

Regione Piemonte

CITTA' DI BIELLA

**Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in via Villani, 12 Biella
Art 43 L.R. 5 Dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.**

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Oggetto del P.E.C. - Durata del P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è stato redatto ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale 5 Dicembre 1977 n° 56 e sue successive modifiche ed integrazioni ed in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Biella.

Il P.E.C. ha per oggetto un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione ricostruzione su un lotto di terreno con sovrastante fabbricato in Biella, Via Villani, censito nel N.C.T. al foglio 52 mappale 9, di proprietà della ditta individuale Selva Andrea con sede in Biella via Brovarone 10, P.IVA 01836420024

L'attuazione del P.E.C. sarà effettuata secondo le modalità e le prescrizioni della Variante di Revisione del P.R.G.C. adottato dal C.C. in data 10/05/2004 n° 89 – Progetto Definitivo.

La validità del P.E.C. è stabilita nella misura di dieci anni decorrenti dalla data di effettiva esecutività della convenzione.

Nel P.R.G.C. il mappale interessato è individuato nella scheda di progetto CS6 categoria 10: centro storico e nuclei di antica formazione. A queste zone è assegnata una destinazione mista prevalentemente residenziale. L'insediamento di funzioni diverse dalla residenza è subordinato al reperimento in loco di standard previsti dalla L.R. 56/77 in aggiunta al minimo prescritto nella scheda CS6.

In questa zona il P.R.G.C. si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

St = 1.456 mq

It = 0.8 mq/mq

Sul Totale = 1.165 mq

Sc = 875 mq

Parcheggio pubblico = 97 mq

Art. 2 - Individuazione catastale

Il lotto di terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 52, mappale 9.

Art. 3 Verifica dei Parametri Urbanistici

P.R.G.C. – scheda di progetto CS6 (art. 10.2. N.T.A.)

Verifica S.u.I.

S.u.I. Massima realizzabile = mq. 1.165
S.u.I. residenziale in progetto = mq. 1.053

Verifica Ppr (art. 39 N.T.A P.R.G.C)

Superficie a parcheggi richiesta 1.053 sul x 35% = 368,55 mq
N° posti auto 1,5 per unità immobiliare richiesti = 8 unità x 1,5 = 12 parcheggi
Superficie a parcheggi in progetto = 540,6 mq > 368,55 mq richiesti
N° posti auto in progetto = 16 > 12 posti auto richiesti

Verifica Sc

Attrezzature e verde di quartiere Sc = 875 mq in progetto 679 mq.

Su richiesta dell'Amministrazione verrà monetizzata la parte mancante i minimi richiesti.

Parcheggio pubblico da realizzare = 97 mq
Parcheggio pubblico in progetto = 106 mq > 97 mq richiesti

Aree da monetizzare 875 - 679 = 196 mq

Si specifica che su richiesta degli Ufficio Tecnico del Comune di Biella è stata prevista la realizzazione di un'area a parcheggio di dimensioni maggiori rispetto a quanto richiesto nella scheda di progetto CS6 del Piano Regolatore. Tale area di dimensione pari a mq 153 è stata inserita nel calcolo della superficie per attrezzature e verde di quartiere (Cfr. tav. 3 Verifica superfici a verde e parcheggi).

Art. 4 - Caratteristiche dell'edificio di nuova edificazione

E' prevista la costruzione di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ed un piano seminterrato.

Al piano seminterrato saranno previste le autorimesse e le cantine e i locali comuni.

Ai piani superiori 8 alloggi, con terrazzi e balconi.

Tenuto conto della particolare tipologia del fabbricato, per il quale è prevista una progettazione di dettaglio da effettuarsi sulla base delle particolari necessità dell'utenza, non prevedibili nell'attuale fase di progettazione urbanistica, si conviene che le indicazioni grafiche di questi elaborati, da intendersi quali rappresentazioni illustranti gli intenti programmatici generali di livello urbanistico, all'atto della presentazione delle istanze edilizie potranno subire varianti, nella disposizione planimetrica, di sagoma, nei profili altimetrici (purché ammissibili dallo Strumento Urbanistico Vigente) e che non comportino un incremento di carico urbanistico rispetto la dotazione di standard pubblici e privati fermo restando l'obbligo dell'osservanza dei parametri indicati nelle norme d'attuazione del P.R.G.C. e nel regolamento edilizio, nelle tipologie indicate nella presente convenzione.

Art. 5 - Spazi pubblici - Opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, la Proponente si impegna a realizzare gli spazi adibiti a verde pubblico e a parcheggio. Pertanto l'ammontare delle opere verrà scomputato dal totale degli oneri di urbanizzazione primaria. Il contributo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, da valutarsi, in base alle vigenti tabelle parametriche comunali, sarà corrisposto al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 6 - Disciplina degli spazi coperti - Prescrizioni Tecniche Particolari

Contemporaneamente alla richiesta di Permesso di Costruire sarà presentato il progetto delle sistemazioni esterne quali: giardini, terrazzi, marciapiedi, portici, ecc.; dovranno inoltre essere specificate le caratteristiche formali e dimensionali delle recinzioni il tutto in conformità con le Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Le indicazioni delle tavole di progetto del P.E.C. debbono intendersi quali manifestazioni

programmatiche atte ad individuare le caratteristiche d'uso degli spazi scoperti.

Art. 7 - Unità di intervento

Il P.E.C., con validità temporale di 10 anni decorrenti dalla data di effettiva esecutività della Convenzione, si potrà attuare con richiesta di permesso di costruire

Art. 8 – Barriere architettoniche

Il P.E.C. verrà attuato nel rispetto dei disposti della Legge 09/01/1989 n° 13, del D.M. 14 Giugno 1989 n° 236, della Legge 30/03/1971 n° 118, del D.P.R. 27/04/1978 n° 384, della Legge 28/02/1986 n° 41 e della Legge 05/08/1978 n° 457.

Nel parcheggio pubblico è stata prevista la realizzazione di uno spazio di sosta per autoveicoli dimensionati per le necessità dei disabili.

Arch. Alessandra Vaccari