificio Bracco)**

- **Art. 1 Campo di applicazione**
- **Art. 2 Elaborati del P.E.C.**
- **Art. 3 Termini di attuazione**
- **Art. 4 Ambiti di intervento**
- **Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso**
- **Art. 6 Modalità di attuazione**
- **Art. 7 Caratteri delle costruzioni**
- **Art. 8 Convenzione tra Comune e proponenti**
- **Art. 9 Regole particolari**

Art. 1 Campi di applicazione

- 1.1** Il seguente Strumento Urbanistico Esecutivo, nel seguito denominato PEC, risulta essere in variante al PEC presentato nel 2008 e approvata con Delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008.
- 1.2** L'ambito interessato dal PEC è esteso agli immobili e ai terreni compresi nel perimetro indicato nella "TAV 1Var2 – Estratto di mappa e di Prg". Le proprietà interessate sono specificate nell'elaborato "E6 Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all'interno del Piano".
- 1.3** L'ambito oggetto del PEC in variante coincide con quello del precedente PEC approvato e interessa parte dall'area ricompresa tra la via Milano e il torrente Cervo, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Chiavazza in adiacenza alle aree del previsto Parco Urbano Fluviale e confinante con il Parco Storico di Villa Mosca. L'area ha una superficie superiore a 16.000 m² e presenta una conformazione grossolanamente rettangolare con il lato corto a nord, verso la via Milano. La situazione edificatoria del comparto è costituita dai fabbricati produttivi e residenziali dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza. Si possono individuare fra i fabbricati esistenti almeno due elementi di un certo pregio architettonico: la testata nord dell'opificio e la manica lunga ad esso collegata, caratterizzata da un impianto tipico dell'architettura industriale biellese e la ciminiera, collocata nei pressi dello spigolo sud-ovest dell'area su via Collocapra.
- 1.4** Questa area è normata dalla Variante Generale del Piano Regolatore Comunale approvata con D.G.R. 15-6105 del 11.06.2007, ed è classificata come zona di ristrutturazione urbanistica inserita nella sottozona R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco di Chiavazza), come indicato "nell'art 27 -

PARTE QUINTA ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

1.5 Il presente PEC in variante, redatto in conformità agli art. 39, 43 e 45 della L. R. 56/1977 e s.m.i, è formato ad iniziativa della Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Biella.

1.6 In conformità al P.R.G.C. vigente, il PEC approvato con delibera n°. 107 del consiglio Comunale in data 01.07.2008 disciplina la trasformazione del suddetto ambito al fine di :

- a) demolire parte degli immobili esistenti e fatiscenti, inadeguati all’insediamento residenziale previsto;
- b) edificare nuovi edifici residenziali al fine di rispettare il parametro Re: min 4000 mq di SUL indicato nelle norme tecniche di attuazione del comparto R.U.S 3 del P.R.G.C;
- c) creare nuovi spazi verdi privati con fruibilità ad uso pubblico e recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (porzione di testata dell’ex opificio) a cui attribuire una funzione pubblica al fine di permettere un incremento della qualità complessiva dei servizi e di dare origine ad un luogo di aggregazione con una specifica identità
- d) prevedere un recupero degli edifici esistenti di minor valore architettonico a cui attribuire una destinazione prettamente di natura tecnica.

Tali obiettivi sono rimasti immutati.

1.7 La suddetta variante si pone lo scopo di:

- a) non realizzare più l’edificio residenziale di nuova edificazione in agevolata previsto e comprensivo di n. 5 unità abitative ma di recuperare parte degli edifici esistenti di maggior pregio (manica lunga dell’ex opificio) al fine di insediarvi le unità residenziali. Quindi, in loco del sopra citato edificio, realizzare un’area a parcheggio denominata Area Standard 2 e sostitutiva di quella presente nell’ex opificio, al piano terreno, e non più in progetto.
- b) Non cedere più gratuitamente l’area individuata nella TAV. 6 bis e nella TAV. 7 del precedente PEC come lotto PP destinato a verde pubblico, ma di mantenerne la proprietà in capo all’ATC con la conseguente cura e manutenzione, permettendone però una fruizione pubblica

Art. 2 Elaborati del P.E.C. in variante

2.1 Il PEC in variante è costituito dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONI
 - E2Var2 – Relazione illustrativa
 - E3Var2 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa
 - E4Var2 – Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo
 - E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria: computo metrico estimativo
 - E6Var2 – Elenco catastale delle proprietà ricadenti all’interno del piano

- E7Var2 – Norme specifiche di attuazione
- E10 – Opere di urbanizzazione: relazione illustrativa nuove opere
- E11 - Opere di urbanizzazione primaria: computo metrico estimativo nuove opere.

b) ELABORATI GRAFICI

- TAV 1Var2 - Estratto di mappa ed Estratto di PRG
- TAV 2Var2 – Planivolumetrico: planimetria e sezioni
- TAV 3Var2 - Fasi di intervento
- TAV 4Var2 - Viabilità e parcheggi: planimetria generale quotata, abbattimento barriere architettoniche e caratteristiche stradali
- TAV 5Var2 – Aree con destinazione Sp: planimetrie e dettagli
- TAV 6Var – Opere di urbanizzazione: particolari costruttivi
- TAV 6Var2 bis – Il giardino privato a fruizione pubblica: planimetria e sezione
- TAV 7Var2 – Lotti di intervento: suddivisione e tipologie
- TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici
- TAV 9Var2 – Illuminazione pubblica
- TAV 10Var2 – Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia sovvenzionata – piante prospetti e sezioni
- TAV 12 Var2 – Recupero ex Opificio: previsti servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni

c) SCHEMA DI CONVENZIONE

1.2 Documentazione di progetto soppressa:

a) RELAZIONI

- E8 – Giardino pubblico: relazione illustrativa,
elaborato soppresso in quanto il giardino da pubblico è diventato privato a fruizione pubblica ed è illustrato in questa relazione;
- E9 - Giardino pubblico: opere di urbanizzazione secondaria;
elaborato soppresso in quanto il computo metrico estimativo del giardino è stato inglobato nell'elaborato E5Var2 – Opere di urbanizzazione secondaria - Computo metrico estimativo
 - la TAV 11: Caratteri tipologici dei nuovi edifici: edilizia agevolata – piante prospetti e sezioni;
elaborato soppresso in quanto non è più prevista la realizzazione di questo edificio.

2.2. Gli elaborati del PEC necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica sono i seguenti:

- a) le presenti norme tecniche di attuazione

b) le tavole contraddistinte con i numeri 1,2,5 e 8 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi.

2.3 Gli elaborati del PEC a contenuto descrittivo e informativo sono i seguenti:

- a) le relazioni
- b) la tavole contraddistinte con i numeri 3,4,6,7,9,10,12

2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 lett b) hanno valore prescrittivi per quanto attiene a:

- a) sagoma di massimo ingombro
- b) altezza massima
- c) aree cedute

Hanno valore non prescrittivi per quanto attiene:

- a) fili edilizi e sagome indicative.

2.5 Gli stessi elaborati si rapportano tra loro come segue:

- a) il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole

2.6 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 hanno valore indicativo

Art. 3 Termini di attuazione

3.1 Gli interventi e le urbanizzazioni previste nel PEC dovranno essere iniziati e ultimati sulla base dell'articolazione temporale definita nello schema di convenzione.

Art. 4 Ambiti di intervento e definizioni procedurali

4.1 Il PEC si attua attraverso fasi di intervento, come indicato nell'elaborato grafico "Tav 3Var2 - Fasi di intervento", mediante la presentazione di richieste di Permesso di Costruire ai sensi del Capo II del D.P.R. 380/2001.

Art. 5 Dati quantitativi – Destinazioni d'uso

5.1 I dati quantitativi essenziali relativi all'intervento oggetto di PEC che verificano le prescrizioni della scheda normativa relativa al comparto R.U.S. 3 (comparto dell'ex cotonificio Bracco), sono così sintetizzabili:

5.1.1 Superficie territoriale PEC	16.690 mq
5.1.2 Superficie fondiaria	9.273 mq
5.1.3 Superficie lorda di pavimento max. (valore desunto da scheda d'area)	5.000 mq
5.1.4 Superficie lorda di pavimento in progetto	5.000 mq
5.1.5 Superficie destinata a Standard Pubblico richiesta (art. 14 N.T.A. del P.R.G.C.)	2.500 mq
5.1.6. Superficie destinata a Standard Pubblico in progetto	2.535 mq

5.1.7 Superficie a parcheggio privato richiesta (art. 39 N.T.A. del P.R.G.C)	1.750 mq
5.1.8 Superficie a parcheggio privato in progetto	1.993 mq
5.1.9 Superficie a verde privato richiesta	1.500 mq
5.1.10 Superficie a verde privato in progetto	4.330 mq

5.2 Le altezze massime degli edifici previsti nel PEC sono conformi a quanto inserito nella scheda d'area e non superano i 10 ml. La distanza minima dai confini (DC) rispetta i 5 ml. prescritti nel Regolamento Edilizio, mentre quella tra i fabbricati (DF) è pari o superiore ai 10 ml. richiesti. La verifica delle altezze e delle distanze è illustrata nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

5.3 Le aree a servizi sono reperite a raso. Le aree di cui ai punti 5.1.5 e 5.1.6 sono calcolate sulla destinazione urbanistica prevista e costituiscono minimo inderogabile. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var2 – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Inoltre nell'elaborato "TAV 12Var2 – Recupero ex Opificio: servizi pubblici ed edilizia agevolata - piante, prospetti e sezioni" si individua una superficie con destinazione a pubblico servizio pari a 905 mq la quale però esula dalle dotazioni di standard pubblici dell'area in quanto già soddisfatte.

5.4 Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio privato è garantita la dotazione minima richiesta dall'art. 39 delle N.T.A del P.R.G.C. I conteggi sono dettagliati nell'elaborato "E 2Var – Relazione illustrativa" e illustrati nella " TAV 8Var2 – Verifica conteggi urbanistici".

Art.6 Modalità di attuazione

6.1 La realizzazione da parte del proponente degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri di urbanizzazione previsti dal PEC, è subordinata alla stipula dello schema di convenzione e al successivo conseguimento dei relativi permessi di costruire e autorizzazione.

6.2 I lotti in sovvenzionata sono subordinati all'esecuzione dell'area standard n°1 e n°3

6.3 Il lotto in agevolata è subordinato all'attuazione dell'area standard n°2.

Art. 7 Caratteri delle costruzioni

7.1 Gli interventi edilizi previsti devono garantire una qualità architettonica conforme agli obiettivi di riqualificazione che si pone il PEC. Agli stessi criteri sono improntati gli interventi previsti delle opere di urbanizzazione.

7.2 L'arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati ma a fruizione pubblica è caratterizzato da canoni di semplicità e facile manutenzione e al rispetto dei criteri di accessibilità per i disabili.

Per le specifiche soluzioni da adottare si rimanda all'elaborato "E2 Var2 – Relazione Illustrativa".

Art. 8 Variazioni e tolleranze ammesse

8.1 Il PEC individua la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale possono essere realizzate le nuove costruzioni. All'interno di detta sagoma eventuali variazioni plano-altimetriche, compresi gli arretramenti, o l'applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza massima e della SLP, non comportano varianti al PEC, ma sono assentibili con permesso di costruire, sia in prima istanza che nelle successive varianti. La sagoma di massimo ingombro attiene esclusivamente ai fili edilizi fuori terre delle costruzioni. L'individuazione grafica è rappresentata nella "TAV 2Var - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.2 Il PEC ammette le seguenti tolleranze realizzative:

- a) In relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione di 2 metri in più o in meno.

8.3 I margini di flessibilità planimetrici e altimetrici, di cui al comma precedente sono riferiti alle quote planimetriche e altimetriche e alla sagoma di massimo ingombro graficamente rappresentate nella "TAV 2Var2 - Planivolumetrico – planimetria e sezioni".

8.4 Il PEC ammette le seguenti flessibilità progettuali:

- a) potrà variare la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, la posizione e la dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive, la profondità di sporti e arretramenti, la distribuzione dei balconi;
- b) sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno derivanti dalle modifiche di cui alla lettera precedente;
- c) sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro nel rispetto dei parametri edilizi e della S.L.P.

Art. 9 Regole particolari

9.1 L'elaborato "TAV 3Var2 - Fasi di intervento" individua, per i volumi storici annessi all'ex opificio una destinazione d'uso di natura prevalentemente tecnica, con il ricavo di spazi per eventuali impianti tecnologici. Tuttavia, nel caso in cui l'ATC non fosse in grado di procedere all'esecuzione dei lavori, si potrebbe verificare l'ipotesi di una eventuale demolizione totale o parziale di questi volumi.