TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RIFERIMENTI NORMATIVI	DOCUMENTAZIONE
	PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO E DEI NUCLEI ABITATI DEL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 12, COMMA 2, N. 5 BIS, DELLA L.R. 56/1977 "TUTELA ED USO DEL SUOLO". APPROVAZIONE	Art. 12, comma 2, n. 5 bis, della L.R. 56/1977 e s.m.i	Deliberazione Consiglio Comunale n. 45 del 29/5/2025
	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC DI MERO ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE AI SENSI DELL'ART. 17 C.4 L.R. 56/77 E S.M.I. ADOZIONE	Art. 17, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i	Deliberazione Consiglio Comunale n. 14 del 27/2/2025
Variante semplificata al P.R.G.C.	PROGETTO DEFINITIVO EX ART. 23, COMMA 7, D.LGS 50/2016 ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEI CANALI DEMANIALI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO NELLA CITTÀ DI VERCELLI. - AGGIORNAMENTO DEL QUADRO TECNICO ECONOMICO E CONTESTUALE APPROVAZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA DEL P.R.G.C. (ART. 19 D.P.R. N. 327/2001)	Art. 19 del DPR 327/2001 - art 17 bis, commi 6, 8 e 14 della L.R. 56/77 e s.m.i	Deliberazione Consiglio Comunale n. 105 del 21/12/2023 e Deliberazione Consiglio Comunale n. 24 del 22/4/2024
Variante non sostanziale	PIP A SUD DELLA ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE. VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA L. 167/1962 COME MODIFICATO DALL'ART. 34 DELLA L. 865/1971	Art. 8 della Legge. 167/1962 della L. 167/1962 come modificato dall'art. 34 della L. 865/1971	Deliberazione Consiglio Comunale n. 103 del 21/12/2023
Variante non sostanziale	NUOVO PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE N. 167/1962 COME MODIFICATO DALL'ART. 34 DELLA LEGGE N. 865/1971.	Art. 8 della Legge 167/1962 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 22 del 30/3/2023
Approvazione Piano di	A7 S.U.E. VIA BRUZZA, COMPARTO 1 – APPROVAZIONE P.D.R. AI SENSI DEGLI ARTT. 41 BIS E	Artt. 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.	Deliberazione Giunta Comunale n. 121 del 31/3/2022

Recupero	43 DELLA L.R. 56/77 E SS.MM.II.		
Aggiornamento elaborati cartografici e normativi	PIP A SUD DELLA ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE. PROVVEDIMENTI IN ESECUZIONE ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 78 DEL 29 OTTOBRE 2020	Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 25 dell'8/4/2021
Piano di Classificazione acustica - Variante n. 1	APPROVAZIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DELLA CITTA' DI VERCELLI - VARIANTE N. 1, AI SENSI DELLA L. 447/95, DELLA L.R. 52/00 E DELLA D.G.R. 85-3802/01 E SS.MM.II	Art. 6 della L.447/95 e art. 7 della L.R. 52/00	Deliberazione Consiglio Comunale n. 100 del 30/12/2020
Aggiornamento elaborati cartografici e normativi	MODIFICAZIONI, EX ART. 17, COMMA 12 - LETT. E) DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. RIPERIME-TRAZIONE DELL'AREA R4 - T.U.R. OLMIA, MODIFICHE DELLA SCHEDA NORMATI-VA "V: LA CERCHIA DEI VIALI" E DELLA SCHEDA QUANTITATIVA DELL' INTERVENTO NELLE N. T.A. DEL P.R.G.C. VIGENTE - APPROVAZIONE	Art. 17, comma 12 - lett. e) della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 77 del 29/10/2020
Approvazione della proposta di Piano di Classificazione acustica - Variante n. 1	APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DELLA CITTA' DI VERCELLI - VARIANTE N. 1, AI SENSI DELLA L. 447/95, DELLA L.R. 52/00 E DELLA D.G.R. 85-3802/01 E SS.MM.II.	Art. 6 della L.447/95 e art. 7 della L.R. 52/00	Deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 15/5/2020
Aggiornamento elaborati normativi (correzione errore materiale)	MODIFICAZIONI, EX ART. 17, COMMA 12 - LETT. A) DELLA L.R. 56/77 E S.M.I., ALL'ART 24 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE	Art. 17, comma 12 - lett. a) della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 81 del 27/11/2019
Modifiche elaborati cartografici e normativi	AREE DI SALVAGUARDIA DEL NUOVO CAMPO POZZI DELLA CITTA' DI VERCELLI, COSTITUITO DA N. 2 POZZI SITUATI NELL'AREA EX-OPN - MODIFICA DEGLI ELABORATI DI P.R.G.C. AI SENSI DELL' ART. 17, COMMA 12, L.R. N. 56/77 ED S.M.I. APPROVAZIONE	Art. 17 commi 12 lett. h) e art. 13 della L.U.R.56/77 e s.m.i	Deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 28/3/2019
Aggiornamento elaborati cartografici e	L.R. 56/77 ED S.M.I. - ART. 17, C. 12 LETT. H - AGGIORNAMENTO	Art. 17 commi 12 lett. h) e art. 13 della L.U.R.56/77 e s.m.i	Deliberazione Consiglio Comunale n. 126 del 25/10/2018

normativi	ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI DEL P.R.G.C.		
Progetto Unitario di Coordinamento e relativo studio di fattibilità economico - finanziaria	PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO DI INIZIATIVA PUBBLICA "G2 – LA CITTÀ NEL VERDE: CAPPUCCINI"	Art. 32, Scheda quantitativa per l'area di riconversione "G2 - delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.	Deliberazione Consiglio Comunale n.102 del 26/7/2018
Variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo	VARIANTE AL S.U.E. A9 EX MACELLO-"REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO ATTO AD OSPITARE UNA (R.S.A.) RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE DA 120 POSTI LETTO, UN NUCLEO R.A. (RESIDENZA ASSISTENZIALE) DA 20 POSTI LETTO E UN NUCLEO R.A.A. (RESIDENZA ASSISTENZIALE ALBERGHIERA) DA 10 POSTI LETTO PRESSO AREA EX - MACELLO, C.SO MAGENTA	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Giunta Comunale n. 123 del 12/4/2018
Studio di fattibilità economico - finanziaria	P.R.G.C. DI VERCELLI - I LUOGHI DELLA TRASFORMAZIONE - AREA STRATEGICA MONTEFIBRE - STUDIO DI FATTIBILITA' PER LA SUA RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE	Art. 31, Scheda quantitativa B2 e scheda qualitativa IIb.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 16/2/2017
Variante al P.R.G.C.	P.R.G.C. DI VERCELLI - TRASFERIMENTO DEL VINCOLO A SERVIZI PUBBLICI.	Art. 17 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 41 del 13/4/2017
PEC – Piano Esecutivo Convenzionato	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "A14 - S.U.E. XXVI APRILE 2" - APPROVAZIONE	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n 19 del 25/2/2016
Variante a Piano di Recupero	VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PRIVATA 3/A DENOMINATO "SPALTI DELLA MADDALENA" INTERESSANTE IMMOBILI DELL'ISOLATO COMPRESO TRA VIA MARSALA E VIA DANTE ALIGHIERI - APPROVAZIONE	Art. 41 bis e art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Giunta Comunale n 219 del 24/6/2016

SUE - Strumento Urbanistico Esecutivo	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "A 28 - S.U.E. VIA CAMPORA". APPROVAZIONE	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Giunta Comunale n. 259 del 12/8/2015
Variante a Piano di Recupero	VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PRIVATA 3/A DENOMINATO "SPALTI DELLA MADDALENA" INTERESSANTE IMMOBILI DELL'ISOLATO COMPRESO TRA VIA MARSALA E VIA DANTE ALIGHIERI	Art. 41 bis e art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Giunta Comunale n. 266 del 19/8/2015
Studio di fattibilità economico - finanziaria	STUDIO DI FATTIBILITA' PER LA RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA STRATEGICA DENOMINATA "PETTINATURA LANE" -	Art. 31, Scheda quantitativa B11 e scheda qualitativa VIII b.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 19/2/2014
SUE - Strumento Urbanistico Esecutivo	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'"AREA STRATEGICA PETTINATURA LANE - B11 - MACROZONA N. 1".	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Giunta Comunale n. 172 del 21/5/2014 Deliberazione Giunta Comunale n. 71 del 23/5/2015
SUE - Strumento Urbanistico Esecutivo	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "A 33 - S.U.E. VIA PIRANDELLO".	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Giunta Comunale n. 429 del 30/12/2014
PEC – Piano Esecutivo Convenzionato	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DENOMINATO "VIA POLONIA"	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 15 del 27/3/2013
SUE - Strumento Urbanistico Esecutivo	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DENOMINATO "A3 -VIA TORINO" -	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2013
PEC – Piano Esecutivo Convenzionato	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO LOCALIZZATO IN VIA NECCO ANGOLO VIA CARENGO	Art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 86 del 18/12/2013

Variante semplificata al P.R.G.C.	NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI VERCELLI - VARIANTE SEMPLIFICATA EX ART. 17 BIS, DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. ED APPROVAZIONE ELABORATI.	Art. 17 bis della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 89 del 18/12/2013
P.I.P. - Piano per gli Insediamenti Produttivi	ACCORDO DI PROGRAMMA TRA REGIONE PIEMONTE, COMUNE DI VERCELLI E ASL "VC", PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PIP A SUD DELLA ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE, IN ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO D'INTESA FINALIZZATO ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ASL "VC" E ALLO SVILUPPO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE NEL COMUNE DI VERCELLI.	Art. 42 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. Art. 34 del D.Lgs. 267/2000	Decreto del Presidente della Giunta Regionale 12 ottobre 2010, n. 64 Deliberazione Consiglio Comunale n. 88 del 14/12/2011
Piano Esecutivo Particolareggiato	NUOVO PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER L'AREA INDUSTRIALE ATTREZZATA DI VERCELLI	Art.15 della L.R. 5.12.1977, n. 56	Deliberazione Consiglio Comunale n. 83 del 20.11.2006
P.E.E.P. - Piano Edilizia Economica Popolare	PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE	Art. 41 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.	Deliberazione Consiglio Comunale n. 77 del 28.11.2005

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola di raffronto

Trv. n. PPR 5.1
scala 1:5.000
Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Ilona DE IRAJE
arch. Marco FRANCHINO
geom. Nazzareno BOGLIA
geom. Stefano FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia Rita MERLO
ing.a Rita BOSSO
Collaboratore:
arch. Marco CIVES

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMELANO
Collaborazione studi botanici:
dott. for. Fabrizio MASARIN

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art 17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

PPR 5.0

5.1 5.2 5.3

LEGENDA

Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

- Zona Fluviale Allargata
- Zona Fluviale Interna
- Territori a prevalente copertura boscata (lettera g) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Boschi di protezione
- Formazioni lineari
- Filari e siepi del verbe urbano
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva di tipo puntuale (alberature di pregio)
- Prati permanenti e pascoli
- Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Zone di interesse archeologico (lettera m) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- Sistema di testimonianze storiche
- Sistemi di ville, giardini e parchi
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche - insediative:

- Usi civici (lettera h) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141, Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- Porte urbane
- Varchi tra aree edificate

Morfologie insediative:

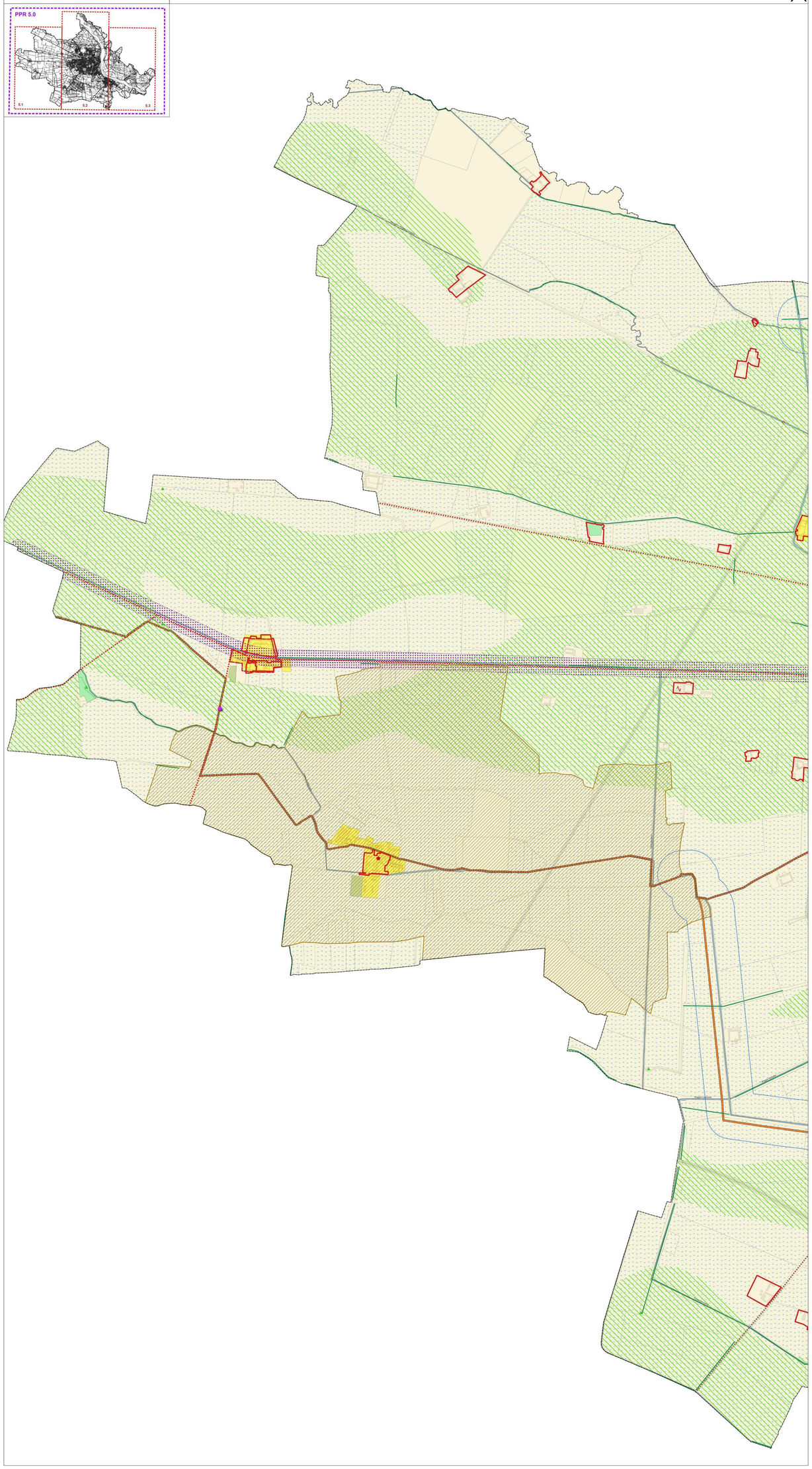
- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

- Elementi di criticità puntuale
- Elementi di criticità lineari

Aree di previsione e/o completamento PRGC Vigente:

- Aree residenziali
- Aree industriali, commerciali e artigianali
- Aree a servizi pubblici
- Aree stralciate e/o completate



Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola di raffronto

M

Ver. n. PPR 5.2
scala 1:5.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Pantarotto
Gruppo di lavoro urbanistico
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCESCONI
Sebastiano MEOLA
geom. Stefano FRANCESCONI
arch. Alessandro MEOLA
ing.-a Fabrizia RANGHINO
Rita BASSO
Consulenza
arch. Marco DEAL

Collaborazione editoriale
arch. Ilaria PATTARACA
ing. Rita DECOSMO

Collaborazione software
arch. Ilaria AMELIANO
arch. Alessandro MARINO
geol. Dr. Fabrizio MANERO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2756 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di nuovo adeguamento al PPR, ai sensi dell'art. 17 comma 4 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

Zona fluviale Allargata

Zona fluviale Interna

Territori a prevalente copertura boscata (lettera g) art. 142 D.Lgs. 42/2004)

Boschi di protezione

Formazioni lineari

Filari e siepi del verbe urbano

Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale

Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)

Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva di tipo puntuale (alberature di prepio)

Prati permanenti e pascoli

Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

Rete viaria di eta' romana e medievale

Rete viaria di eta' moderna e contemporanea

Rete ferroviaria storica

Zone di interesse archeologico (lettera m) art. 142 D.Lgs. 42/2004)

Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica

Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato

Presenza stratificata di sistemi irrigui

Sistema di testimonianze storiche

Sistemi di ville, giardini e parchi

Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Poli della religiosità

Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

Percorsi panoramici

Fulcri del costruito

Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica

Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

Contesti di nuclei storici - SC4

Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idraulche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

Sistemi rurali lungo fiume - SV4

Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche - insediative:

Usi civici
(lettera h) art. 142 D.Lgs. 42/2004)

Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Terimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)

Porte urbane

Varchi tra aree edificate

Morfologie insediative:

Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1

Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3

Tessuti discontinui suburbani - m.i.4

Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5

Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6

Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7

"Insule" specializzate - m.i.8

Complessi infrastrutturali - m.i.9

Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11

Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

Elementi di criticità puntuale

Elementi di criticità lineari

Aree di previsione e/o completamento PRGC Vigente:

Aree residenziali

Aree industriali, commerciali e artigianali

Aree a servizi pubblici

Aree stralciate e/o completate

PPR 5.0

5.1 5.2 5.3

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola di raffronto

M

Aprile 2026

Trv. n. PPR 5.3

scala 1:5.000

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettisti:

architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro comune:
arch. Elena DE BIASE
arch. Marco FRANCIOSO
geom. Nerocosmo BOZAL
geom. Stefano FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RAVIOLO
ing.a Rita BUONO
Collaboratori:
arch. Marco CINA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Elena AMELANO
Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

- Zona Fluviale Allargata
- Zona Fluviale Interna
- Territori a prevalente copertura boscata (lettera g) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Boschi di protezione
- Formazioni lineari
- Filari e siepi del verbe urbano
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva di tipo puntuale (alberature di prepio)
- Prati permanenti e pascoli
- Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Zone di interesse archeologico (lettera m) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- Sistema di testimonianze storiche
- Sistemi di ville, giardini e parchi
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche - insediative:

- Usi civici (lettera h) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- Porte urbane
- Varchi tra aree edificate

Morfologie insediative:

- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

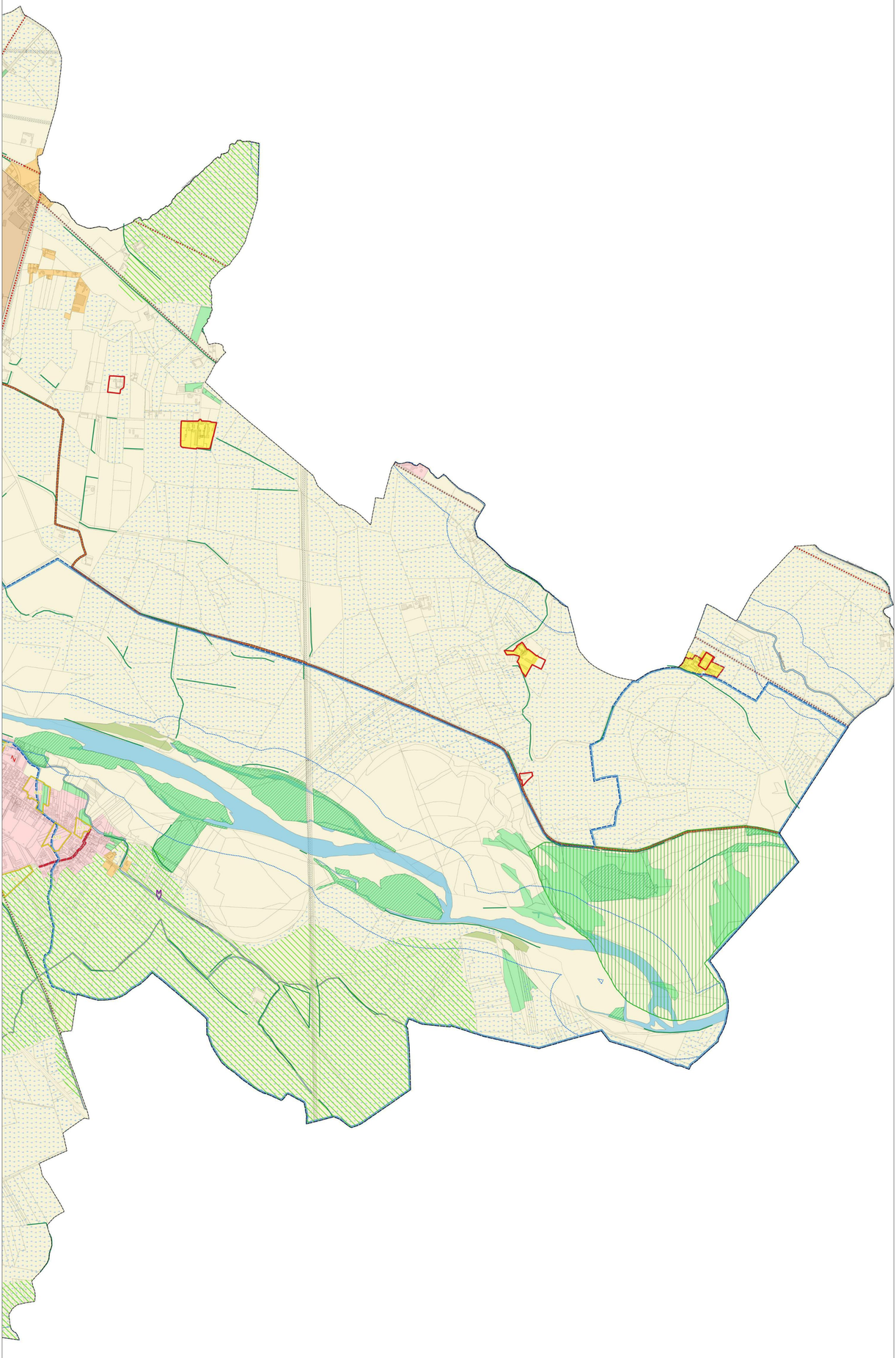
- Elementi di criticità puntuale
- Elementi di criticità lineari

Aree di previsione e/o completamento PRGC Vigente:

- Aree residenziali
- Aree industriali, commerciali e artigianali
- Aree a servizi pubblici
- Aree stralciate e/o completate

PPR 5.0

5.1 5.2 5.3



Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola delle componenti paesaggistiche

M | Ver. n. PPR 3.2 | Aprile 2026

scala 1:5.000

Progettista
architetto Liliana Fornasca
Gruppo di lavoro
arch. Alessandro BIOLO
arch. Matteo FRANCHINO
geom. Stefano FRANCHINO
geom. Stefano FRANCHINO
dott. Federica GIACCHERO
dott. Federica KANCSIDRO
ing.ve Riki BASSO
Consulenza
storica CIVRA

Variante PPR
Progetto Preliminare

redatto da:
arch. Liliana FORNASCA
resp. Rito DI COSMO
Collaborazione redazionale
arch. Matteo FRANCHINO
arch. Chiara AMISANO
Collaborazione studi tavolati
dott. Ing. Stefano GUIDARA

P.R.G.C. - Approvato con D.G.R. n. 18-2794 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimonio e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di nuova adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

Perimetro comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

- Zona fluviale allargata
- Zona fluviale interna
- Territori a prevalente copertura boscata
- Boschi di protezione
- Formazioni lineari
- Filari e siepi del verbe urbano
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza valva di tipo puntuale (alberature di pregio)
- Prati permanenti e pascoli
- Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- Sistema di testimonianze storiche
- Sistemi di ville, giardini e parchi
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (strutture, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesagistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche – insediative:

- Porte urbane
- Varchi tra aree edificate

Morfologie insediative:

- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

- Elementi di criticità puntuale
- Elementi di criticità lineari

PPR 3.0

3.1 | 3.2 | 3.3

Fiume Sesia

Fiume Sesia

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola di raffronto

M

Tav. n. PPR 5.0 — Aprile 2026

scala 1:20.000

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

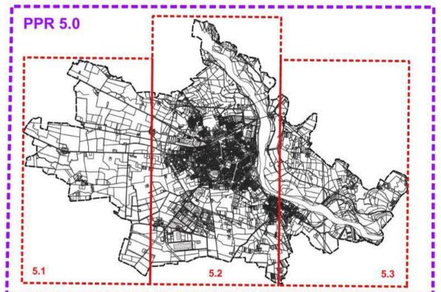
redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO
Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN

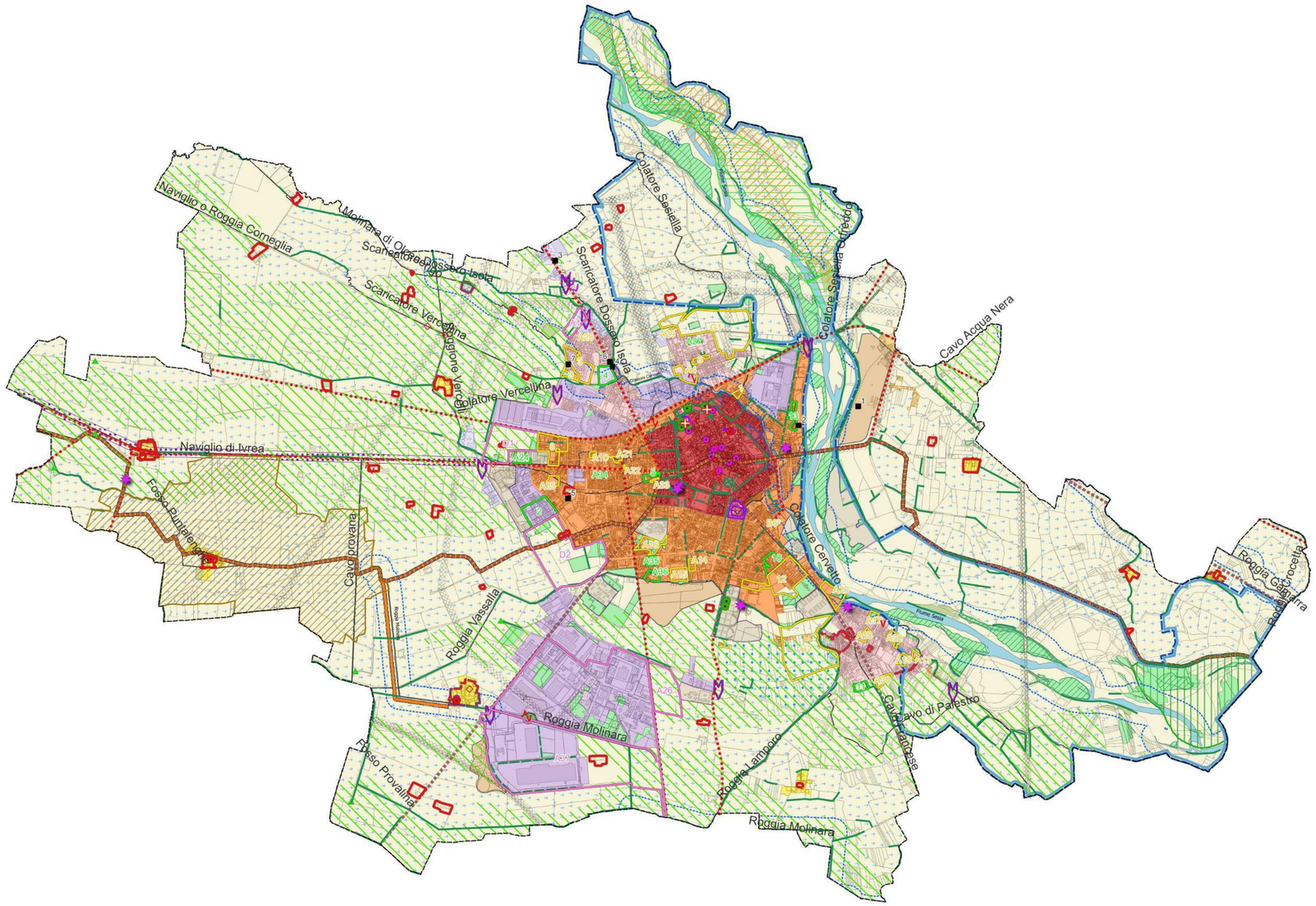
P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

PPR 5.0





LEGENDA

- Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

- Zona Fluviale Allargata
- Zona Fluviale Interna
- Territori a prevalente copertura boscata (lettera g) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Boschi di protezione
- Formazioni lineari
- Filari e siepi del verbe urbano
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva di tipo puntuale (alberature di pregio)
- Prati permanenti e pascoli
- Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Zone di interesse archeologico (lettera m) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui

Sistemi di testimonianze del territorio rurale da PPR:

- Montonero: grangia dell'Abbazia di Lucedio - Castello agricolo
- Sistemi di ville, giardini e parchi
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche - insediative:

- Usi civici (lettera h) art. 142 D.Lgs. 42/2004)
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- Porte urbane
- Varchi tra aree edificate

Morfologie insediative

- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

- Elementi di criticità puntuale
- Elementi di criticità lineari

Aree di previsione e/o completamento PRGC Vigente:

- Aree residenziali
- Aree industriali, commerciali e artigianali
- Aree a servizi pubblici
- Aree stralciate e/o completate

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola delle componenti paesaggistiche

M

Tav. n. PPR 3.1

scala 1:5.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro: interno:
arch. Elena DE BIASE
arch. Marco FRANCHETTO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patricia RANZIPPO
sig.ra Rita BANFO
Consulenti esterni:
arch. Marco CIRIA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
arch. Rita DE CONNO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO
Consulenti esterni per gli aspetti
geologici:
dott. Rer. Nat. Enrico MASARIN

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di zzato adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. del

LEGENDA

Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

- Zona fluviale allargata
- Zona fluviale interna
- Territori a prevalente copertura boscata
- Boschi di protezione
- Formazioni lineari
- Filari e siepi del verbe urbano
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva di tipo puntuale (alberature di pregio)
- Prati permanenti e pascoli
- Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- Sistema di testimonianze storiche
- Sistemi di ville, giardini e parchi
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione del colbivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche - insediative:

- Porte urbane
- Varchi tra aree edificate

Morfologie insediative:

- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

- Elementi di criticità puntuale
- Elementi di criticità lineari

PPR 3.0

3.1 3.2 3.3

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola delle componenti paesaggistiche

M	Tav. n. PPR 3.3	Aprile 2026
	scala 1:5.000	Variante PPR

Progettista:
architetto Liliana Patrizia
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCIOSO
geom. Nocenzio BUGLIA
geom. Stefano FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANZIERO
ing.a Rita BANFO
Consulenti:
arch. Marco CERRA

Progetto Preliminare

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI CONSO
Collaborazione esterni
esperti:
arch. Chiara AMELIANO
arch. Alessandro BONANNO
dott. Sar. Fabrizio MASARIN

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di nuovo adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

- Zona fluviale allargata
- Zona fluviale interna
- Territori a prevalente copertura boscata
- Boschi di protezione
- Formazioni lineari
- Filari e siepi del verbe urbano
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva di tipo puntuale (alberature di pregio)
- Prati permanenti e pascoli
- Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- Sistema di testimonianze storiche
- Sistemi di ville, giardini e parchi
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (dirauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche - insediative:

- Porte urbane
- Varchi tra aree edificate

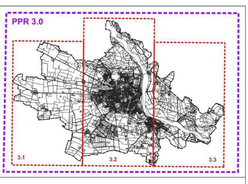
Morfologie insediative:

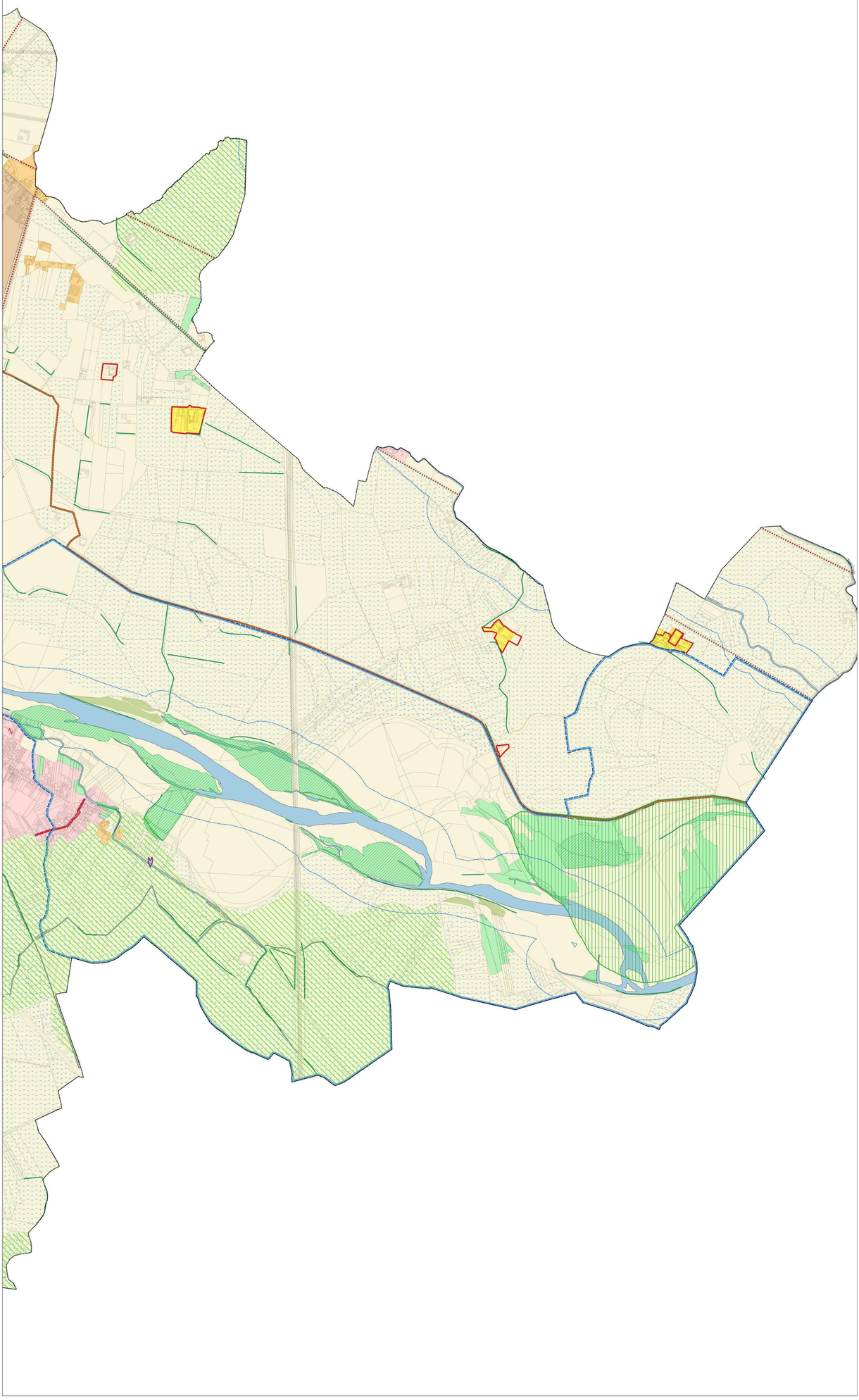
- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

- Elementi di criticità puntuale
- Elementi di criticità lineari

PPR 3.0





Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola delle componenti paesaggistiche

M

Tav. n. PPR 3.0 — Aprile 2026

scala 1:20.000

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca

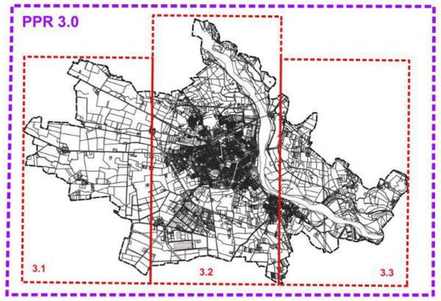
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefana FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

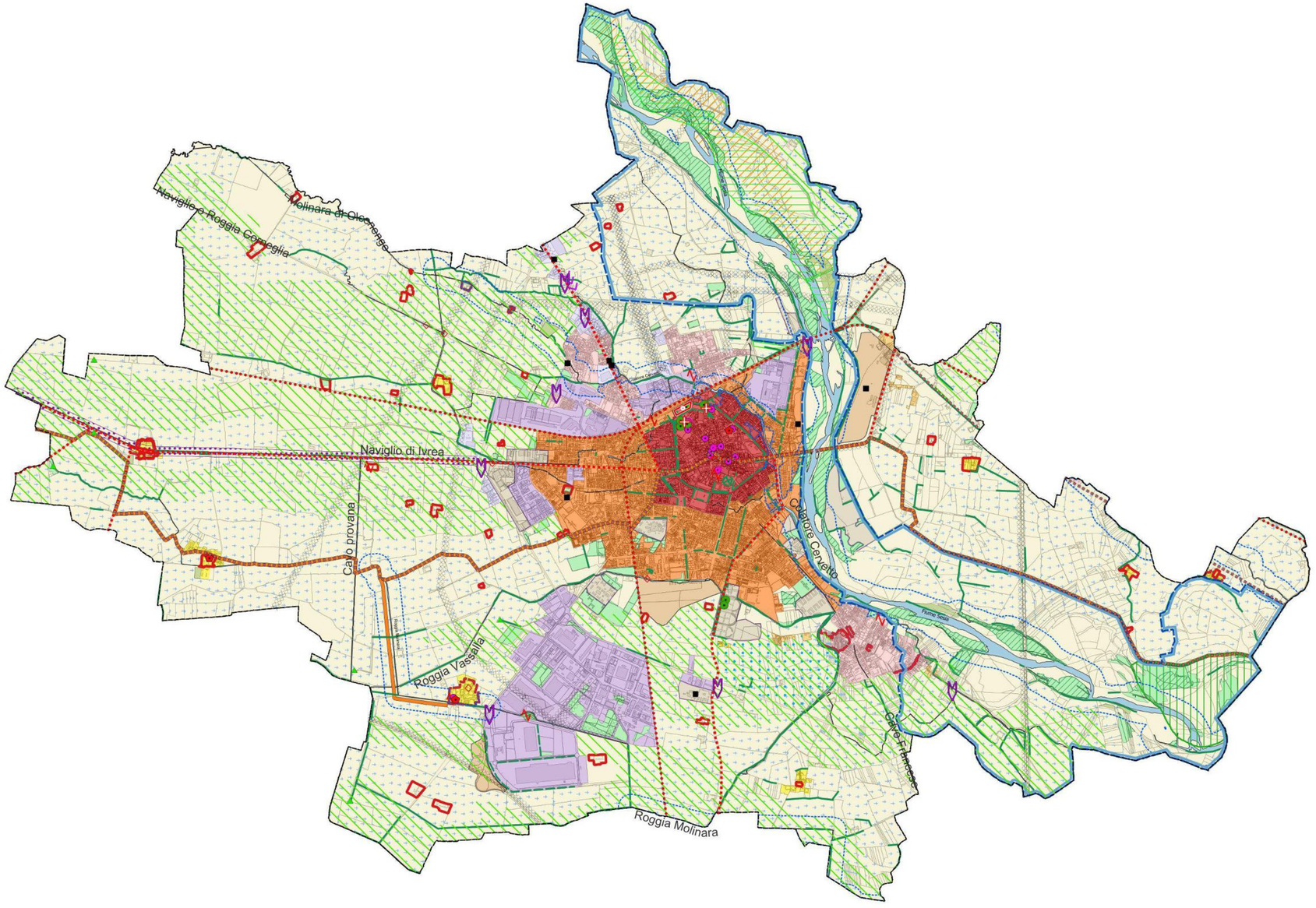
redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO
Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____





LEGENDA

- Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti naturalistico - ambientali:

- Zona fluviale allargata
- Zona fluviale interna
- Territori a prevalente copertura boscata
- Boschi di protezione
- Formazioni lineari
- Filari e siepi del verbe urbano
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva di tipo puntuale (alberature di pregio)
- Prati permanenti e pascoli
- Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- Sistema di testimonianze storiche
- Sistemi di ville, giardini e parchi
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5

Componenti morfologiche - insediative:

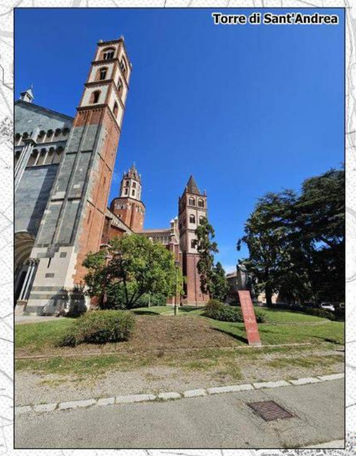
- Porte urbane
- Varchi tra aree edificate

Morfologie insediative:

- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:

- Elementi di criticità puntuale
- Elementi di criticità lineari



Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola della percezione visiva

M

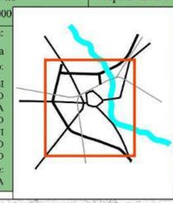
Tav. n. PPR 4.0
scala 1:20.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO
Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

- Perimetro confine comunale (da catasto)

Componenti storico - culturali:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- Sistemi di ville, giardini e parchi

Componenti percettivo - identitarie:

- Percorsi panoramici
- Fulcri del costruito
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
- Punti di osservazione del paesaggio

Relazioni visive tra insediamento e contesto:

- Contesti di nuclei storici - SC4
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) - SC5

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico:

- Sistemi rurali lungo fiume - SV4
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5
- Coni visivi

Grado di sensibilità visiva dai punti di osservazione del paesaggio:

- Aree non visibili dai punti di osservazione (raggio di visibiltà 5 km)
- < 30% - Aree a scarsa visibilità
- 30% - 70 % - Aree a media visibilità
- > 70% - Aree ad elevata visibilità

Aree di previsione e/o completamento P.R.G.C. vigente

- Aree residenziali
- Aree industriali, commrciali e artigianali
- Aree a servizi pubblici

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola dei beni paesaggistici

M | Tav. n. PPR 2.2 | Aprile 2026
Scala 1:5.000

Progettista:
architetto Liliana Pittarica
Gruppo di lavoro interno:
arch. Nicoletta BOSO
geom. Nicolantonio BRIZIO
geom. Stefania FRANCHINO
arch. Cristina MARCHISIO
arch. Gabriella RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulenti:
vari.

Variante PPR
Progetto Preliminare

collabora da:
arch. Liliana PATRIARCA
dott.ssa Rita DE COSMO
Collaborazione esterna:
arch. Ulisse AMISANO
Collaborazione ruoli tecnici:
arch. Ilir Fabrizio MAJANO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2701 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco

Il Segretario Generale

Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di ouvro adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4 bis della L.R.56/77 e smi.
D.C.C. n. del

LEGENDA

- Perimetro confine comunale (da catasto)
- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs n.42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano (Padere di Montonero)

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004:

- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico

PPR 2.0

2.1 2.2 2.3

Colatore Cervetto
Colatore Cervetto
Colatore Cervetto
Fiume Sesia
Fiume Sesia
Fiume Sesia
Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino
Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola dei beni paesaggistici

M

Tav. n. PPR 2.0

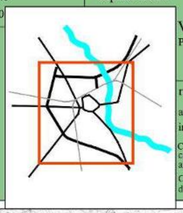
scala 1:20.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO
Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

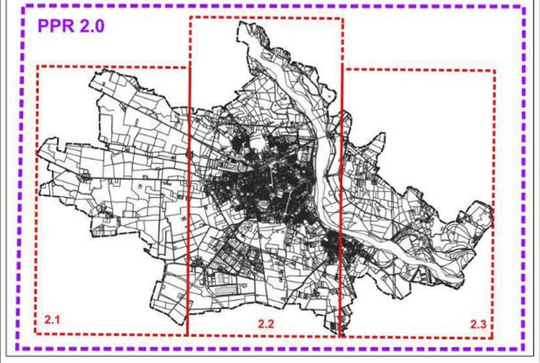
Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

- Perimetro confine comunale (da catasto)
- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs n.42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004:

- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico



Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola dei beni paesaggistici

M

Tav. n. PPR 2.3
scala 1:5.000

Aprile 2026

Progettista:

architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro istituito:

arch. Ilona DE IRAE
arch. Marco FRANCESCONO
geom. Norberto BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
ing.ra Rita DI COSMO
arch. Antonio
arch. Marco CENA

Variante PPR
Progetto Preliminare

redatta da:

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione esterna:
urbanistica:
arch. Chiara AMISANO
archeologia:
dott. for. Fabrizio MANARIN

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco

Il Segretario Generale

Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

- Perimetro confine comunale (da catasto)
- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs n.42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico

PPR 2.0

2.1 2.2 2.3

Roggia Gamarra

Roggia Gamarra

Fiume Sesia

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale

Tav. n. 2.******
Scala 1:5.000
Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno
arch. Irina DE SILVI
arch. Mario FRANCESCONO
geom. Antonino BIGLIA
geom. Stefania TRAVICONDI
dott. Alessandro CAPRA
dott. Patrizia SANFERMO
ing.-a Rita BANFO
Consulenti esterni:
arch. Daniela CANEPA

Aprile 2024

Variante PPR
Progetto Preliminare

collabora di:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DE COSMO
Collaborazione esterni:
arch. Chiara AMIDANI
arch. Alessandro CAMPAGNOLO
arch. Dr. Antonio MAIANO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2794 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di nuovo adeguamento al PPR, ai sensi dell'art 17 comma 4 bis della L.R.56/77 e smi.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA:

Perimetro confine comunale (da catasto)

Vincoli e tutele introdotti e/o modificati per adeguamento al PPR:

Beni paesaggistici:

- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Territorio storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera m) Le zone di interesse archeologico

Componenti paesaggistiche:

- Zona fluviale allargata
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)

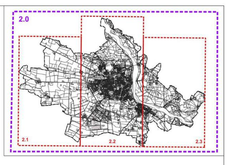
Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

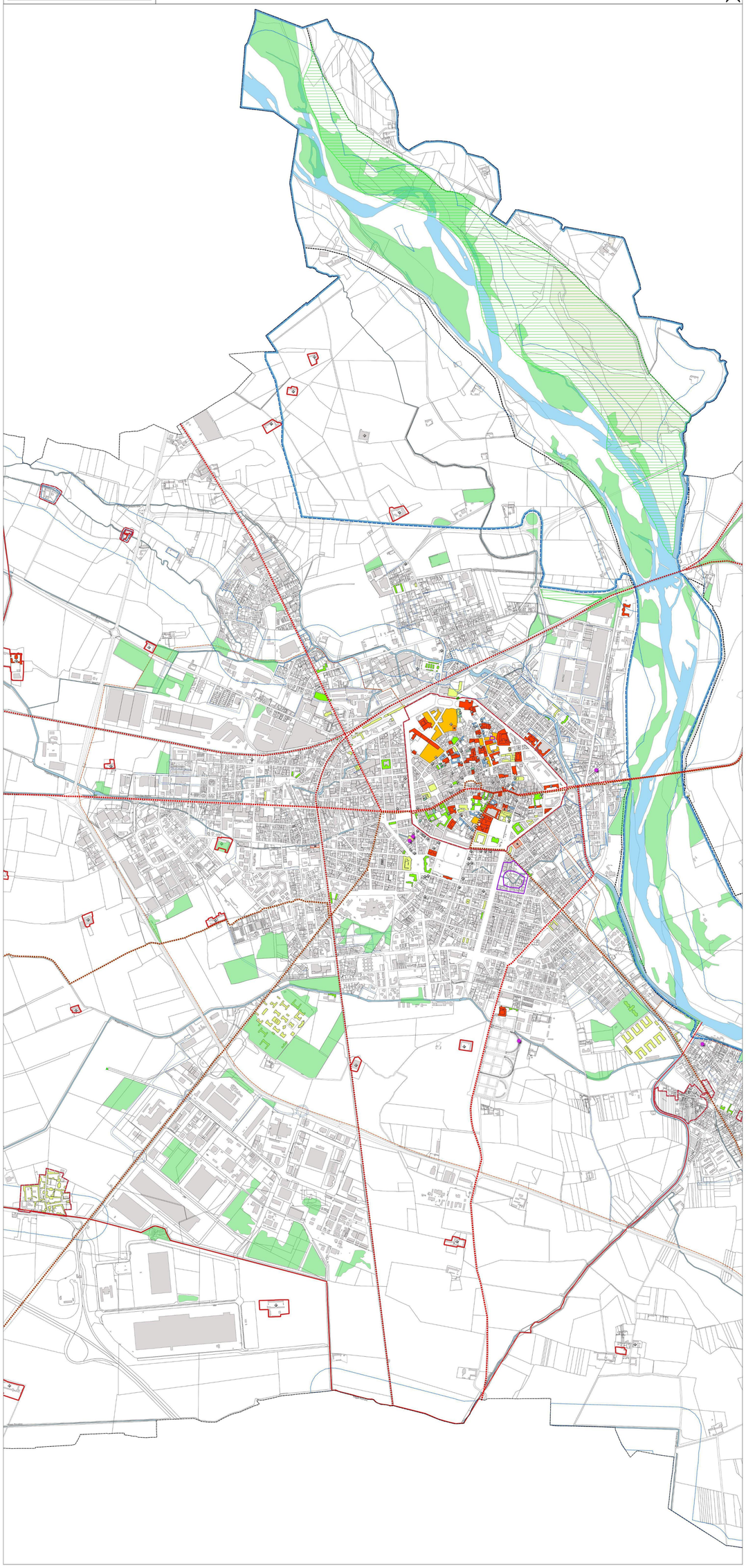
- Rete viaria di etа' romana e medievale
- Rete viaria di etа' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologia
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui

Vincoli e tutele da PRGC Vigente:

- Controllo archeologico
- Vincolo archeologico di tutela

- Edifici di interesse documentale (ex art. 24 L.R. 56/77)
- Edifici sottoposti a vincolo diretto dalla S.S.A.A.
- Edifici sottoposti a vincolo indiretto dalla S.S.A.A.
- Edifici di proprietà comunale costruiti prima del 1958
- Edifici di proprietà di enti pubblici costruiti prima del 1958
- Vincolo L.R. 35/1995 - catalogo Guarini
- Beni ed insediamenti culturali storico-architettonici
- Viabilità in progetto
- Argine
- Canale scolmatore
- Le cave





Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola dei beni paesaggistici

M

Tav. n. PPR 2.1 — Aprile 2026

scala 1:5.000

Progettista:
architetto Liliana Pittarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Marco DE ROSE
arch. Marco FRANCESCO
geom. Vincenzo MOLIA
geom. Stefano FRANCESCO
geom. Gilberto POZZATI
arch. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulenza:
arch. Ilaria CANU

Variante PPR
Progetto Preliminare

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO
Collaborazione studi ambientali:
Geol. Dr. Fabrizio SCAIOLI

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2716 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco — Il Segretario Generale — Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di ouvro adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA

- Perimetro confine comunale (da catasto)
- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs n.42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004:

- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico

PPR 2.0

2.1 2.2 2.3

Roggia dell'Ospedale, Roggia del Merlino

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

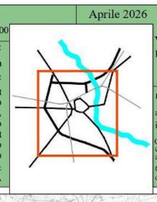
Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale

C

Tav. n. 2.0
scala 1:20.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare



Progettista:
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

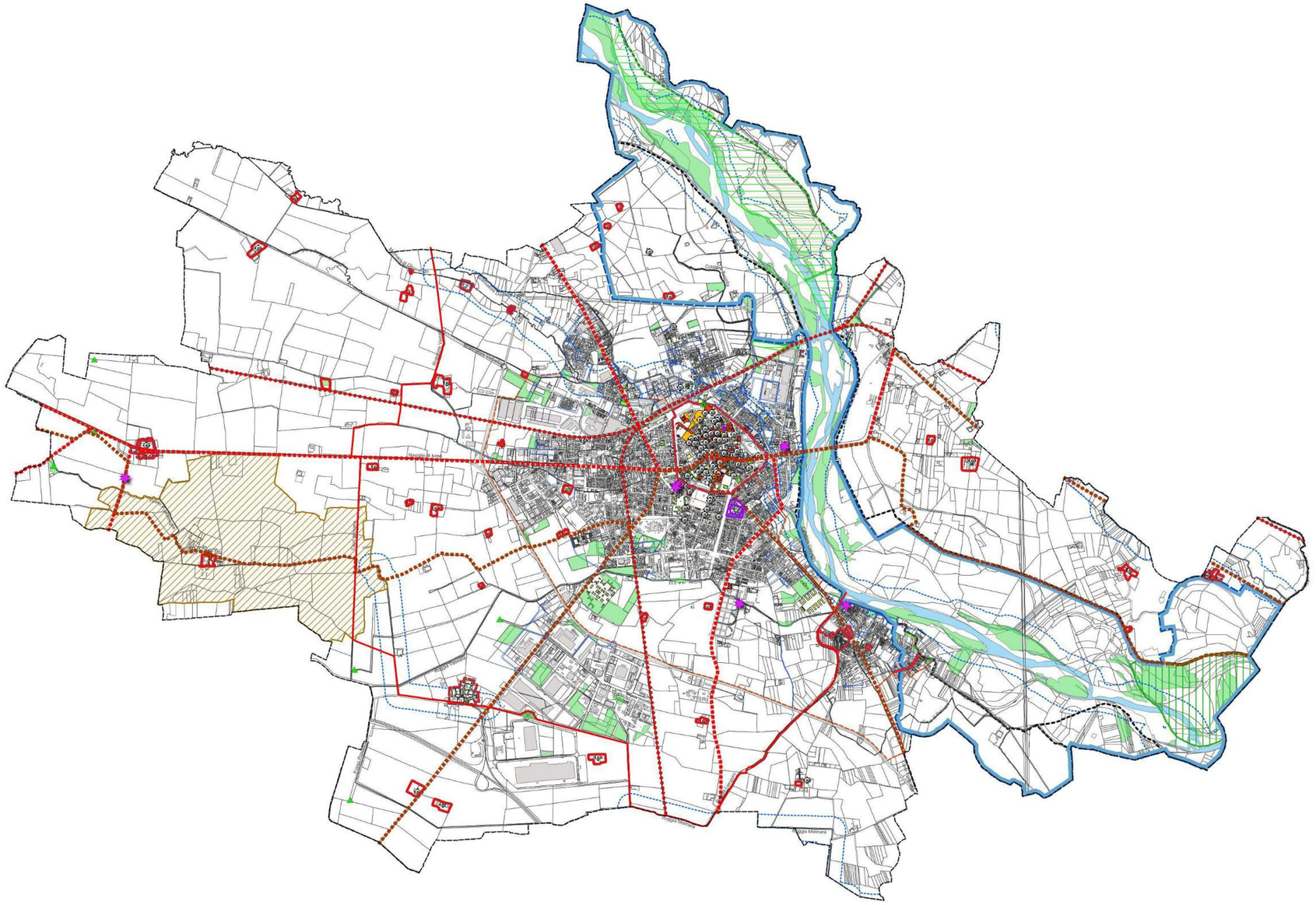
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____



LEGENDA:

Vincoli e tutele introdotti e/o modificati per adeguamento al PPR:

Beni paesaggistici:

- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera m) Le zone di interesse archeologico

Componenti paesaggistiche:

- Zona fluviale allargata
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)

Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologia
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui

Vincoli e tutele da PRGC Vigente:

- Controllo archeologico
- Vincolo archeologico di tutela
- Edifici di interesse documentale (ex art. 24 L.R. 56/77)
- Edifici sottoposti a vincolo diretto dalla S.S.A.A.
- Edifici sottoposti a vincolo indiretto dalla S.S.A.A.
- Edifici di proprietà comunale costruiti prima del 1958
- Edifici di proprietà di enti pubblici costruiti prima del 1958
- Vincolo L.R. 35/1995 - catalogo Guarini
- Beni ed insediamenti culturali storico-architettonici
- Viabilità in progetto
- Argine
- Canale scolmatore
- Le cave

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale

C Tav. n. 2.1***** Aprile 2026

scala 1:5.000

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettisti:
architetto Liliana Patrizia Grosso di lavoro intero:
arch. Elena DE BIASE
arch. Marco FRANCHINO
geom. Nazzareno BIGIAS
geom. Stefano FRANCHINO
geom. Gilberto PUGGIATI
dott. Patrizia RANDINO
ing.a Rita BASSO
arch. Marco CENA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Ilaria AMIRANTE
Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARDI

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA:

Perimetro confine comunale (da catasto)

Vincoli e tutele introdotti e/o modificati per adeguamento al PPR:

Beni paesaggistici:

- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera m) Le zone di interesse archeologico

Componenti paesaggistiche:

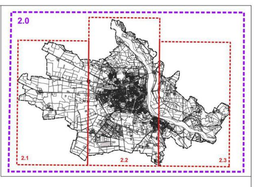
- Zona fluviale allargata
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)

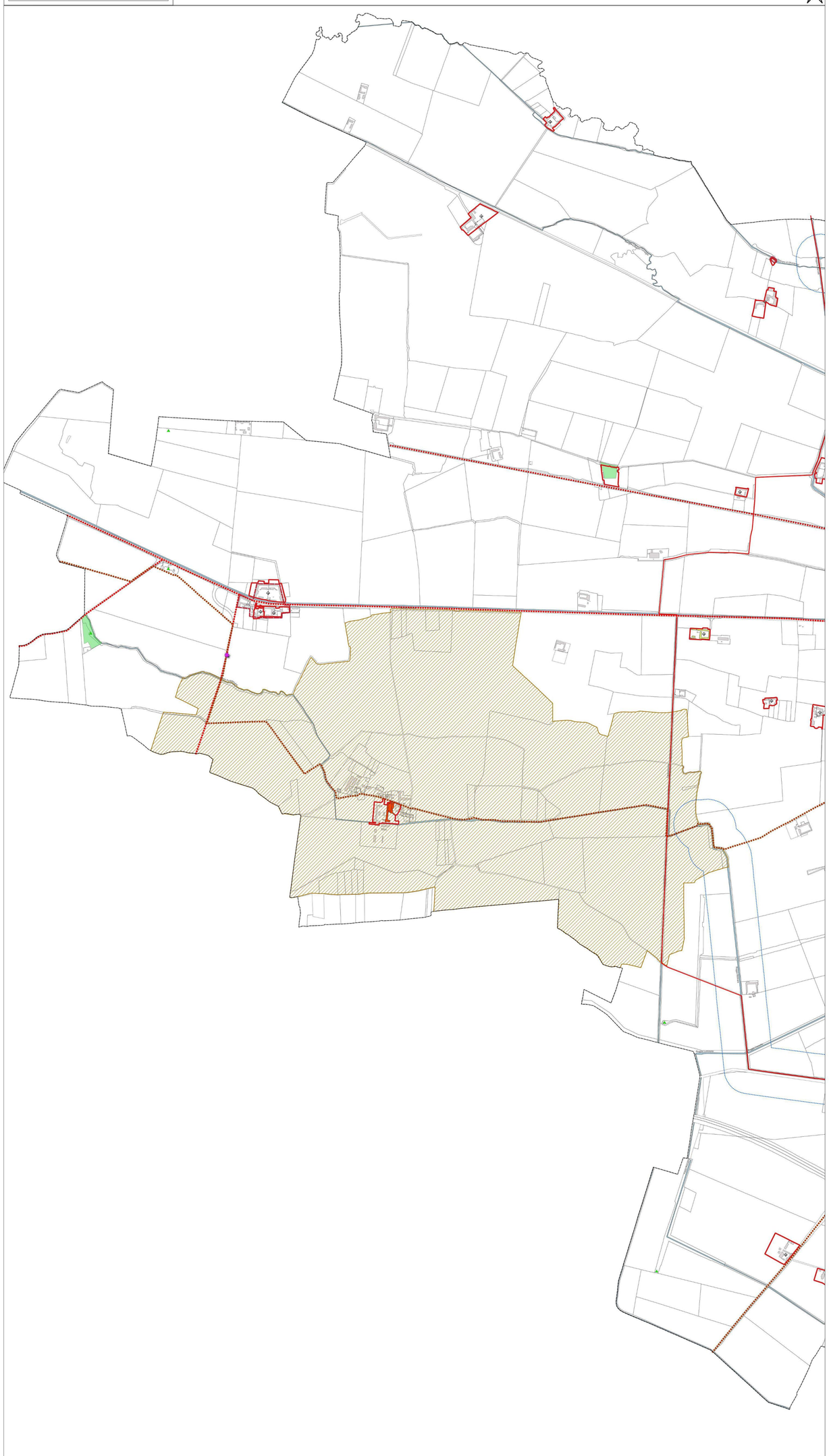
Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologia
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui

Vincoli e tutele da PRGC Vigente:

- Controllo archeologico
- Vincolo archeologico di tutela
- Edifici di interesse documentale (ex art. 24 L.R. 56/77)
- Edifici sottoposti a vincolo diretto dalla S.S.A.A.
- Edifici sottoposti a vincolo indiretto dalla S.S.A.A.
- Edifici di proprietà comunale costruiti prima del 1958
- Edifici di proprietà di enti pubblici costruiti prima del 1958
- Vincolo L.R. 35/1995 - catalogo Guarini
- Beni ed insediamenti culturali storico-architettonici
- Viabilità in progetto
- Argine
- Canale scolmatore
- Le cave





Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale

Tav. n. 2.3***

Aprile 2026

scala 1:5.000

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettisti:
architetto Liliana Pittarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASE
arch. Marco FRANCHIONI
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefano FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANDINO
ing.a Rita BANFI
Collaboratori esterni:
arch. Marco CENA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Ilaria AMIRANO
Collaborazione studi faunistici:
dott. for. Fabrizio MASARDI

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

LEGENDA:

Perimetro confine comunale (da catasto)

Vincoli e tutele introdotti e/o modificati per adeguamento al PPR:

Beni paesaggistici:

- Alberi monumentali
- Bene individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, artt. dal 138 al 141. Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Podere di Montonero)
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera h) Le zone gravate da usi civici
- D.Lgs. 42/2004 Art. 142 Lettera m) Le zone di interesse archeologico

Componenti paesaggistiche:

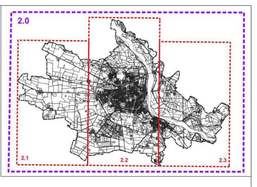
- Zona fluviale allargata
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale
- Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo puntuale (fontanili)

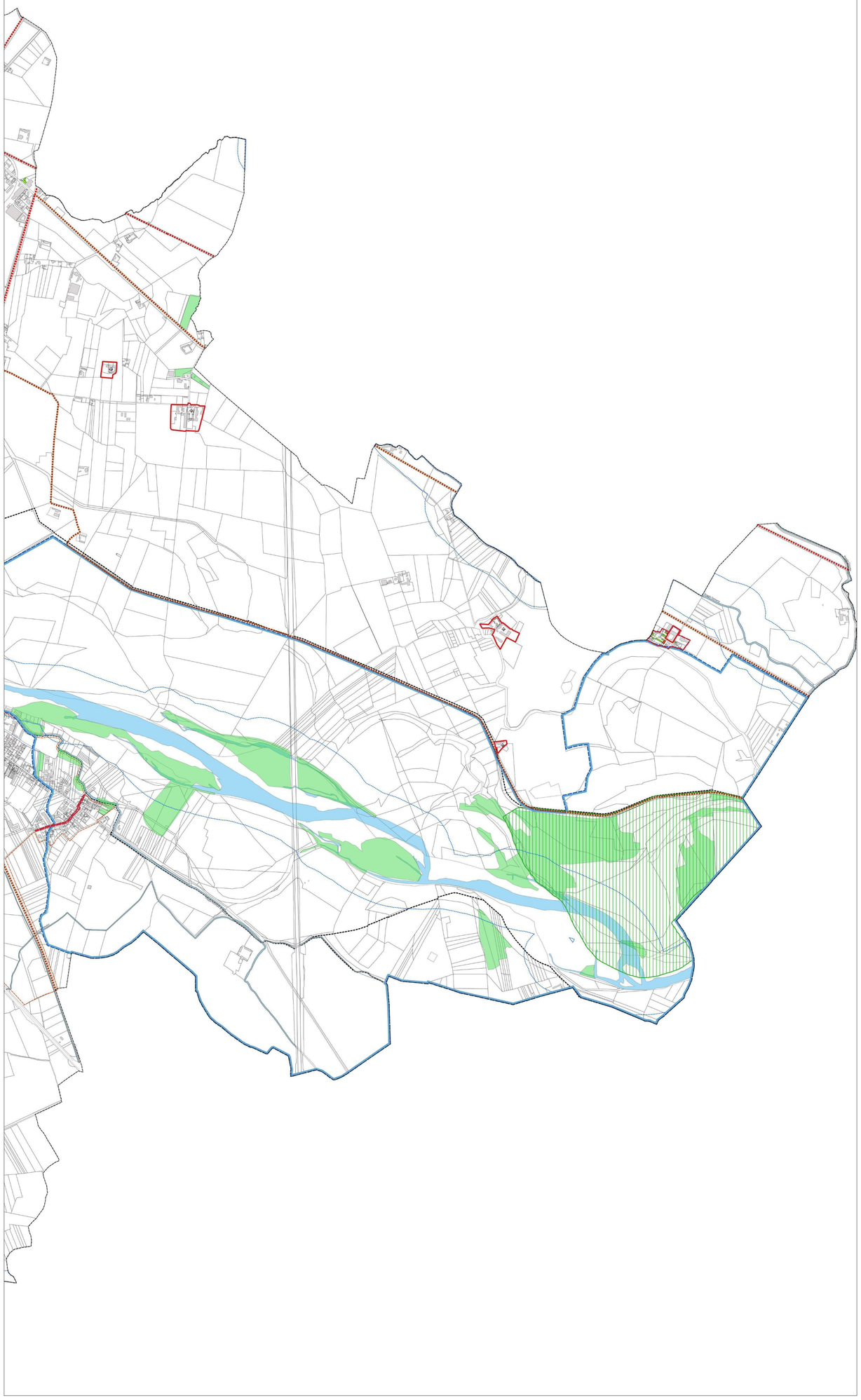
Viabilità storica e patrimonio ferroviario:

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologia
- Sistemi di testimonianze del territorio rurale (cascine sparse) vedasi specifico allegato
- Presenza stratificata di sistemi irrigui

Vincoli e tutele da PRGC Vigente:

- Controllo archeologico
- Vincolo archeologico di tutela
- Edifici di interesse documentale (ex art. 24 L.R. 56/77)
- Edifici sottoposti a vincolo diretto dalla S.S.A.A.
- Edifici sottoposti a vincolo indiretto dalla S.S.A.A.
- Edifici di proprietà comunale costruiti prima del 1958
- Edifici di proprietà di enti pubblici costruiti prima del 1958
- Vincolo L.R. 35/1995 - catalogo Guarini
- Beni ed insediamenti culturali storico-architettonici
- Viabilità in progetto
- Argine
- Canale scolmatore
- Le cave





Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Planimetria sintetica di piano
Mosaicatura dei comuni contermini

M

Tav. n. PPR 1.0
scala 1:25.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:
arch. Mario CENA

redatta da:
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Legenda:

Mosaicatura dei Comuni contermini esteso ad un raggio di indagine di 8 km

Aree normative:

- Le aree agricole
- Le aree urbanizzate ed urbanizzande
- I luoghi di lavoro
- I servizi pubblici e di interesse pubblico
- Le aree strategiche (aree di riconversione)

Morfologie insediative di cui al PPR, con modifiche proposte per il solo Comune di Vercelli:

- Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori - m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
- "Insule" specializzate - m.i.8
- Complessi infrastrutturali - m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina - m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i.11
- Aree rurali di pianura - m.i.14
- Boschi
- Laghi

Villata
Caresanablot
Olcenengo
Borgo Vercelli
San Germano Vercellese
Salasco
Vinzaglio
Sali Vercellese
Vercelli
Lignana
Prarolo
Desana
Asigliano Vercellese

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

AUMENTO AREE BOSCATE RISPETTO A CARTA FORESTALE 2016

M

Tav. n. 4
scala -1:15.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatto da:
dott. for. Fabrizio MASARIN

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaboratori cartografici:
arch. Chiara AMISANO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Legenda
- Aree boscate in aumento

Carta forestale Vercelli
- Boscaglie pioniere di invasione
- Querco-carpineti
- Robinieti
- Saliceti e pioppeti ripari

0 250 500 m

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

AREE BOSCATE PRGC E AREE URBANISTICHE DI PREVISIONE

M

Tav. n.**5**
scala - **15.000**

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatto da:
dott. for. Fabrizio MASARIN
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Legenda
- Confine comunale VC
- Boschi PRGC 2026
- aree stralciate
- aree stralciate post osservazioni PTPP
- aree residenziali di progetto
- aree industriali di progetto
- aree a servizi pubblici

0 250 500 m

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

FORMAZIONI LINEARI E RETE DI CONNESSIONE ECOLOGICA

M

Tav. n. 6
scala - 15.000

Aprile 2026

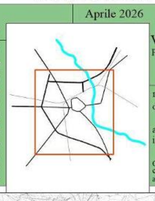
Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatto da:
dott. for. Fabrizio MASARIN

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Legenda
- Confine comunale VC
- Formazioni lineari da carta forestale 2016

Modifiche alle formazioni lineari
- filari nuovi
- filari 2016 cancellati
- filari 2016 confermati
- filari 2016 modificati
- Alberi monumentali e alberi tutelati
- Aree umide
- Fontanili
- Fiumi e torrenti
- Canali irrigui
- Prati permanenti e pascoli
- Risaie

0 250 500 m

N

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

RELAZIONE FORESTALE DESCRITTIVA

M

Tav. n.

scala -

Aprile 2026

Progettista:

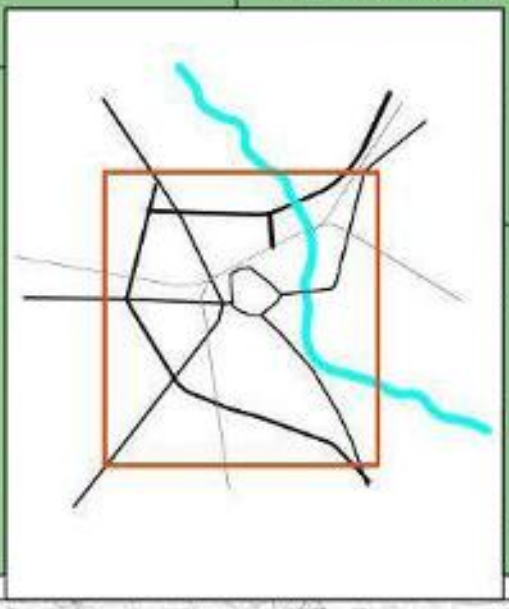
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA



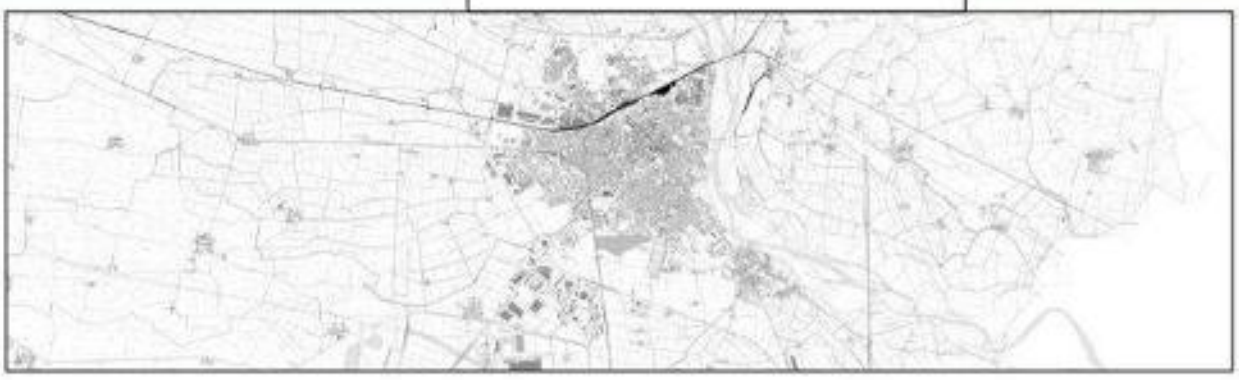
Variante PPR
Progetto Preliminare

redatto da:

dott. for. Fabrizio MASARIN

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Sommario

Cap. 1. PREMESSA....3

Cap. 2. BOSCHI E FORESTE....4

2.1 Descrizione aree forestali....4

2.2 Confronto dei dati forestali....10

2.3 Aree che non costituiscono bosco....14

2.4 Boschi ripariali del fiume Sesia....18

Cap. 3. CORRIDOI ECOLOGICI....19

Cap. 4. AREE BOSCATE TRASFORMATE....24

Cap. 5. ALLEGATI....44

Indice delle figure, fotografie e tabelle

Tabella 1: Categorie forestali – da Carta Forestale 2016....10

Tabella 2: Categorie forestali – boschi PRGC 2026....11

Figura 1: Grafico di distribuzione delle categorie forestali dei boschi del PRGC....12

Figura 2: Perimetro del centro abitato su base BDTRE (immagine non in scala)....15

Figura 3: Perimetro del centro abitato su base catastale (immagine non in scala)....15

Figura 4: Aree proposte come "NON bosco" - (immagine non in scala)....16

Figura 5: Collocazione geografica del fiume Sesia a Vercelli - (immagine non in scala)....18

Figura 6: Aree in Rete Natura 2000 nei pressi di Vercelli - (immagine non in scala)....19

Figura 7: Corridoio ecologico da potenziare secondo il PPR - (immagine non in scala)....20

Figura 8: Corridoi ecologici da mantenere e potenziare secondo il PRG vigente - (immagine non in scala)....21

Figura 9: Formazioni lineari individuati e da inserire nel PRG - (immagine non in scala)....22

Cap. 1. PREMESSA

Per l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente della Regione Piemonte è necessario adeguare e aggiornare le "Superfici coperte da boschi" così come definite dal PPR stesso e ricavate, a sua volta, dalla Carta Forestale 2016.

Nonostante al momento sia stata pubblicata la Carta Forestale 2025, essendo il procedimento di Variante Generale del Piano Regolatore a inizio del 2024, si fa ancora riferimento alla Carta Forestale 2016.

In merito alla creazione di questa Carta, è necessario fare una premessa; la Regione Piemonte, a partire dalla fine degli anni '90 e fino a circa il 2005, ha provveduto a redigere i Piani Forestali Territoriali, consistenti in "macro" Piani Forestali a livello territoriale (basati sui Comuni amministrativi delle ex-Comunità Montane nelle aree alpine ed appenniniche e sulle aree territorialmente omogenee di pianura e di collina per tutte le altre aree piemontesi) che hanno determinato, per ciascuna area, i territori coperti da boschi e foreste, individuandone anche i principali parametri compositivi (categorie e tipi forestali, forme di governo), gestionali (destinazioni, modalità e periodi di intervento) e altri parametri ancora. Queste indagini hanno permesso di ottenere un enorme database di tutti i boschi piemontesi, oltre alla Carta Forestale Regionale del Piemonte.

Tali Piani Forestali non sono mai stati approvati come strumento operativo da parte del Settore Foreste della Regione Piemonte, ma a partire dal 2012, a seguito anche dell'informatizzazione dei dati cartografici, è stata messa in lavorazione e nel 2016 ottenuta la CARTA FORESTALE 2016: tale Carta fa riferimento all'anno in cui è stata edita, ma si basa sui dati elaborati dai Piani Forestali Territoriali che, sulla base dell'ortofotocarta 2010, a maggiore definizione di altre fonti cartografiche ufficiali, sono stati "spalmati" sulle aree non indagate per i Piani, ma che sono risultate coperte da boschi.

Si tenga altresì presente che tale Carta è stata redatta senza rilievi e controlli a terra, ma soltanto tramite fotointerpretazione e che la restituzione grafica è stata pensata per una scala 1:10.000: mentre tale scala può andare bene per la carta al 250.000 del PPR, il livello di dettaglio non è adeguato alle scale del Piano Regolatore che si basa sul particellare catastale, pertanto risulta necessario modificare, aggiornare e adeguare la Carta Forestale 2016 al livello cartografico del Piano Regolatore.

La presente relazione descrive i boschi e le foreste da inserire all'interno delle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli e illustra la metodologia utilizzata per l'individuazione degli stessi in rapporto alla situazione definita dalla Carta Forestale 2016.

Cap. 2. BOSCHI E FORESTE

2.1 Descrizione aree forestali

Per la perimetrazione delle aree boscate ci si è basati in primis sull'analisi della Carta Forestale 2016 disponibile per la provincia di Vercelli, che è stata anzitutto ritagliata sul perimetro amministrativo comunale (utilizzando lo shapefiles più recente dei limiti amministrativi comunali disponibile sul Geoportale regionale).

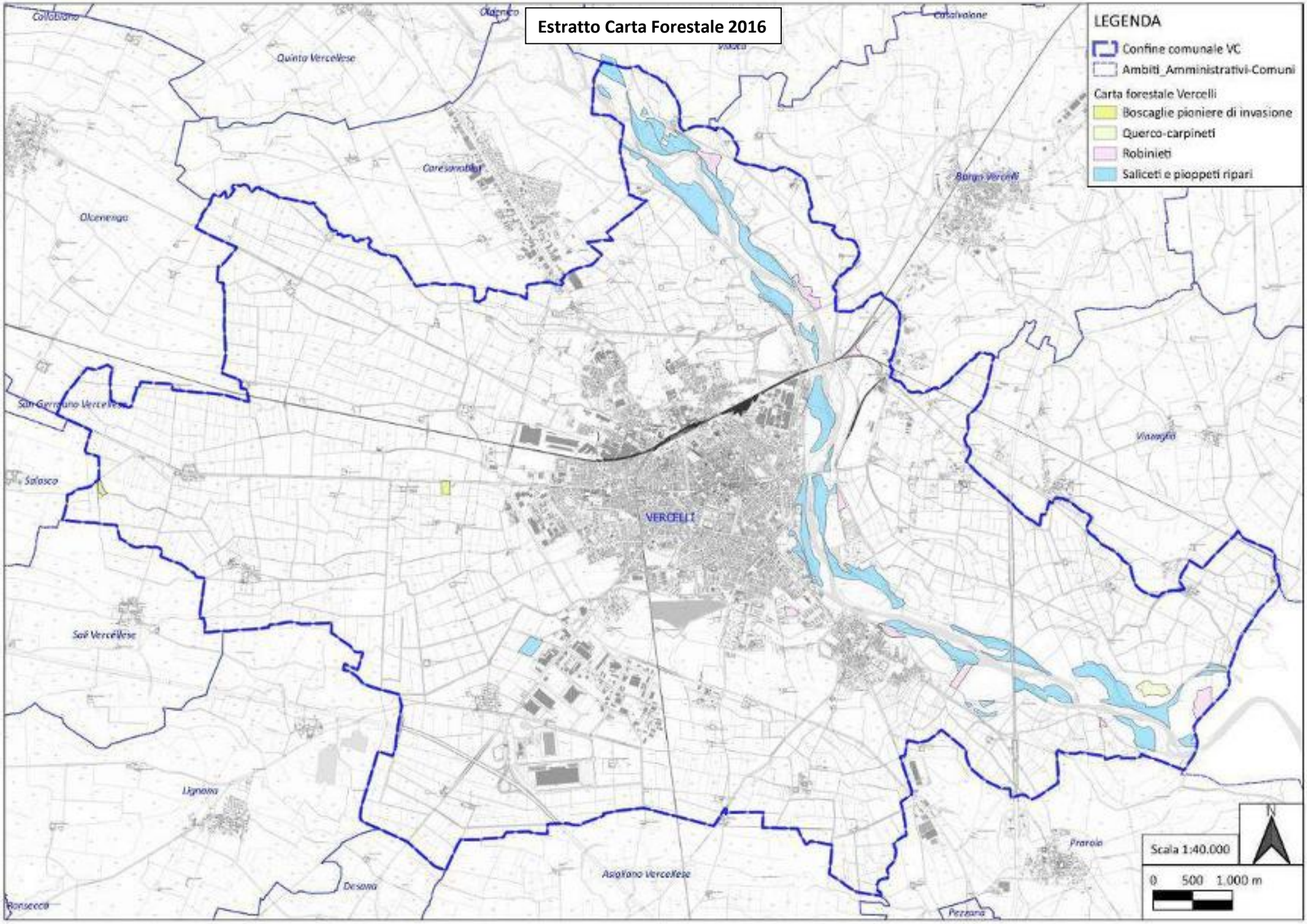
L'individuazione delle superfici boscate è avvenuta principalmente mediante analisi della Carta Forestale 2016: lo shapefile ufficiale della Regione Piemonte è stato sovrapposto alla fotografia aerea Agea 2021 e a foto satellitari non orto-rettificate, ma più recenti (agosto 2023 – febbraio 2024 a seconda delle varie zone), provvedendo a ridisegnare meglio i confini reali delle superfici boscate; in quest'ultima revisione è stata resa disponibile anche l'ortofoto Agea 2024 la quale, oltre ad essere più recente, ha anche una migliore definizione grafica, pertanto ha permesso di eseguire controlli a gis più aggiornati e maggiormente definiti.

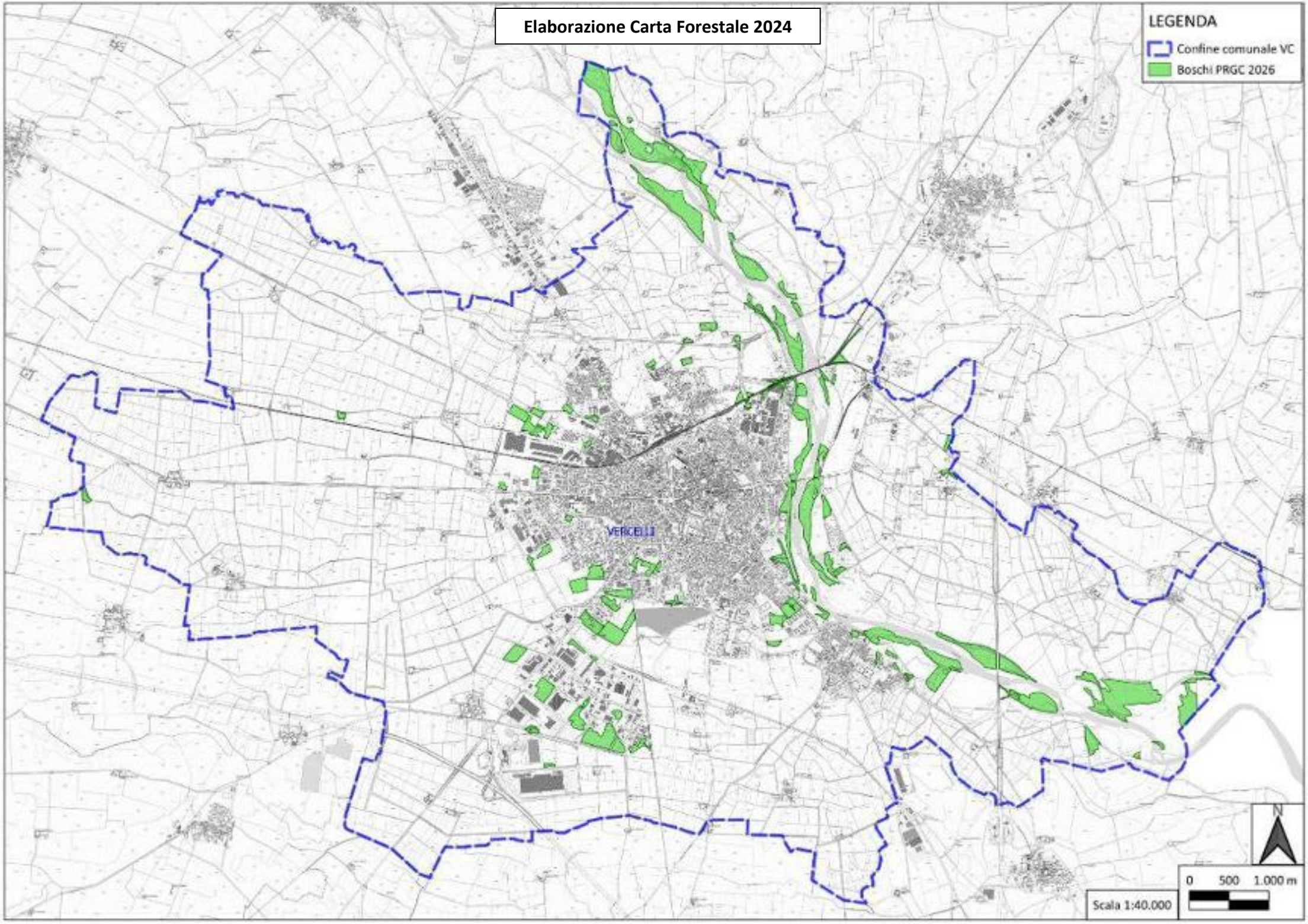
Si specifica ulteriormente che la Carta Forestale 2016, trattandosi di una carta redatta a livello regionale come ambito territoriale, contiene poligoni che sono stati disegnati per una stampa in scala non maggiore di 1:10.000, pertanto non si ha una perfetta aderenza del limite vettoriale sui limiti delle aree boscate: il lavoro effettuato è consistito allora anche modificare i poligoni delle aree boscate, facendoli corrispondere con il reale confine del bosco, andando così ad ottenere delle superfici più aderenti alla realtà.

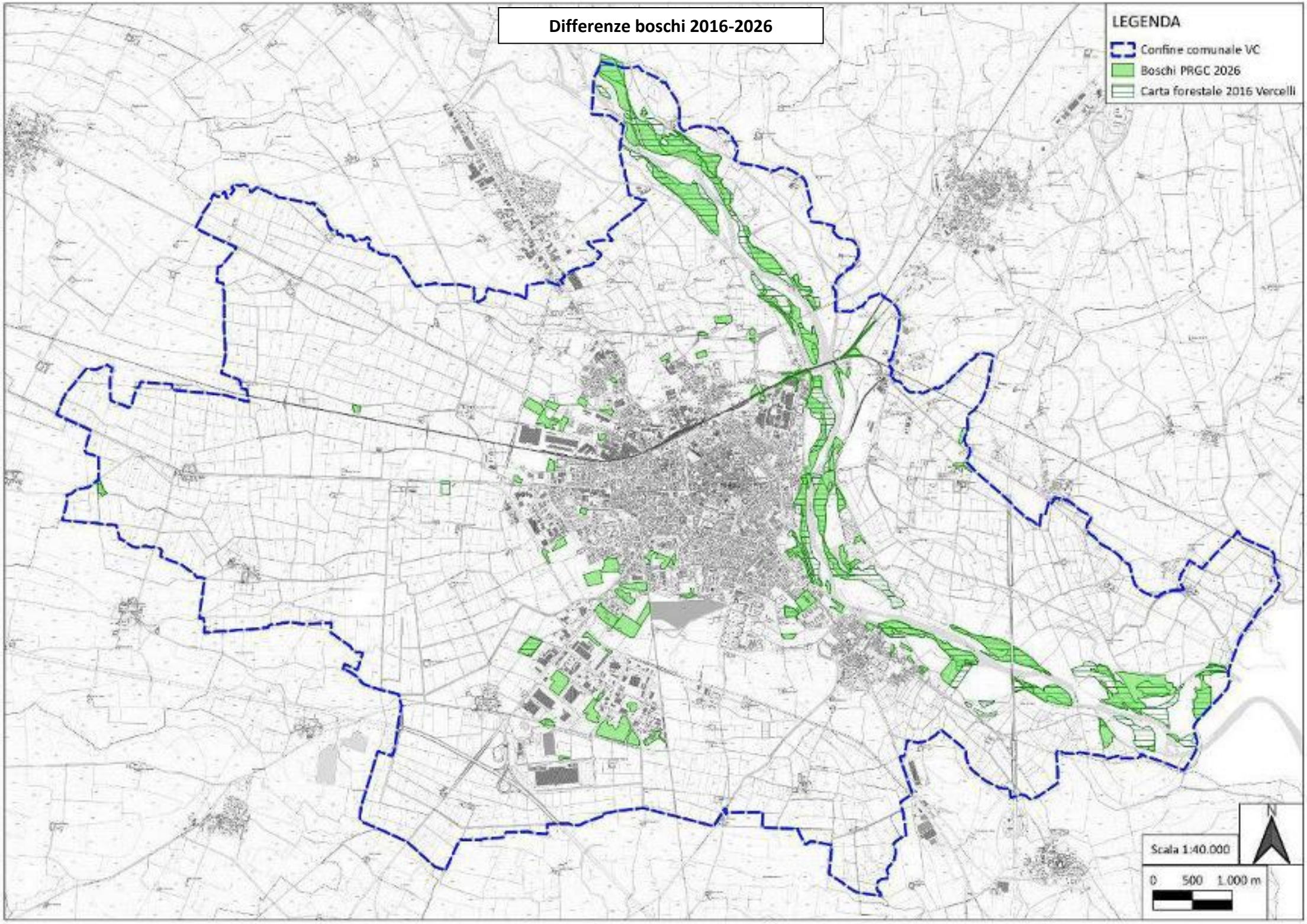
Trattandosi, quindi, di una base dati di partenza già obsoleta, si è ritenuto di adeguare le aree censite come boscate dalla Carta 2016 al reale stato attuale, riducendo i confini ai limiti determinati dalle chiome ed allargandoli dove risultavano più distanti.

Di seguito si espongono i dati cartografici elaborati su base Gis ed illustrati anche nelle tavole allegate alla relazione.

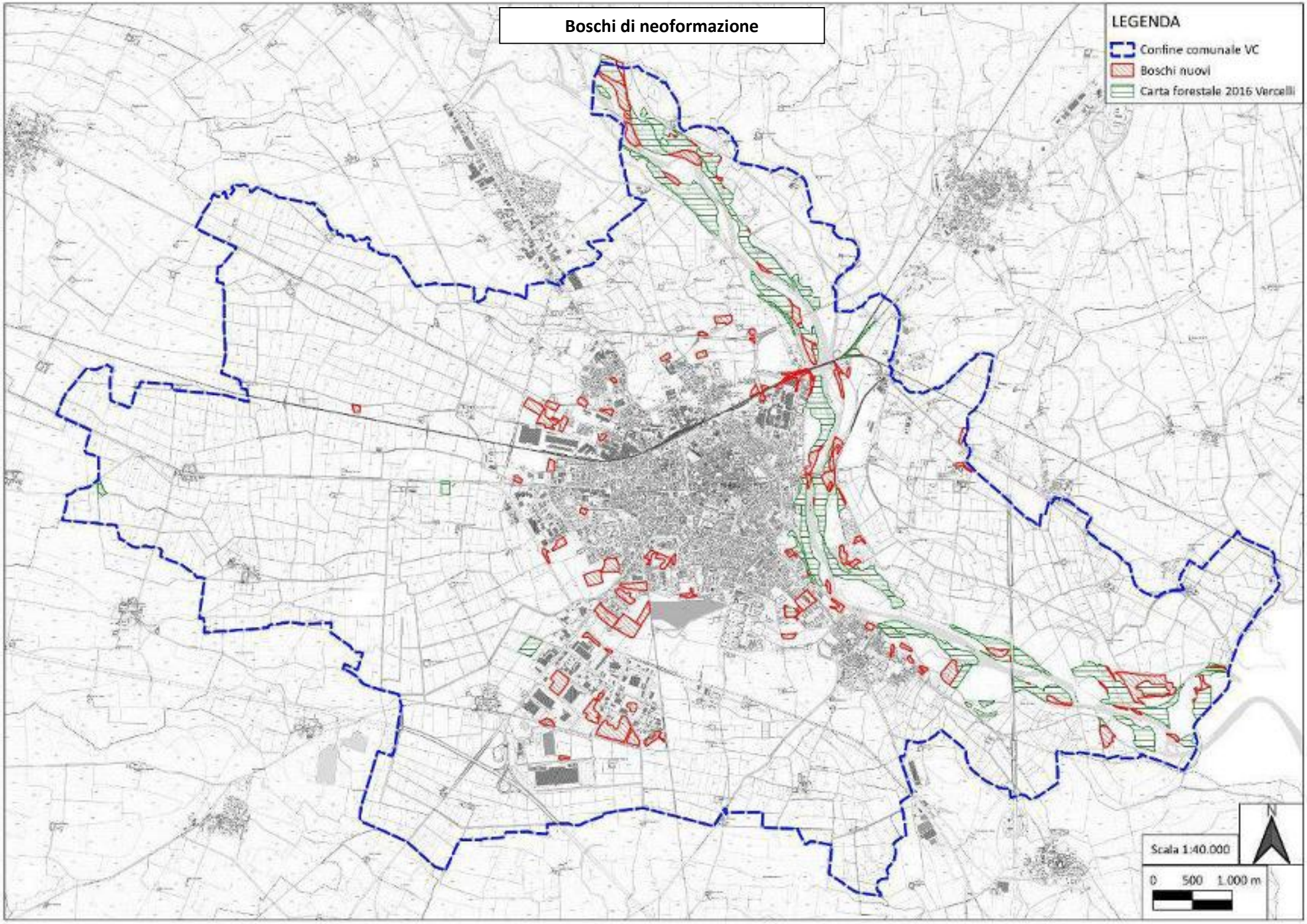
NB: i boschi definiti tali dalla variante di Piano Regolatore, che diventeranno quindi bene paesaggistico a tutti gli effetti, sono stati chiamati "boschi 2026" in quanto determinati nel primo quadrimestre 2026, ma sono stati definiti tali, oltre che dal controllo a terra, da una verifica dello stato di fatto su ortofotocarta Agea 2024.

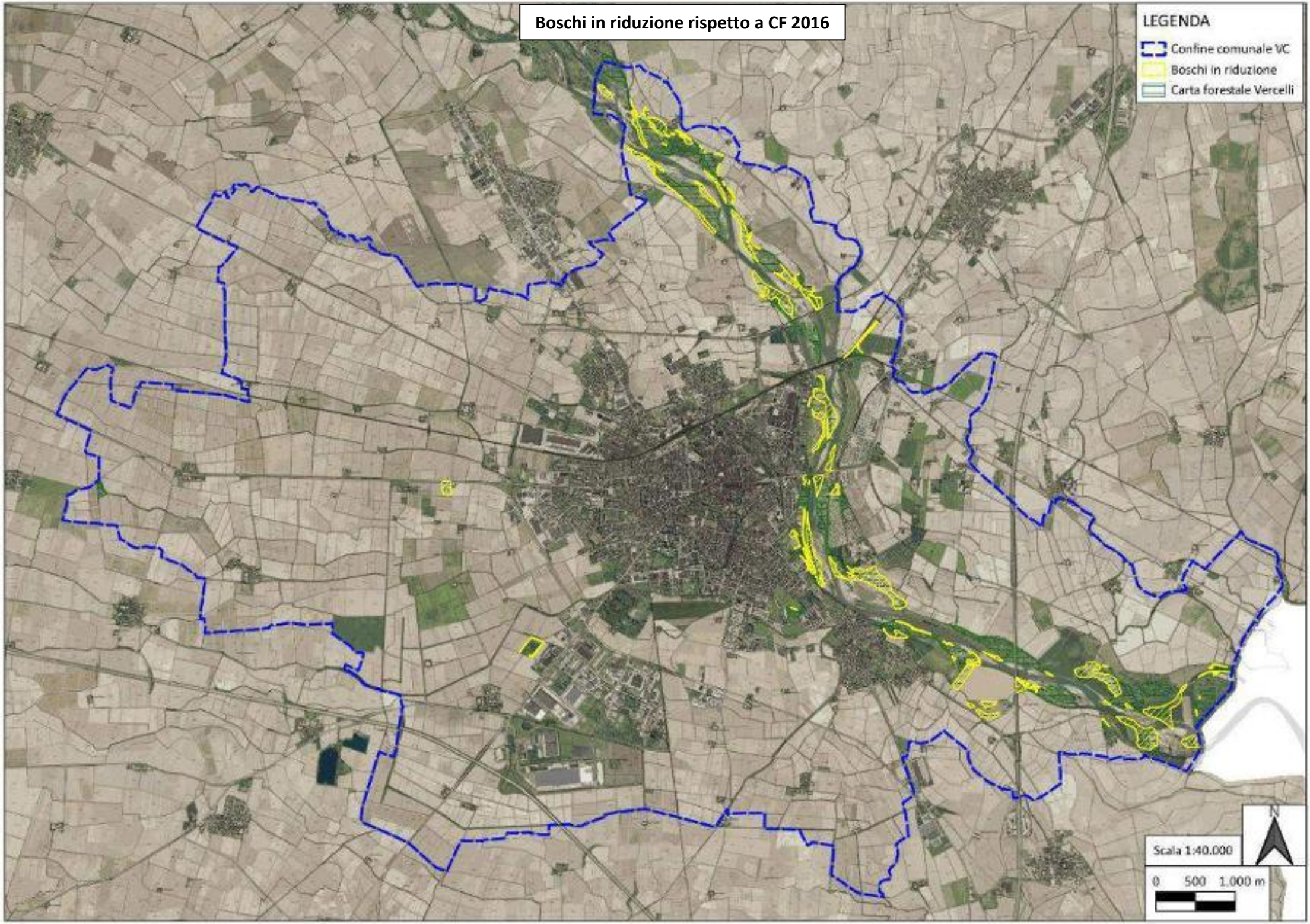

Estratto Carta Forestale 2016
LEGENDA
Confine comunale VC
Ambiti_Amministrativi-Comuni
Carta forestale Vercelli
Boscaglie pioniere di invasione
Querco-carpineti
Robinieti
Saliceti e pioppeti ripari
Collobiano
Quinto Vercellese
Oldenico
Casalvolone
Caresanablot
Borgo Vercelli
Olcenengo
San Germano Vercellese
Salasco
VERCELLI
Visanglo
Sali Vercellese
Lignana
Desana
Asigliano Vercellese
Prarolo
Ronsecco
Pezzana
Scala 1:40.000
0 500 1.000 m


Elaborazione Carta Forestale 2024
LEGENDA
Confine comunale VC
Boschi PRGC 2026
VERCELLI
N
0 500 1.000 m
Scala 1:40.000


Differenze boschi 2016-2026
LEGENDA
Confine comunale VC
Boschi PRGC 2026
Carta forestale 2016 Vercelli
N
Scala 1:40.000
0 500 1.000 m

Boschi di neoformazione




Boschi in riduzione rispetto a CF 2016
LEGENDA
Confine comunale VC
Boschi in riduzione
Carta forestale Vercelli
N
Scala 1:40.000
0 500 1.000 m

2.2 Confronto dei dati forestali

Dai dati della Carta Forestale 2016, le superfici e le categorie forestali presenti a Vercelli sono le seguenti:

Categoria forestale	Superficie Ha	Percentuale
Boscaglie pioniere e d'invasione	2,96	1,1%
Querco-carpineti	5,33	2,0%
Robinieti	30,46	11,2%
Saliceti e pioppeti ripari	232,63	85,7%
Totale	**271,39**	**100,0%**

Tabella 1: Categorie forestali – da Carta Forestale 2016

Rispetto alla superficie comunale (pari a ha 7.984 ha, dato areale GIS), secondo la C.F. 2016 i boschi occupano **soltanto il 3,4%** dell'intero territorio vercellese, dominato dalle aree agricole coltivate a risaia, a cereali irrigui e a pioppeto.

Per determinare la situazione reale delle aree coperte da boschi nel 2024 (ossia utilizzo di ortofoto Agea 2024 e rilievi in pieno campo), sono state effettuate queste operazioni:

a) fotointerpretazione delle aree coperte da bosco: attraverso la lettura delle fotografie aeree più recenti (2021 prima, 2024 poi), analizzando anche le situazioni degli anni precedenti, sono state identificate a GIS le aree coperte da vegetazione arboreo-arbustiva;
b) i poligoni vettoriali della Carta Forestale 2016, delle nuove aree boscate e quelle in riduzione identificate su gis, ma da verificare in campo, sono state caricate su un tablet visualizzandoli nell'app "SW Maps";
c) in data 08/03/2024, 13/03/2024, 02/04/2024 e 16/09/2024 si è proceduto alla verifica in campo delle informazioni elaborate a gis, per verificare le superfici boscate in aumento o in riduzione rispetto ai boschi definiti dalla C.F. 2016;
d) ciascuna situazione è stata anche fotografata ottenendo così una fotografia georiferita;
e) le fotografie scattate e le note prese sono state tutte scaricate su GIS e si è proceduto alle opportune correzioni e all'ottenimento del risultato finale.

L'elaborato cartografico "Allegato Tav. A2" riproduce le fotografie più significative dell'intero territorio del comune di Vercelli, che è stato suddiviso in 13 settori (soltanto per questione di rappresentazione cartografica); all'interno di ciascun settore le aree boscate sono state numerate e viene riportato il numero di fotografia con il cono visivo del punto di presa.

Bisogna tenere presente che negli ultimi 10 anni anche la definizione normativa di "bosco" è stata modificata, passando dalla definizione del D. Lgs. 227/2001 (e della Legge Regionale Forestale piemontese LR n. 4/2009) alla definizione del così detto T.U.F. (Testo Unico Forestale), ossia il D. Lgs. 34/2018 che all'art 3 definisce BOSCO (o FORESTA) recitando:

"3. … sono definite bosco le superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento.

4. Le Regioni, per quanto di loro competenza e in relazione alle proprie esigenze e caratteristiche territoriali, ecologiche e socio-economiche, possono adottare una definizione integrativa di bosco rispetto a quella dettata al comma 3, nonché definizioni integrative di aree assimilate a bosco e di aree escluse dalla definizione di bosco di cui, rispettivamente, agli articoli 4 e 5, purché non venga diminuito il livello di tutela e conservazione così assicurato alle foreste come presidio fondamentale della qualità della vita."

La grossa novità introdotta dal T.U.F. è il fatto che la definizione legislativa ha eliminato il termine "terreno incolto": mentre prima, per poter definire bosco un'area, le piante presenti dovevano avere un'età di almeno 10 anni, tale periodo temporale ora non c'è più, per cui qualunque terreno non più coltivato, a seconda ovviamente del contesto geografico in cui si trova, viene considerato bosco anche in una prima fase di colonizzazione.

Dai dati elaborati sulla reale superficie boscata, ossia sulla nuova superficie forestale che verrà adottata dal Piano Regolatore, si ottengono questi dati:

Categoria	**Superficie Ha**	**Percentuale**
Boscaglie pioniere e d'invasione	65,73	20,83%
Querco-carpineti	4,35	1,38%
Robinieti	39,76	12,6%
Saliceti e pioppeti ripari	205,91	65,24%
Totale	**315,60**	**100,0%**

Tabella 2: Categorie forestali – boschi PRGC 2026

Rispetto alla superficie comunale (pari a ha 7.984 ha, dato areale GIS), secondo i dati areali che verranno inseriti nel PRGC, i boschi arrivano ad occupare **il 3,95%** dell'intero territorio vercellese, quindi **si registra un aumento complessivo di circa 44 ha**.

Dal punto di vista della distribuzione delle categorie forestali, i saliceti e pioppeti ripari costituiscono la maggior parte dei boschi (poco meno di 2/3), seguiti dalle boscaglie pioniere di invasione e dai robinieti che insieme occupano i restanti 3/4 della superficie boscata. I Querco-carpineti occupano poco più dell' 1%.

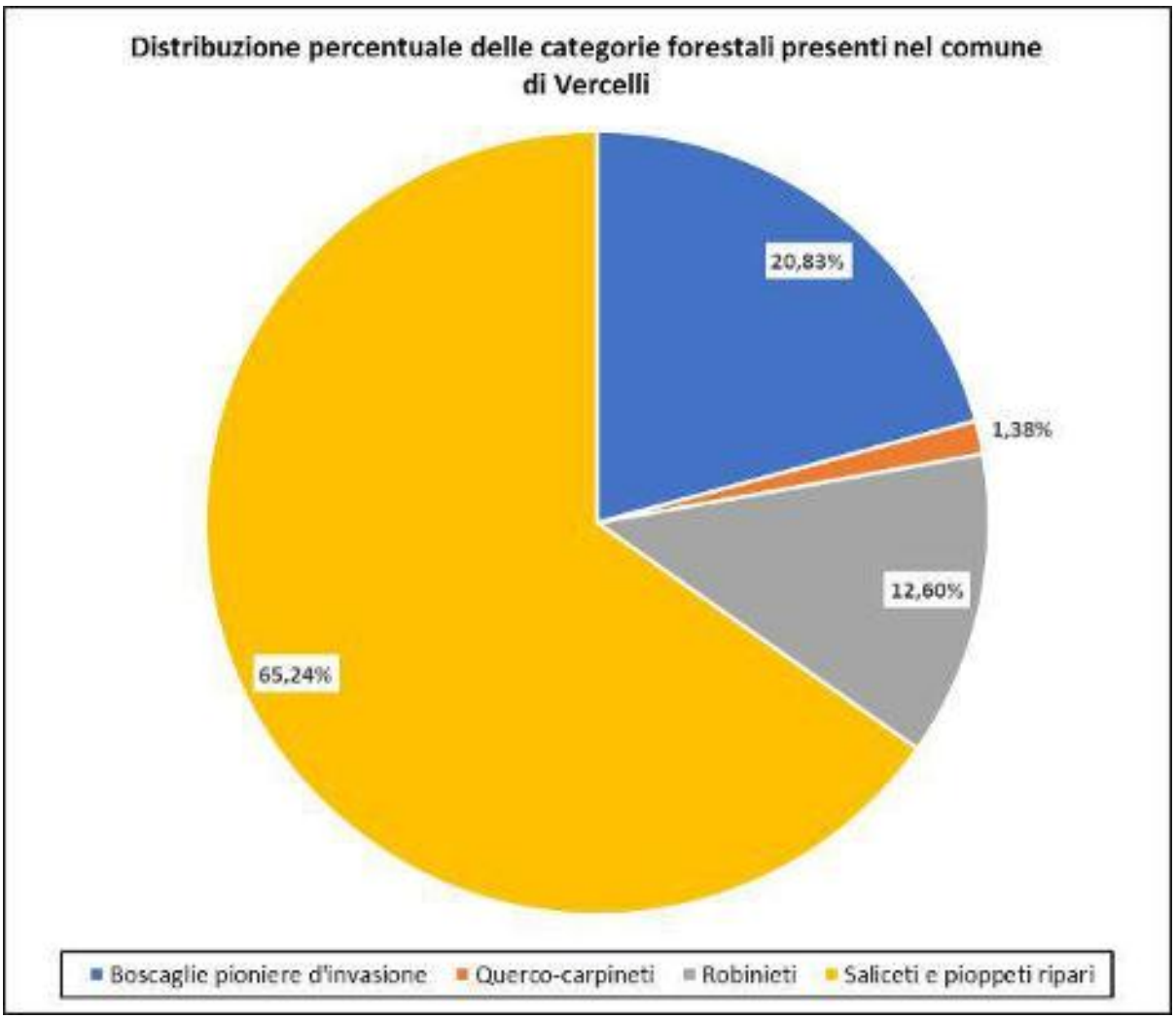


Figura 1: Grafico di distribuzione delle categorie forestali dei boschi del PRGC

La zona con maggiori differenze è stata individuata lungo il fiume Sesia il quale, durante i recenti eventi alluvionali, ha asportato notevoli porzioni di bosco, modificando notevolmente la situazione cartografata dalla Carta Forestale 2016.

Tutte le aree in cui si è verificato che si tratta di aree abbandonate da tempo o in fase di abbandono, con il bosco in fase di invasione iniziale o già avanzata, sono state classificate come boschi e foreste, indipendentemente dalla ricadenza in area interna o esterna al centro abitato individuato da PRG.

Le formazioni boscate di invasione cartografate e verificate in pieno campo danno origine ad una superficie di nuovi boschi pari a **148,72 ha**.

Per quanto riguarda le superfici in meno, le riduzioni di superfici rispetto alle aree boscate della Carta Forestale 2016 sono dovute a:

- errata fotointerpretazione da parte dei redattori della Carta Tecnica Forestale e dei suoi adeguamenti;
- immagini fotografiche aree maggiormente definite che permettono di scendere ad un livello di dettaglio molto maggiore;
- erronea attribuzione a usi del suolo diversi (es: arboricoltura anziché aree boscate);

- attribuzione a boschi di aree aventi larghezza della fascia < 20 metri;
- influenze antropiche con modifica di uso del suolo in aree alluvionate;
- probabili interventi di trasformazione boschiva.

Dall'elaborazione dei dati si sono ottenuti questi valori in riduzione:

- 23,4 ha per migliore interpretazione della fotografia aerea (22,46%);
- 24,3 ha in meno a causa della dinamica fluviale (23,32%);
- 29,7 ha di riduzioni per dinamiche fluviali, ma anche per variazioni di uso del suolo (28,49%);
- 26,8 ha per variazioni dovute a modifiche introdotte dall'uomo (25,73%).

NB: alcuni poligoni ottenuti con gli strumenti gis di geoprocessing sono composti da più parti non suddivise, per cui le variazioni possono essere dovute a più cause; in questi casi si è considerata la causa prevalente.

La superficie complessiva di aree boscate che risultano in riduzione rispetto alle superfici determinate dalla Carta Forestale 2016 è pari a **104,3 ha**.

Dai dati elaborati delle aree boschive in più e in meno risulta quindi che la superficie boscata è **aumentata di circa 44 ha** * in circa 10 anni (tenuto conto, come già detto, che la Carta Forestale 2016 è stata redatta trasponendo i dati dei Piani forestali Territoriali di circa 20 anni fa sulla fotografia aerea 2010), con un aumento percentuale solo di **0,55%** sul territorio comunale gis; molte delle nuove aree rientrano principalmente nella categoria forestale "boscaglie pioniere di invasione".

Non sono stati individuati boschi di pregio.

I boschi di protezione si collocano tutti unicamente lungo il fiume Sesia.

Per tutti i boschi presenti nel comune di Vercelli, è possibile prevedere la trasformazione in altri usi del suolo, volti al recupero di colture agrarie tradizionali, in particolare di risaie: questo può avvenire senza particolari limiti in tutte le porzioni del territorio comunale, tranne le aree dove sono presenti gli unici boschi di protezione, individuabili lungo le sponde del fiume Sesia; ovviamente le trasformazioni da bosco ad altro uso del suolo sono fattibili a seguito dell'ottenimento delle opportune autorizzazioni al vincolo paesaggistico.

Azioni di tutela: come già precedentemente descritto, nel territorio del Comune di Vercelli non sono presenti né sono stati individuati boschi di particolare pregio, né selvicolturale, né storico, né paesaggistico, fatta eccezione per i boschi ripariali lungo il fiume Sesia, che costituisce un corridoio ecologico primario all'interno di un territorio pianeggiante praticamente privo di boschi; essendo la superficie forestale più cospicua rispetto all'intera superficie comunale, pur non comprendendo boschi di valore, il Comune dovrà attuare tutte le misure possibili di salvaguardia e valorizzazione, con particolare attenzione al contenimento e alla lotta diretta vs tutte le specie aliene invasive.

2.3 Aree che non costituiscono bosco.

In occasione della prima Conferenza di copianificazione e valutazione – prima seduta del giorno 29 maggio 2025 il Comune di Vercelli aveva trasmesso una relazione forestale in cui, in questo paragrafo, si chiedeva l'attribuzione della dichiarazione di NON bosco ad aree coperte da vegetazione spontanea in fase di colonizzazione più o meno avanzata.

Di seguito in corsivo si riporta il testo della relazione precedente.

In questo Piano regolatore vengono individuate aree coperte da boschi, ma che non costituiscono bosco, all'interno di tutto il perimetro identificato come "centro abitato" *ai fini della normativa regionale del "non bosco", disciplinata dal "regolamento regionale n° 6 del 04/08/2023 in attuazione dell'articolo 3, comma 3 ter della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste) e del Decreto Ministeriale 12 agosto 2021 che abroga il precedente regolamento regionale 23 gennaio 2017 n. 2.*

Secondo questo Regolamento nelle superfici individuate gli interventi di restauro e ripristino, previo taglio della vegetazione arborea e arbustiva, non sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica qualora sia verificata la non sussistenza di altri vincoli di tutela paesaggistica; analogamente non trova applicazione la normativa forestale. Le superfici individuate in esito alle procedure di cui al citato regolamento continuano ad essere considerate bosco sino all'avvio dell'esecuzione degli interventi di ripristino e recupero.

Il Comune di Vercelli ha recentemente adottato, con la Delibera di Giunta Comunale n° 380 del 10/10/2024, la determinazione della perimetrazione del centro abitato del territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, n. 5 bis, della L.R. 56/1977 "Tutela ed uso del suolo"; tale perimetrazione è stata individuata come proposto dal "Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità, pubblicato sul B.U.R. n. 44 del 31 ottobre 2013" che ha fornito chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato attraverso precise definizione di criteri e indicazioni procedurali.

Di seguito si riportano 2 elaborazioni gis (su base BDTRE e su base catastale) del perimetro del centro abitato, che ha individuato, oltre all'agglomerato urbano, altre 6 zonizzazioni, con queste superfici e nomenclatura:

- *Loc. Brarola: 2,3 ha;*
- *Loc. Carengo: 6,5 ha;*
- *Loc. Cascine Strà: 10 ha;*
- *Loc. Montonero: 13,7 ha;*
- *Loc. Bivio Sesia: 51,5 ha;*
- *Loc. Larizzate e aree industriali: 326,4 ha;*
- *Vercelli – capoluogo: 996,6 ha;*

*per una **superficie totale pari a 1.407 ha**, corrispondente al **17,6%** dell'intero territorio comunale.*

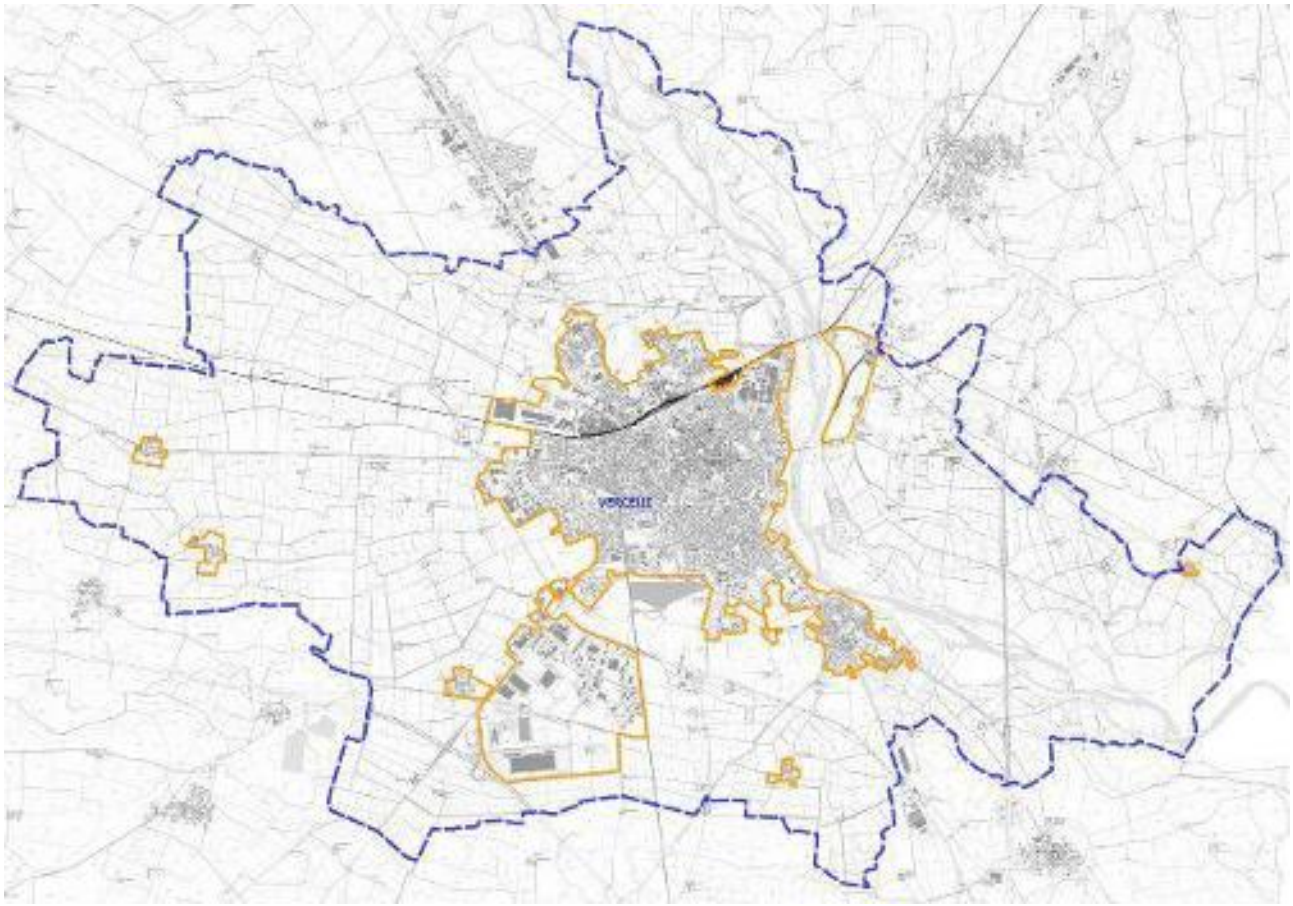


Figura 2: ***Perimetro del centro abitato su base BDTRE*** *(immagine non in scala)*

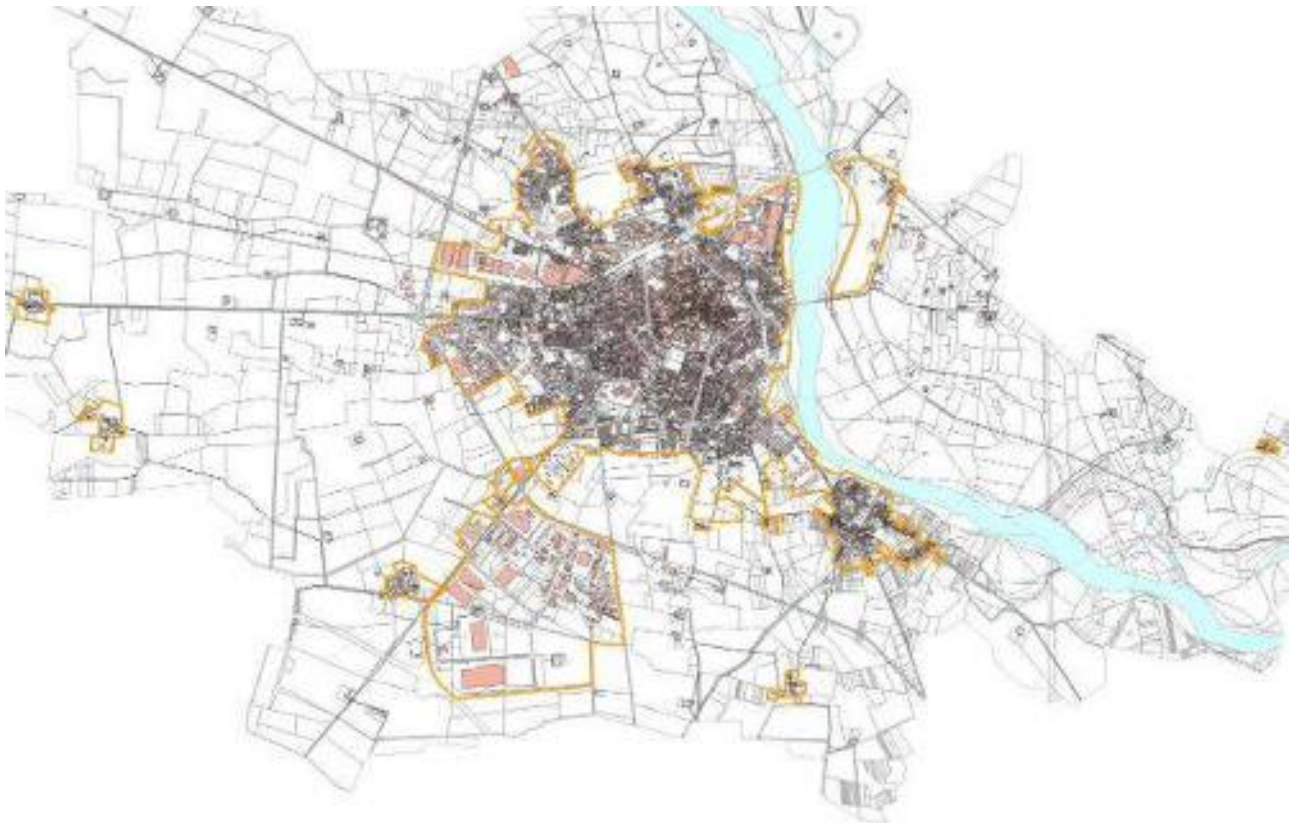


Figura 3: ***Perimetro del centro abitato su base catastale*** *(immagine non in scala)*

Per la classificazione di non bosco all'interno del perimetro di un centro abitato, definito come previsto dalla legge urbanistica regionale vigente, si fa riferimento all'allegato C del Regolamento n° 6 del 04/08/2023 che, al comma 3, "Perimetrazioni in sede di adeguamento del PRG al PPR" dice che "Nell'ambito delle procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del d.lgs. 42/2004, stabilite con Regolamento 4/R/2019, i Comuni possono proporre l'individuazione delle superfici ritenute meritevoli di tutela e ripristino e dei nuclei edificati colonizzati da vegetazione arborea o arbustiva da recuperare di cui all'articolo 3, comma 2".

Con l'inclusione di un'area boscata ai sensi della legge forestale nazionale e regionale all'interno del perimetro del centro abitato si chiede l'esclusione dell'applicazione del vincolo paesaggistico, ossia che il bosco non costituisca un "bene paesaggistico" ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Dalle elaborazioni gis condotte risulta che:

- *0,12 ha (che di per sé non costituiscono bosco, ma fanno parte di un'area boscata che si colloca al di fuori del perimetro del centro abitato) di querco-carpineto;*
- *5,33 ha di robinieto;*
- *16,67 ha di boscaglia pioniera di invasione;*
- *21,34 ha di saliceti e pioppeti ripari.*

*La superficie totale, pari a **43,5 ha** circa, corrisponde al **13,2%** del totale dei boschi di Vercelli.*

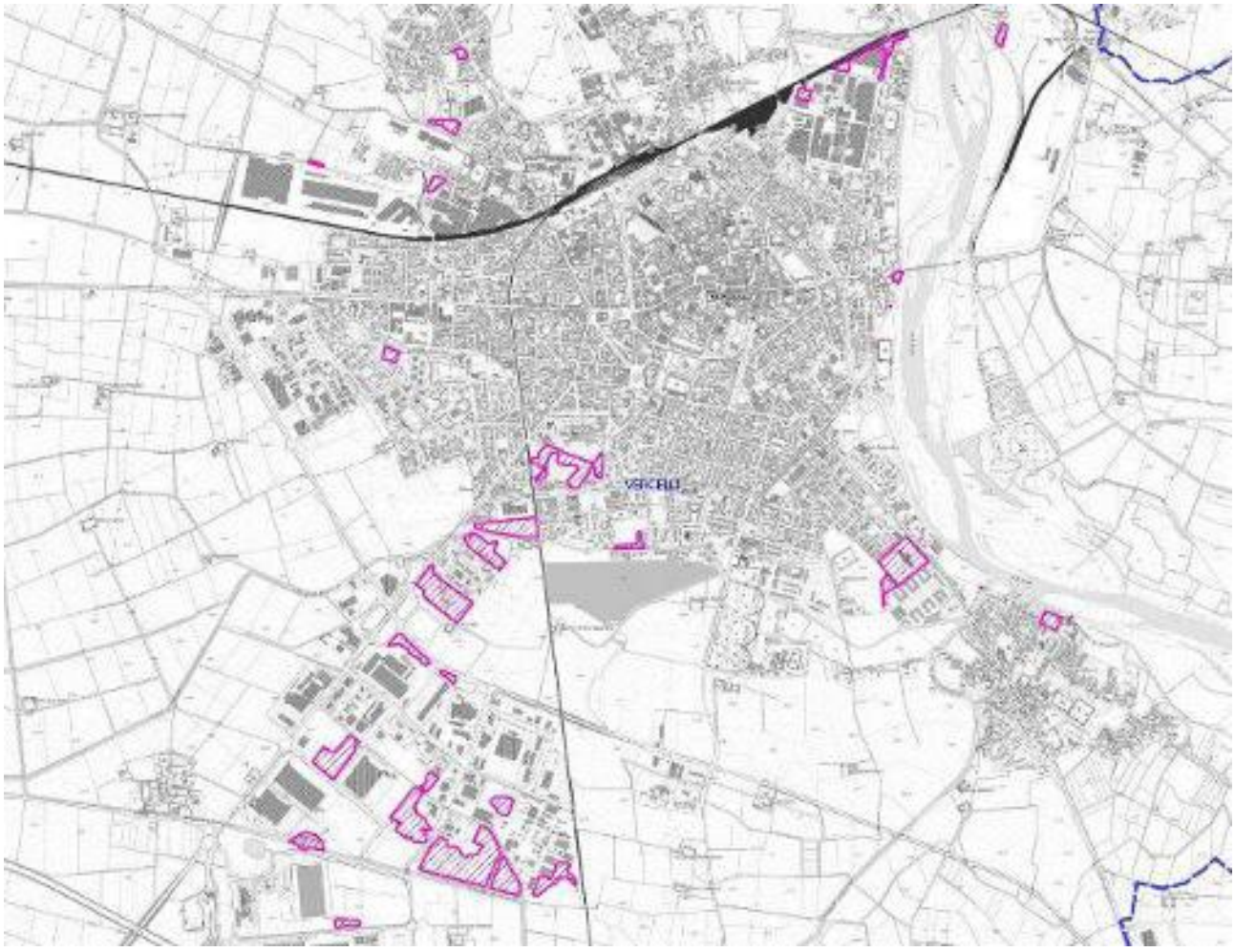


***Figura 4: Aree proposte come "NON bosco" -** (immagine non in scala)*

In tutti i casi si tratta di boschi di invasione che poi, a seconda della collazione geografica e della vicinanza con tipologie boschive preesistenti, si stanno evolvendo in categorie forestali a prevalenza di robinia, oppure di salici e pioppi oppure con varie specie in composizione mista (pioppi, robinie, olmi, noci, ciliegio, farnia); generalmente sono in fase di colonizzazione in aree degradate non gestite, o in abbandono, e sono concentrati nella porzione meridionale della città, in modo particolare tra la strade che conducono a Vercelli dall'uscita del casello autostradale A26 "Vercelli Ovest" e la ferrovia, dove si colloca anche la zona industriale.

Per queste aree ***il Comune di Vercelli propone l'applicazione della definizione di NON BOSCO*** *per il fatto che esse rientrano all'interno del perimetro del centro abitato e si tratta di colonizzazioni recenti o molto recenti di campi agricoli lasciati incolti, abbondonati o ricadenti in aree degradate.*

L'allegato alla tav. A2 riproduce lo stato di fatto di molte di queste aree, dove è ancora possibile il recupero ad area coltivata nel breve periodo.

Nelle tavole allegate alla presente relazione, in particolare nella Tavola A2, si rappresentano i boschi da inserire nel PRGC e da trattare come bene paesaggistici, e le altre aree boscate ricadenti all'interno dei centri abitati, da non considerare bosco ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

In data 29/05/2025 la Conferenza di Copianificazione si è espressa con questo giudizio:

In merito alla richiesta del "non bosco", qualora, nell'ambito delle procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, il Comune di Vercelli intenda di attivare l'iter di l'individuazione delle superfici meritevoli di tutela e ripristino delle attività agricole e pastorali e di restauro delle preesistenti edificazioni ai sensi del Regolamento Regionale n. 6 del 04 agosto 2023, si ricorda che dovrà essere prodotta la documentazione richiesta dall'allegato B del citato Regolamento. Inoltre che ai sensi dell'art.1 c. 4 del detto regolamento "Le superfici individuate in esito alle procedure di cui al presente regolamento continuano ad essere considerate bosco sino all'avvio dell'esecuzione degli interventi di ripristino e recupero". Non è quindi possibile estrapolare dalla delimitazione della carta forestale nella attuale fase di adeguamento al PPR i boschi di neoformazione su superfici ex agricole anche se saranno oggetto dei succitati interventi.

Oltre alla documentazione prevista dall'allegato B si richiede inoltre di relazionare dove e come si intende realizzare il recupero delle attività agricole, pastorali e di restauro delle preesistenti edificazioni anche in relazione alla forte connessione degli ambiti indicati con il tessuto urbano.

Tenuto conto quanto pervenuto, la richiesta di attribuzione di NON BOSCO alle aree forestali ricadenti all'interno del perimetro del centro cittadino non viene portata avanti; di conseguenza, tutte le aree ricadenti all'interno della definizione di bosco ricomprese dentro il perimetro urbano sono da considerare tali, pertanto queste aree sono state attribuite ai boschi inseriti nel Piano Regolatore.

2.4 Boschi ripariali del fiume Sesia.

Il Comune di Vercelli è attraversato, da nord-ovest a sud-est, nella sua porzione orientale, dal fiume Sesia, lungo cui praticamente si ha la maggiore quantità di superfici boscate dell'intero territorio comunale, cha danno luogo al maggiore corridoio ecologico della città.

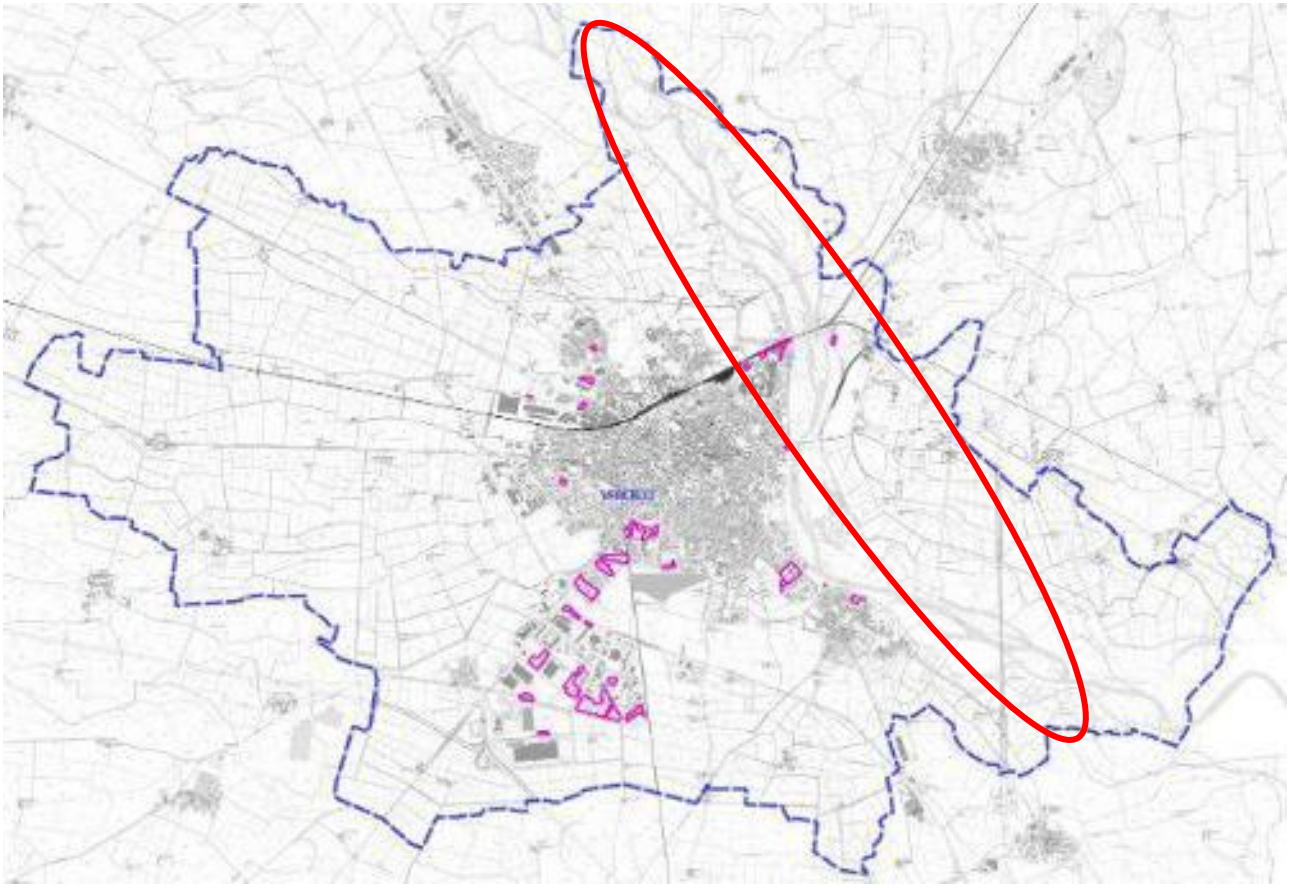


Figura 5: Collocazione geografica del fiume Sesia a Vercelli - *(immagine non in scala)*

La Carta Forestale2016 e il nuovo PRGC individuano tale area come formazione ripariale, costituita da pioppo nero, pioppo bianco, salice bianco e robinia nella parte più vicina al corpo idrico, con prevalenza di robinia e altre poche latifoglie man mano che ci si allontana dalle sponde; in quasi tutta l'area limitrofa alla Sesia il bosco è in fase di invasione da parte di specie alloctone invasive, in particolare *Reyoutria japonica*, ma sono ben diffuse anche la *Amorpha fruticosa,* la *Phytolacca americana*, la *Buddleja davidii* nella componente arbustiva, mentre nella componente arborea sono stati visti numerosi esemplari di ailanto (*Ailanthus altissima*) e di acero americano (*Acer negundo*).

Questa vegetazione non autoctona progressivamente sta invadendo molte aree a discapito della vegetazione autoctona.

E' necessario pertanto, al fine di preservare l'ambiente naturale del fiume Sesia e di renderlo maggiormente conosciuto, apprezzato ed usufruibile, prendere dei provvedimenti effettuando degli interventi selvicolturali per migliorare i boschi ripariali esistenti ed eradicare le specie aliene invasive.

Per tali motivi il comune di Vercelli intende iniziare dei progetti di valorizzazione di quest'area, iniziando dalle azioni forestali/ambientali e successivamente migliorandone anche la fruizione, partecipando a bandi regionali e nazionali in grado di finanziare l'iniziativa.

Per valorizzare questi boschi il comune di Vercelli ha già partecipato e intende partecipare nuovamente al "Bando Corpi Idrici" della Regione Piemonte e bandi similari (FESR) con interventi che prevedono:

- taglio della vegetazione ripariale instabile sia per passaggi delle recenti piene gravose, sia per una mancata gestione selvicolturale di tali aree;
- sottopiantagioni per ridurre la monospecificità ed accrescere la biodiversità dei popolamenti forestali;
- lotta diretta alle specie esotiche infestanti (in particolari all'ailanto), qui presenti in misura elevata, al fine di ridurre/eliminare la concorrenza di queste specie invasive nei confronti delle specie autoctone.

Cap. 3. CORRIDOI ECOLOGICI

Nell'area oggetto di studio non sono presenti Aree protette, siti della Rete Natura 2000, ma sono state rilevate le formazioni lineari quali siepi arbustive, siepi miste arboreo-arbustive, formazioni vegetali in filare sia in piena campagna che lungo la viabilità principale e secondaria.

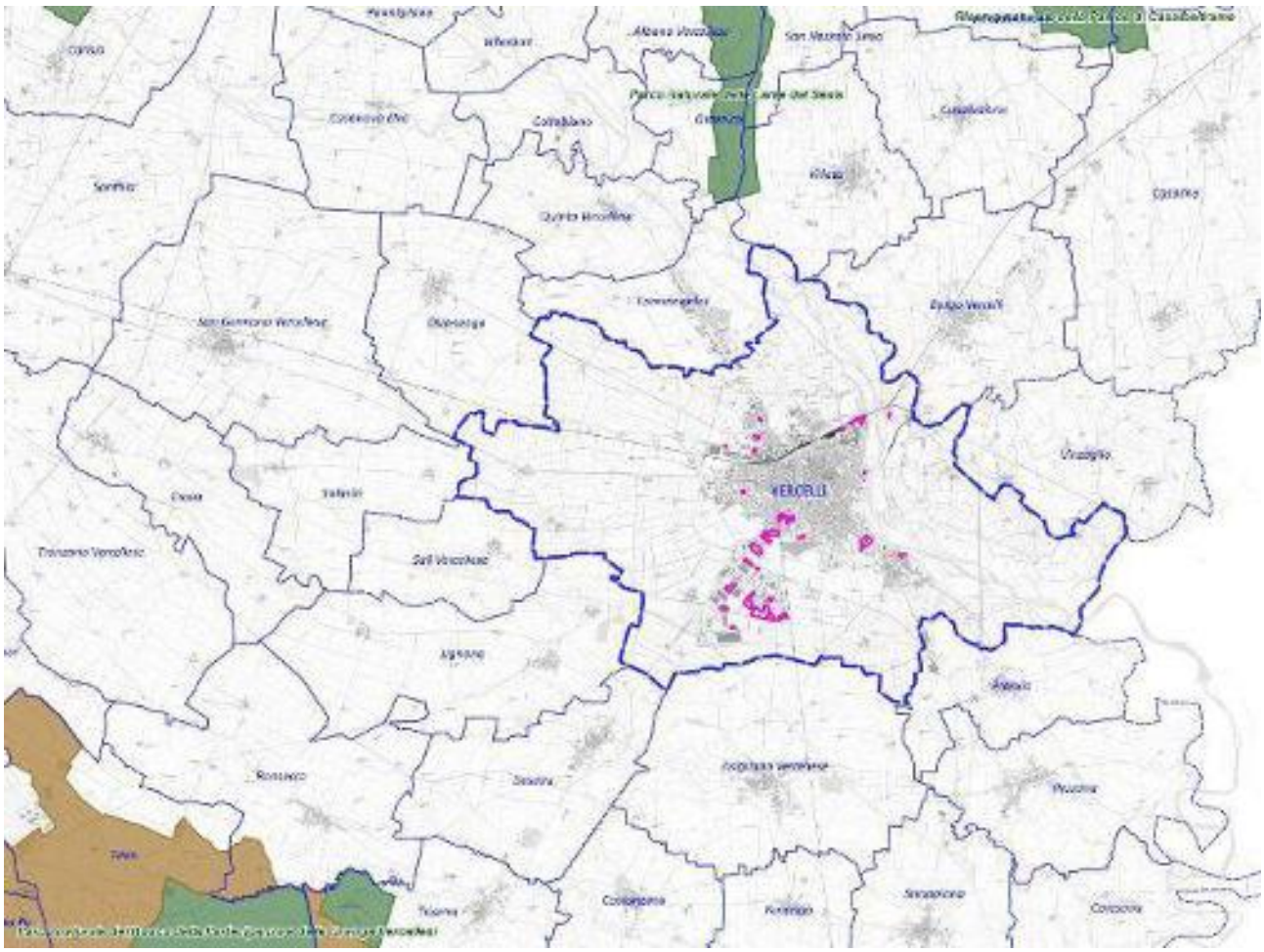


Figura 6: Aree in Rete Natura 2000 nei pressi di Vercelli - *(immagine non in scala)*

Per la classificazione di questi corridoi ecologici in primari e secondari, si è fatto riferimento al documento predisposto dalla Regione Piemonte per le aree soggette all'adeguamento dei PRG alle Linee Guida Unesco, denominato "*Modalità di recepimento degli elementi della rete ecologica individuati a scala*

regionale nell'ambito delle indagini paesaggistiche previste ai sensi delle Linee Guida Unesco – di cui alla D.G.R. n. 26-2131 del 21/09/2015 di adeguamento dei piani regolatori dei comuni compresi nel Sito Unesco Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato" che suggerisce una metodologia da seguire per individuare, a livello locale, quali sono le aree di connessione ecologica più importante. Anche per il comune di Vercelli, pur non rientrando all'interno della citata area Unesco, si è fatto riferimento a questo manuale, essendo al momento l'unica metodologia prevista per i piani regolatori.

Per l'area territoriale di questa pianificazione non esiste né Carta degli habitat né la Carta delle aree di valore ecologico (AVE) e la Carta della connettività (basato sul modello FRAGM di Arpa), che invece sono state predisposte dalla Regione Piemonte per tutta l'area Unesco di Langhe-Roero e Monferrato.

Facendo pertanto riferimento al PPR, l'unica informazione in merito riguarda il tematismo dei "Corridoi ecologici – frecce" che individua gli assi portanti degli stessi; il PPR individua un corridoio ecologico "da potenziare", come raffigurato dall'immagine seguente:

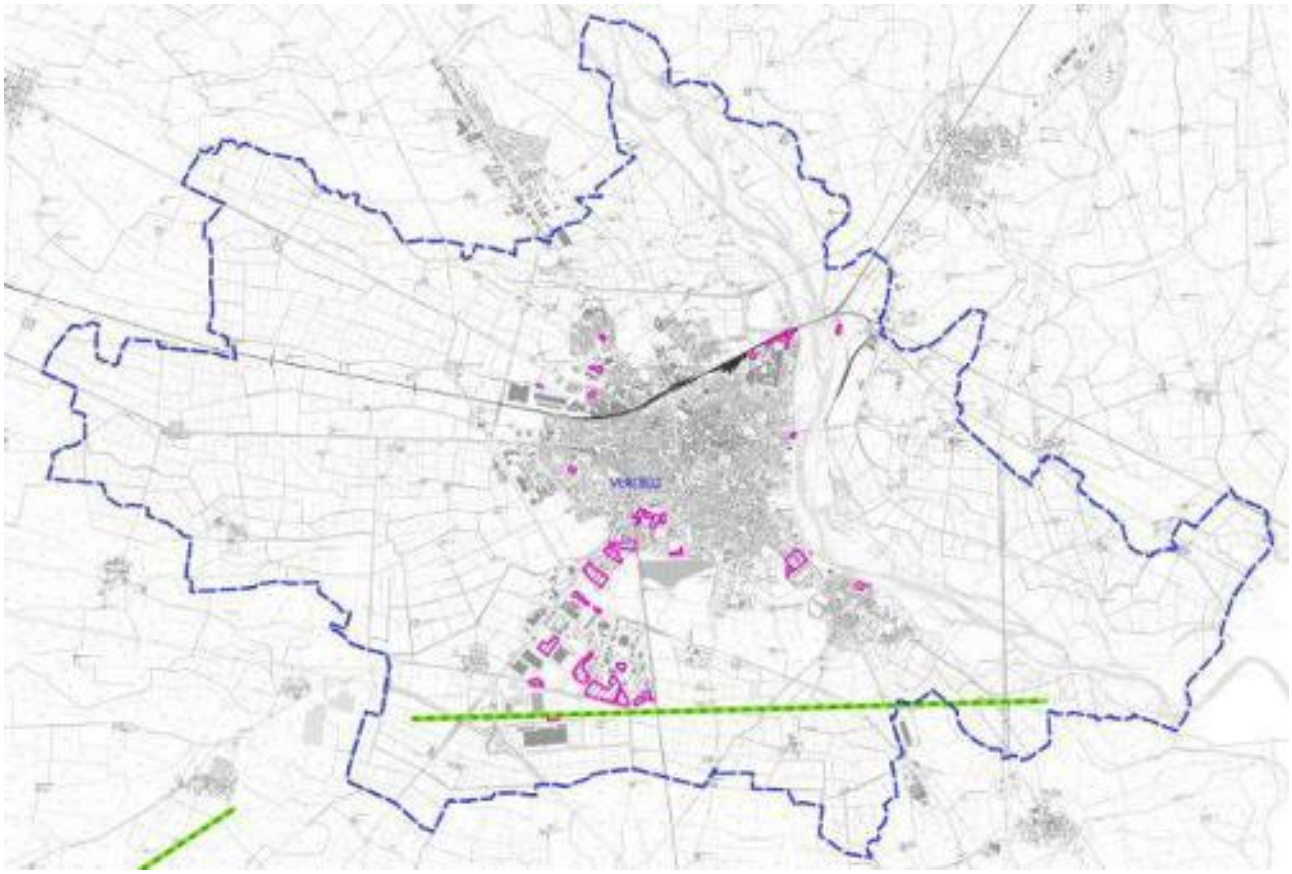


Figura 7: Corridoio ecologico da potenziare secondo il PPR - *(immagine non in scala)*

Il Piano Regolatore vigente ha individuato, oltre al fiume Sesia, una serie di corridoi ecologici da mantenere e potenziare che si sviluppano lungo le rogge e i canali che partono dal Sesia o vi entrano (vedasi immagine seguente).

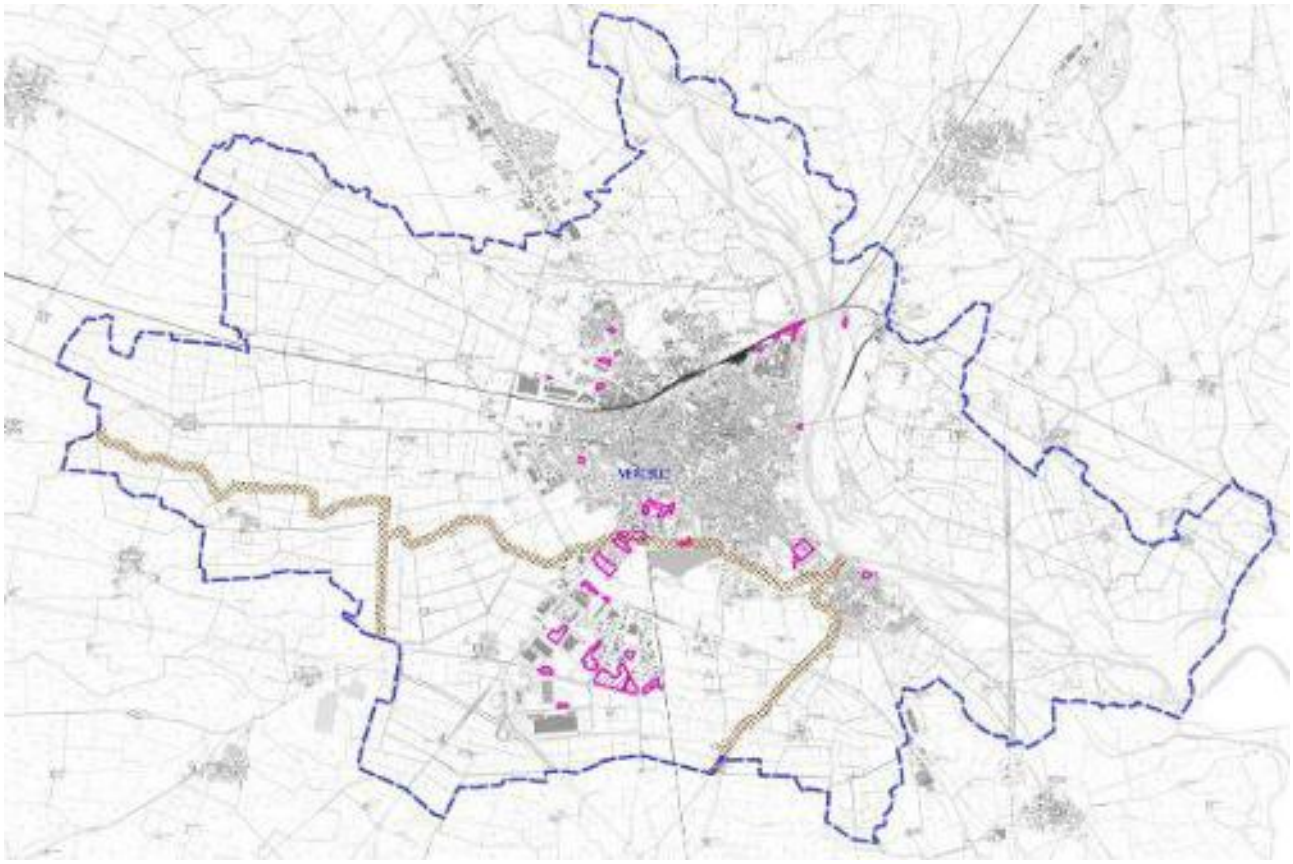


Figura 8: Corridoi ecologici da mantenere e potenziare secondo il PRG vigente - *(immagine non in scala)*

La Carta Forestale 2016 ha individuato, per questa zona, anche le formazioni vegetazionali lineari, individuando 3 tipi strutturali: filari (singoli o doppi), filari con arbusti o siepe arbustiva e siepi arbustive campestri. La rete di formazioni lineari naturali all'interno del comune di Vercelli dà luogo a **36,6 km, ossia 4,6 m/ha**.

Mediante fotointerpretazione e in base ai rilievi svolti, anche questo dato è stato aggiornato.

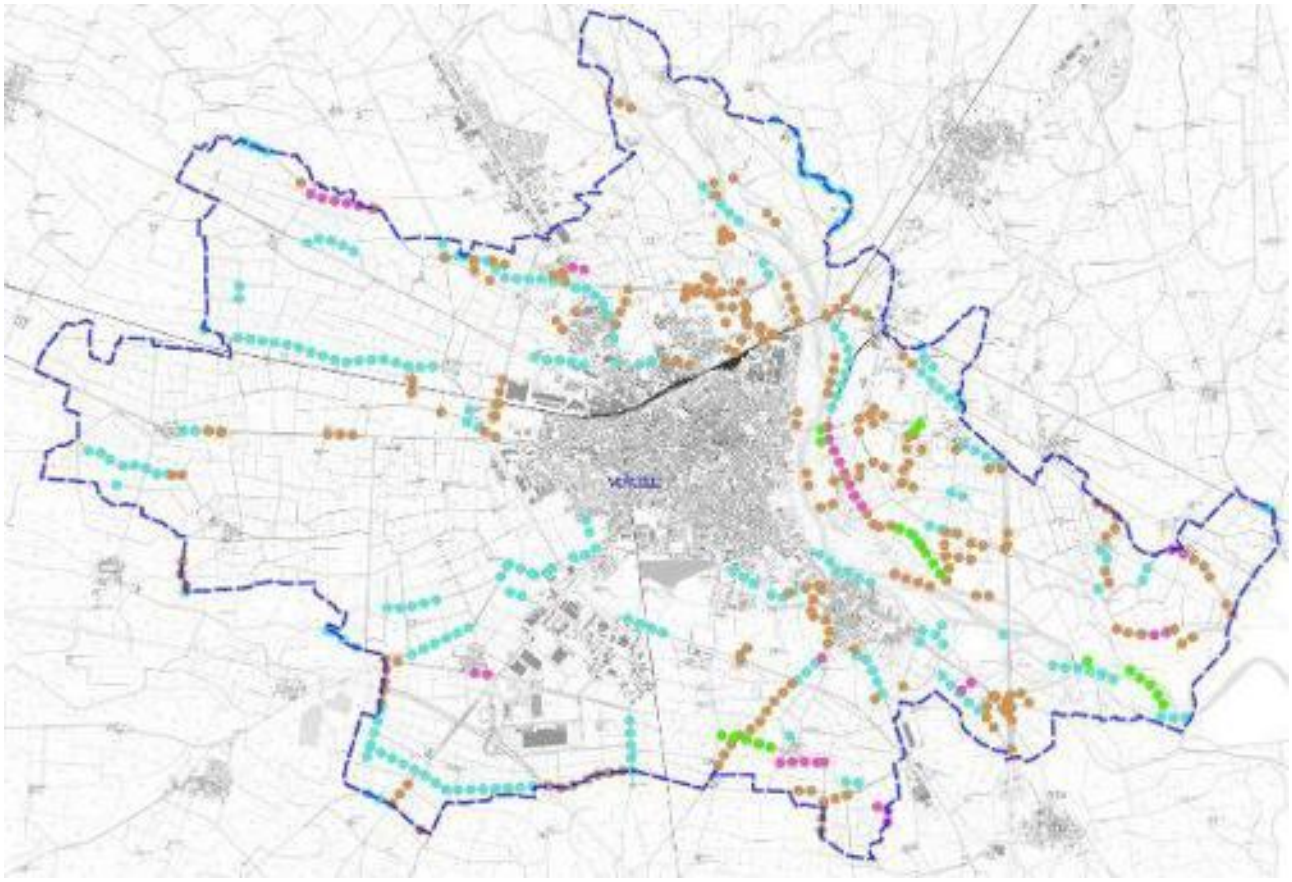


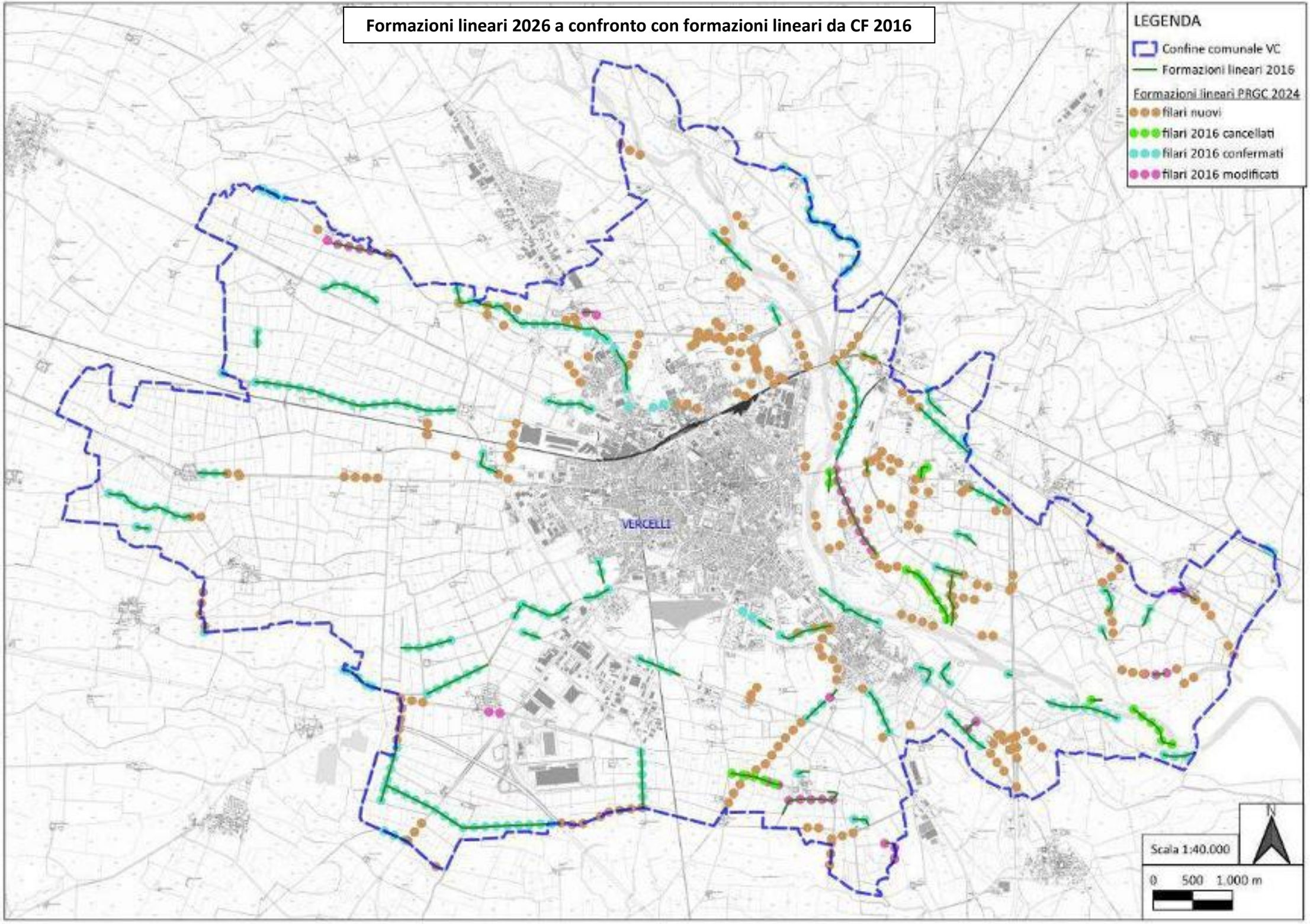
Figura 9: Formazioni lineari individuati e da inserire nel PRG - *(immagine non in scala)*

La rete di formazioni lineari naturali all'interno del comune di Vercelli aggiornata dà luogo a **63,7 km, ossia quasi 8 m/ha**, quindi si ha un dato quasi raddoppiato.

Lo stesso metodo di confronto con la Carta Forestale 2016, rispetto alla quale sono stati identificati i nuovi boschi in espansione e le aree in cui le superfici boscate sono in riduzione, si è utilizzato per la determinazione e la classificazione delle formazioni lineari; si sono così distinte:

1) filari nuovi: si tratta di formazioni vegetazionali non individuate precedentemente dall'elaborazione della Carta Forestale 2016;
2) filari originali cancellati: trattasi di lembi di filari o tratti interi non più rilevati e scomparsi;
3) filari originali confermati: si tratta di filari individuati dalla CF 2016 e presenti ancora oggi;
4) filari originali modificati: sono formazioni vegetazionali individuati dalla CF 2016 ma che sono stati modificati o per seguire meglio le strade o i canali lungo i quali si sviluppano o sono stati accorciati/allungati in quanto non hanno più la stessa estensione originale.

NB: i filari sono stati studiati, individuati e cartografati unicamente al di fuori delle aree costituenti il centro abitato, in quanto all'interno del perimetro del centro abitato i filari sono di origine antropica e non naturali.


Formazioni lineari 2026 a confronto con formazioni lineari da CF 2016
LEGENDA
Confine comunale VC
Formazioni lineari 2016
Formazioni lineari PRGC 2024
filari nuovi
filari 2016 cancellati
filari 2016 confermati
filari 2016 modificati
VERCELLI
N
Scala 1:40.000
0 500 1.000 m

Azioni di tutela: in generale il PRG potrà normare che non sono consentiti interventi in grado di modificare la funzionalità della rete ecologica e gli elementi di connessione della rete; indagini più approfondite, non previste e non eseguite in questa fase, insieme ai dati desumibili da carte degli Habitat e della Connettività Ecologica ancora non presenti per questa zona, permetterebbero di identificare i tratti da tutelare maggiormente e di normare il loro mantenimento (si tenga conto che la normativa forestale piemontese attualmente permette anche l'eliminazione di tutto quanto non rientra nella definizione di bosco).

Si ritiene che l'obiettivo dell'implementazione della rete ecologia possa essere perseguito tramite:

- conservazione del sistema dei filari e delle siepi attualmente presente e la loro espansione;
- regolamentazione e verifica del taglio delle siepi;
- divieto, o l'attenta regolamentazione, di eliminazione delle residue tessere di bosco nel contesto delle aree pianeggianti (eccezione fatta per i boschi di invasione recente o ecologicamente poco importanti o ricchi di specie esotiche invasive);
- introduzione di procedure in materia di taglio dei boschi che prevedano la domanda/denuncia di taglio anche per gli interventi al di fuori delle aree boscate.

Cap. 4. AREE BOSCATE TRASFORMATE

Facendo riferimento alla richiesta ricevuta via email dal dott. Civallero del Settore Foreste della Regione Piemonte in cui veniva chiesto di effettuare alcune verifiche su alcune aree prive di bosco in merito alla regolarità della trasformazione effettuata, è stato elaborato questo dossier in cui si sono confrontate le diverse situazioni per ogni area comunicata, producendo i seguenti elaborati grafici:

SITUAZIONE CARTA FORESTALE 2016: su foto aerea 2010 (utilizzata come base per redigere la Carta Forestale 2016) è stata riportata la citata Carta Forestale su cui è stata evidenziata la trasformazione rilevata dalla Regione (perimetro con linea gialla e doppio tratto).

SITUAZIONE CONTESTATA: questa immagine riporta le basi utilizzate per il Piano Regolatore: la foto aerea 2021, la Carta Forestale 2016 e i "Boschi rilevati 2024 AGG" (dove AGG sta per AGGiornati così come da shapefiles inviati via email al Dott. Civallero). L'area contestata è sempre individuata in colore arancione con linea perimetrale linea-doppio tratto.

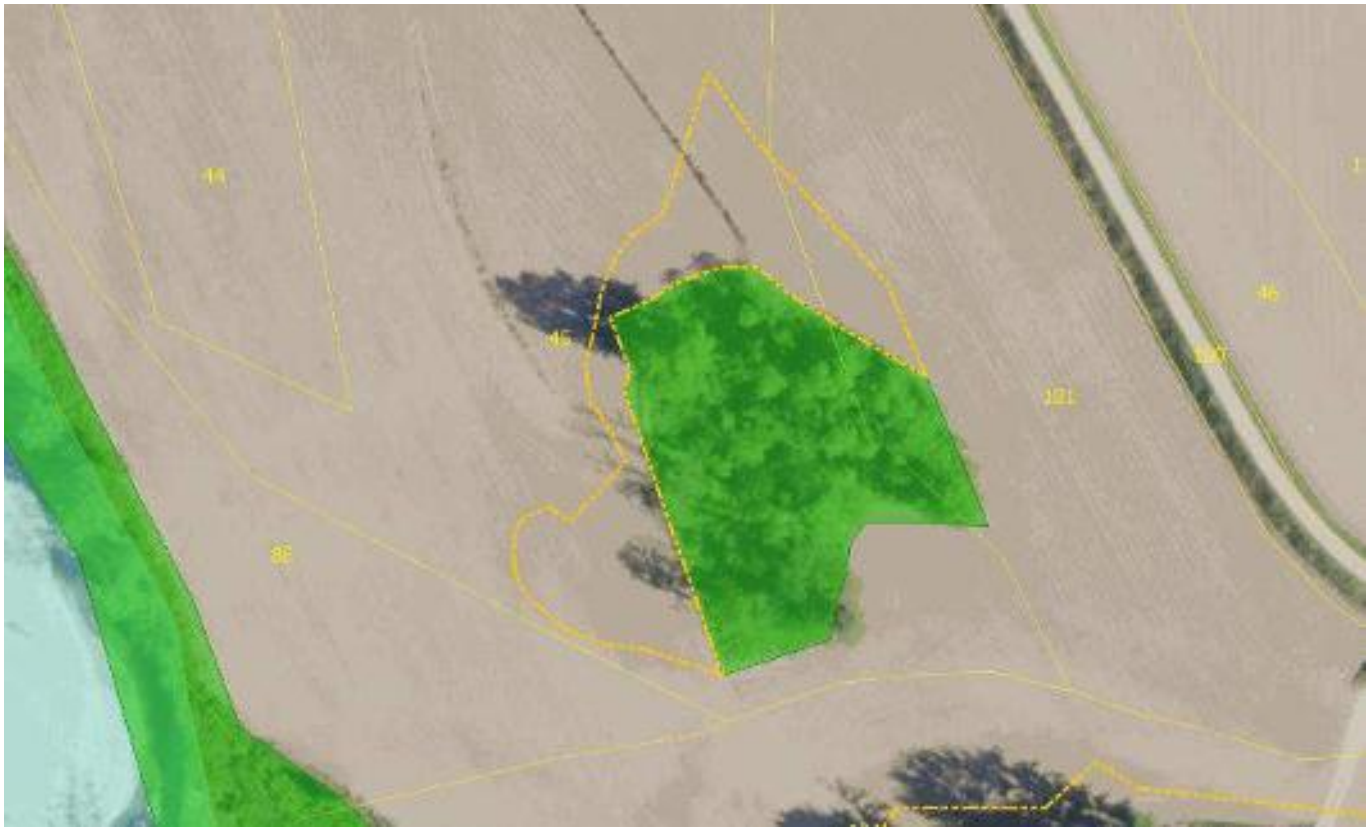
SITUAZIONE CONTESTATA AGG: come la foto precedente, ma togliendo la Carta Forestale, lasciando i boschi 2024 rilevati aggiornati e utilizzando come sfondo la foto aerea 2024 (prima non disponibile), che ha permesso in un caso di evidenziare un'altra area di bosco eliminato, probabilmente abusivamente.

Per ciascuna zona sono stati verificati gli intestatari delle particelle catastali, riportati al termine della descrizione di ciascuna area.

FOGLIO 1 PARTICELLE 45-101

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)

Situazione contestata: bosco eliminato in particelle 45 e 101 (foto area 2021)



Situazione contestata AGG: bosco eliminato in particelle 45 e 101 (foto area 2024)

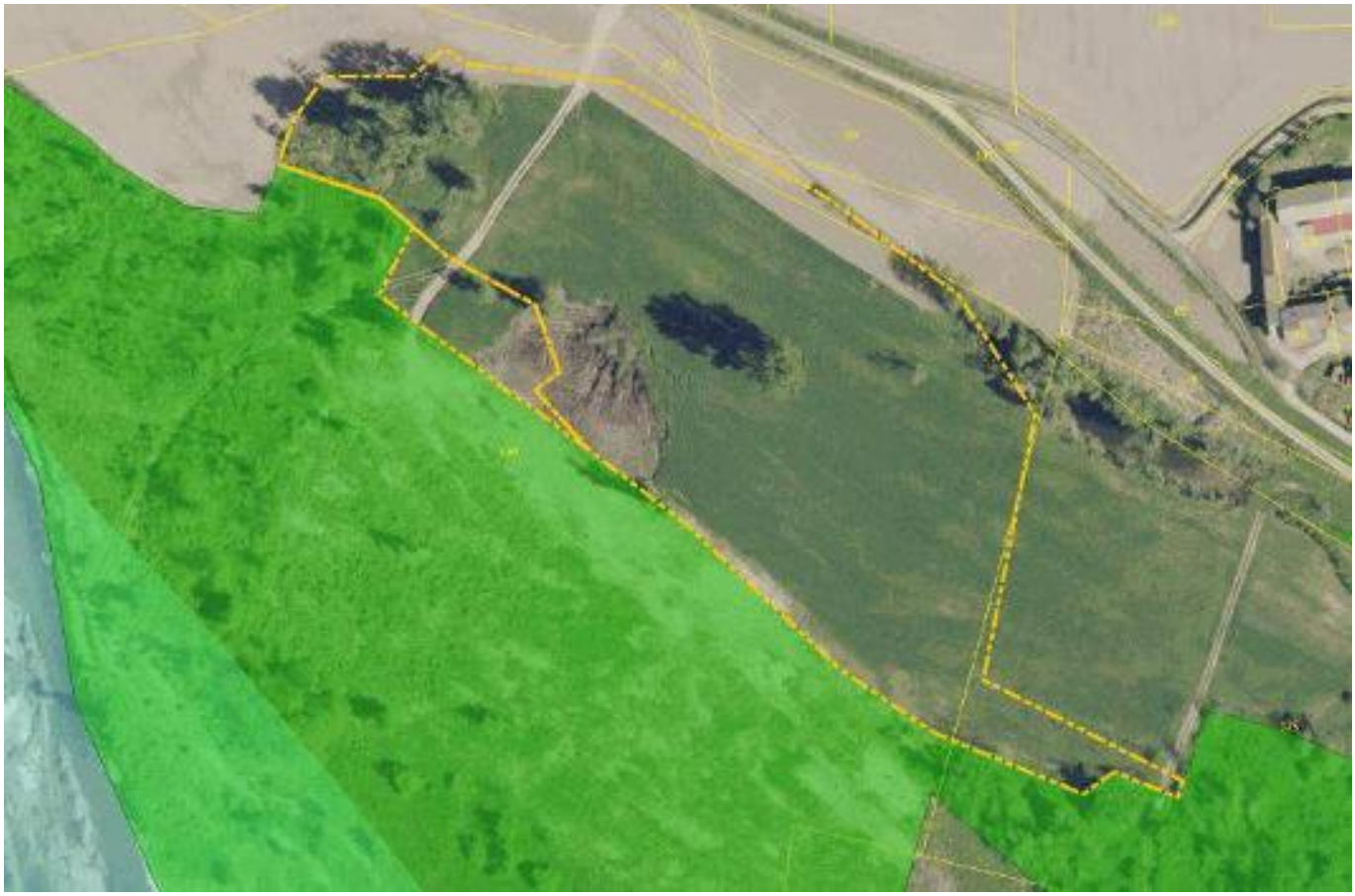
La Regione ha evidenziato quest'area non più bosco rispetto a Carta forestale 2021 (TRASFORMAZIONE). Si conferma l'eliminazione della superficie boscata, così come anche evidenziato dalla foto aerea Agea 2024.

L'intestatario delle particelle è il sig. BALZARETTI PAOLO nato a VERCELLI (VC) il 18/12/1959

FOGLIO 1 PARTICELLE 124-125

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)

Situazione contestata: bosco eliminato in particelle 45 e 101 (foto area 2021)



Situazione contestata AGG: bosco eliminato in particelle 45 e 101 (foto area 2024)

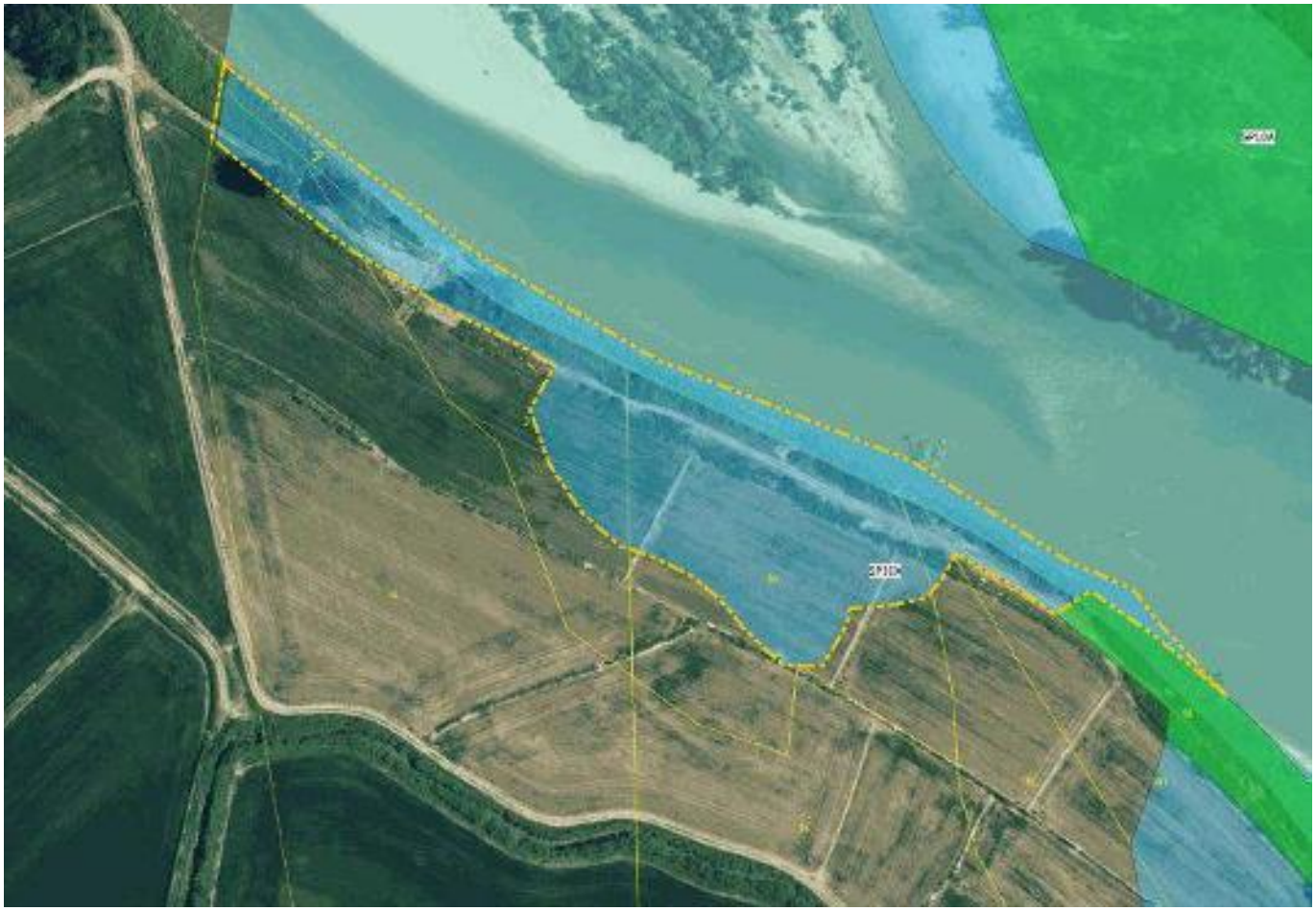
La Regione ha evidenziato quest'area non è più bosco rispetto a Carta forestale 2021 (TRASFORMAZIONE TRA 2018 E 2021). Si conferma l'eliminazione della superficie boscata, così come anche evidenziato dalla foto aerea Agea 2024.

L'intestatario delle particelle è il DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA (RM): in questo caso, oltre a verificare chi potrebbe aver eliminato il bosco, bisogna anche appurare se il terreno del Demanio è stato effettivamente dato in concessione (pertinenza, trattandosi sicuramente di uso agricolo superiore all'anno).

NB: la Regione aveva evidenziato 2 poligoni separati da verificare, ma qui sono trattati insieme.

FOGLIO 3 PARTICELLA 34

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)



Situazione contestata: bosco eliminato in particella 34 (foto area 2021)

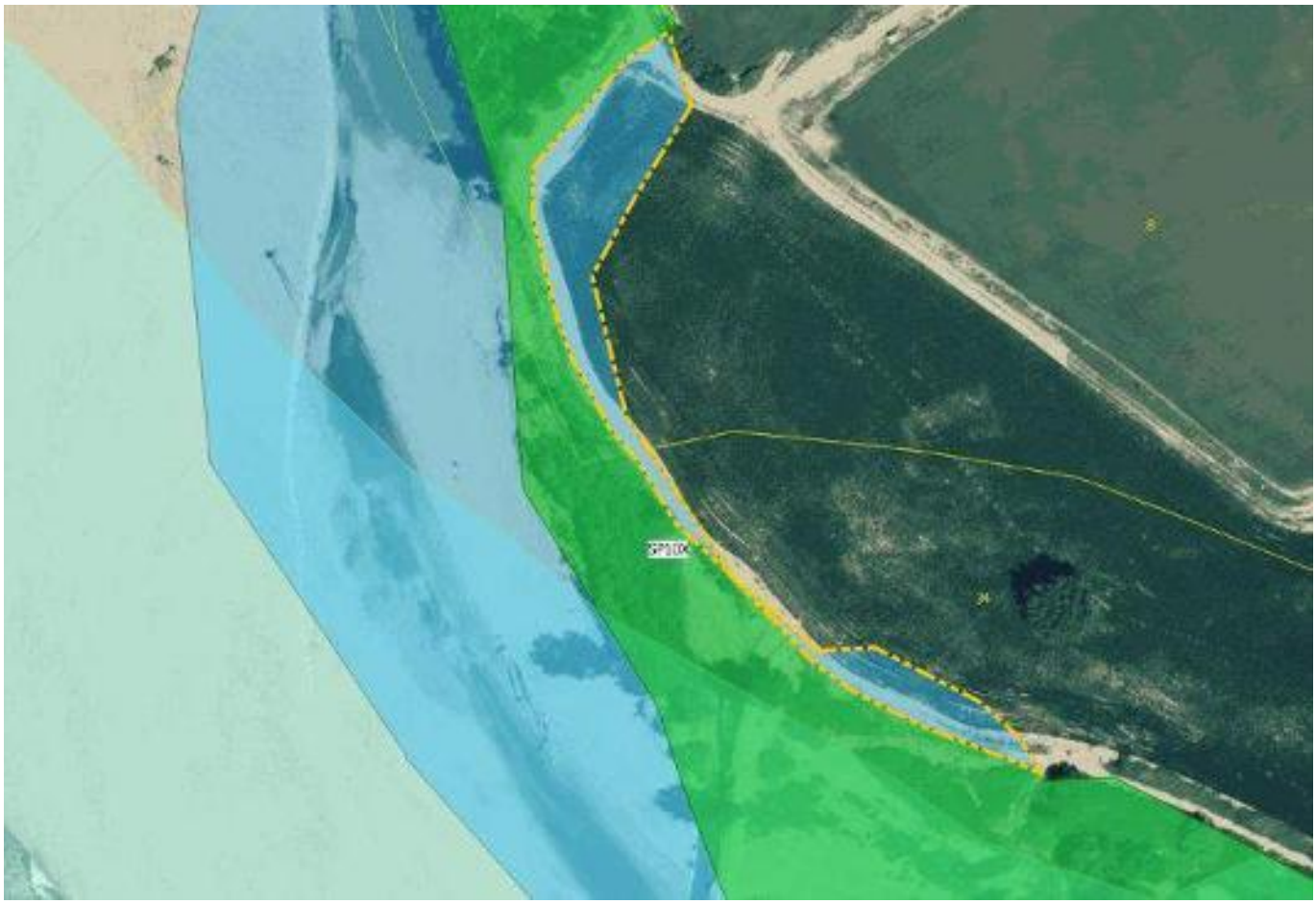
Situazione contestata AGG: bosco eliminato in particella 34 (foto area 2024)

La Regione ha evidenziato quest'area non più bosco rispetto a Carta forestale 2021 (è stata trasformata una porzione di circa 5000 m^2 la restante adiacente al fiume non è bosco). Si conferma l'eliminazione della superficie boscata, così come anche evidenziato dalla foto aerea Agea 2024.

L'intestatario delle particelle è la signora SPIGOLON ANGELA nata a VERCELLI (VC) il 30/03/1970 SPGNGL70C70L750P.

FOGLIO 8 PARTICELLE 8-34

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)



Situazione contestata: bosco eliminato in particelle 8 e 34 (foto area 2021)

Situazione contestata: AGG bosco eliminato in particelle 8 e 34 (foto area 2024)

La Regione ha evidenziato quest'area non più bosco rispetto a Carta forestale 2021 (è stata trasformata una porzione di circa 5000 m^2 la restante adiacente al fiume non è bosco). Si conferma l'eliminazione della superficie boscata, così come anche evidenziato dalla foto aerea Agea 2024.

L'intestatario della particella 34 è il DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA (RM).

L'intestatario della particella 8 è il sig. TIRASSA GIUSEPPE nato a IVREA (TO) il 23/08/1933.

Per la particella intestata al Demanio dello stato bisogna anche verificare che sia una pertinenza intestata a un privato.

FOGLIO 40 PARTICELLA 39

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)

Situazione contestata: bosco eliminato in particella 39 (foto area 2021)

Situazione contestata AGG: bosco eliminato in particella 39 (foto area 2024)

La Regione ha evidenziato quest'area non più bosco rispetto a Carta forestale 2021 (TRASFORMAZIONE DA BOSCO A COLTIVO). Si conferma l'eliminazione della superficie boscata, così come anche evidenziato dalla foto aerea Agea 2024.

L'intestatario della particella 39 è EVITAL 23 SOCIETA' SEMPLICE con sede in VIGLIANO BIELLESE (BI)).

FOGLIO 47 PARTICELLA 5

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)

Situazione contestata: bosco eliminato in particella 5 (foto area 2021)

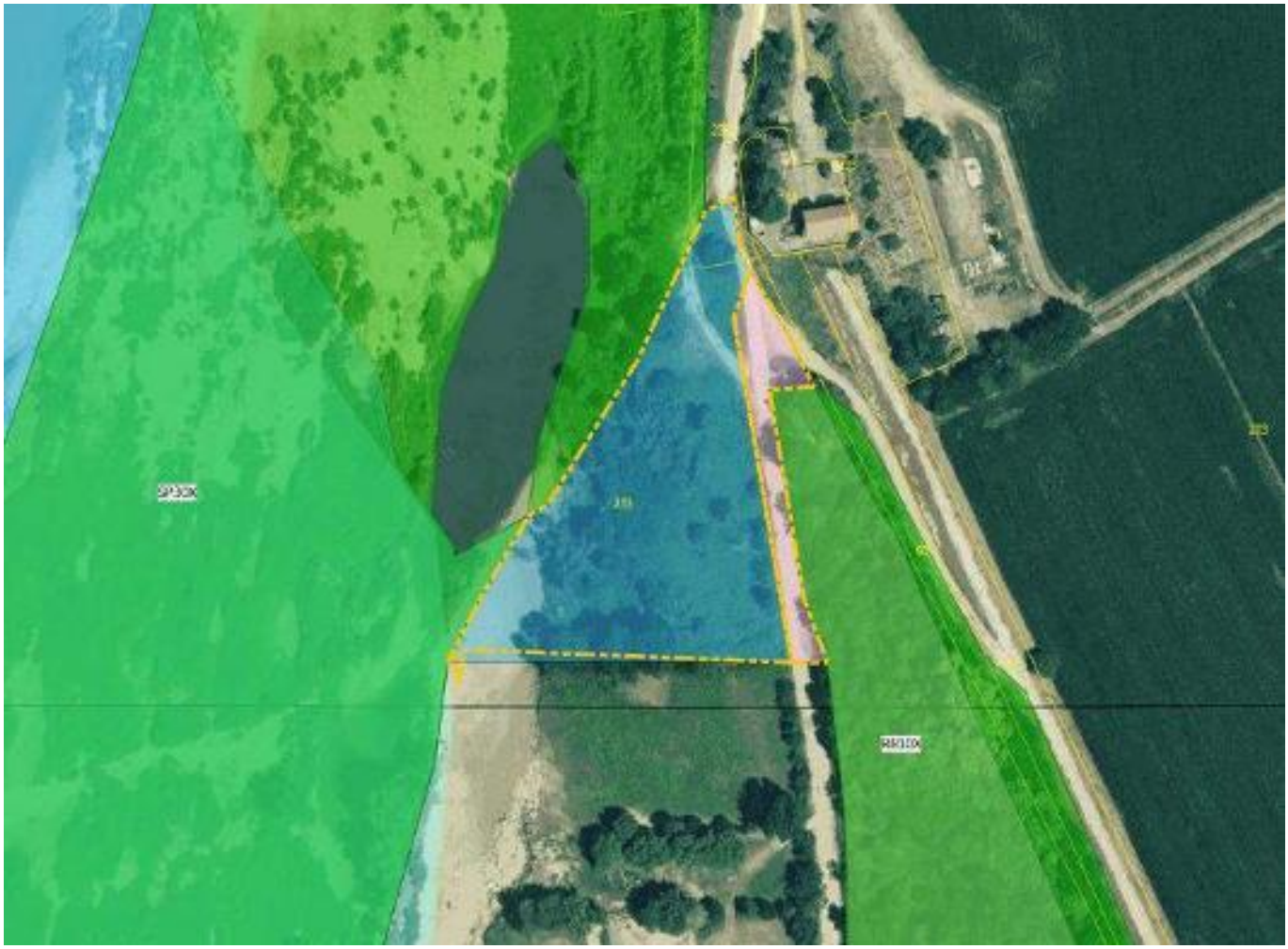
Situazione contestata AGG: bosco eliminato in particella 5 (foto area 2024)

La Regione ha chiesto di mantenere bosco e di utilizzare come limite del bosco il perimetro esterno del poligono colore verde.

Non essendoci trasformazioni boschive, non è stato verificato a chi sono intestati i mappali

FOGLIO 47 PARTICELLA 233

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)



Situazione contestata: bosco eliminato in particella 233 (foto area 2021)

Situazione contestata AGG: bosco eliminato in particella 233 (foto area 2024)

Per quanto riguarda l'area allargata, la Regione sostiene che L'AREA CONTINUA AD ESSERE BOSCATA PUR NON ESSENDO STATE CREATE DELLE RADURE; per quanto riguarda la strada (che io avevo tolto in quanto ben evidente, nonostante sia inferiore a 20 metri), la Regione scrive che deve essere mantenuta in quanto STRADA DI LARGHEZZA INFERIORE AI 20 m ADIACENTE A BOSCO.

L'area risulta intestata a CASA DI RIPOSO DI VERCELLI con sede in VERCELLI (VC) CF 80000610024.

Per entrambi i casi la Regione chiede che sia mantenuto il bosco sul PRG.

FOGLIO F58 PARTICELLE 78-85-76-77
FOGLIO 56 PARTICELLE 98-97-103-106-86 (area evidenziata, aggiunta da me)

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010) (in giallo l'area aggiunta da me)

Nel 2010, secondo la Carta Forestale 2016, tutta l'area risultava boscata.

Situazione contestata: bosco eliminato in particella 233 (foto area 2021)

Nel PRG presentato (basato su ortofoto 2021), era stata mantenuta a bosco l'area che aggiunta (evidenziata), mentre della porzione a sinistra il Settore Foreste della Regione Piemonte dice: PARTE DELLA COPERTURA ERA IN CONTINUITA' CON IL BOSCO CIRCOSTANTE POI E' STATA ELIMINATA.

In riferimento all'immagine seguente, guardando lo stato di fatto reale dell'uso del suolo, anche l'area aggiunta è tutta occupata da pioppeto.

Per la particella 86, intestata al Demanio Pubblico dello stato, bisogna verificare anche se c'è la pertinenza (le pertinenze e concessioni del Demanio vengono rilasciate dal Settore Opere Pubbliche della Regione Piemonte, dalla sede di Vercelli).

Situazione contestata AGG: bosco eliminato nelle particelle 78-85-76-77 del foglio 58 e particelle 98-97-103-106-86 del foglio 56 (foto area 2021). Con e senza bosco rilevato 2024 (in verde)

Tutte le particelle sono intestate a MALINVERNI PIERA nata a VERCELLI (VC) il 05/05/1943, mentre la particella 86 è intestata al Demanio Pubblico dello Stato.

FOGLIO 74 PARTICELLA 971

Situazione da Carta Forestale (foto aerea 2010)

Situazione contestata: bosco eliminato in particella 971 (foto area 2021)

Situazione su foto aerea 2024

Per quest’area il Dott. Civallero della Regione Piemonte ha scritto di: “MANTENERE LA DELIMITAZIONE DELLO SHAPE "BOSCHI RILEVATI 2024 AGG".
Il file nuovo consegnato dei boschi da inserire nel PRG tiene conto di questa correzione.

Stante quanto sopra premesso, il Comune di Vercelli ha proceduto a verificare la presenza di pratiche edilizie nei propri archivi su queste aree, ma la ricerca non ha fornito risultanze.

Cap. 5. ALLEGATI

- Book fotografico allegato alla relazione forestale
- Tav. 1 - Carta Forestale 2016
- Tav. 2 - Aree boscate PRGC 2026
- Tav. 3 – Riduzione aree boscate rispetto alla Carta Forestale 2016
- Tav. 4 – Aumento aree boscate rispetto alla Carta Forestale 2016
- Tav. 5 – Aree boscate PRGC e aree urbanistiche di previsione
- Tav. 6 – Formazioni lineari e rete ecologica

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

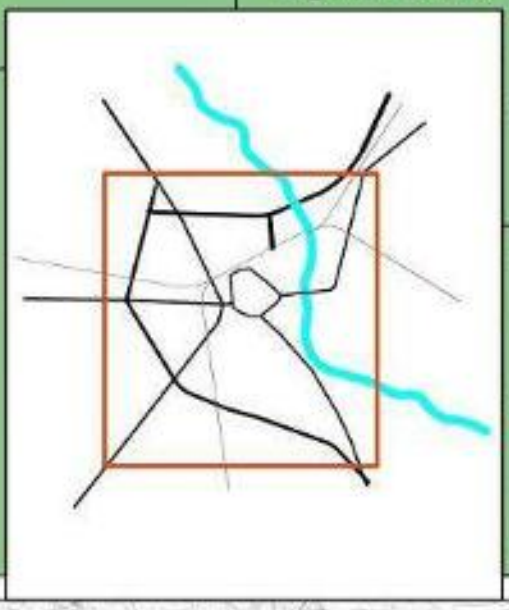
BOOK FOTOGRAFICO ALLEGATO ALLA RELAZIONE FORESTALE

M

Tav. n.

scala -

Aprile 2026



Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:
arch. Mario CENA

redatto da:
dott. for. Fabrizio MASARIN

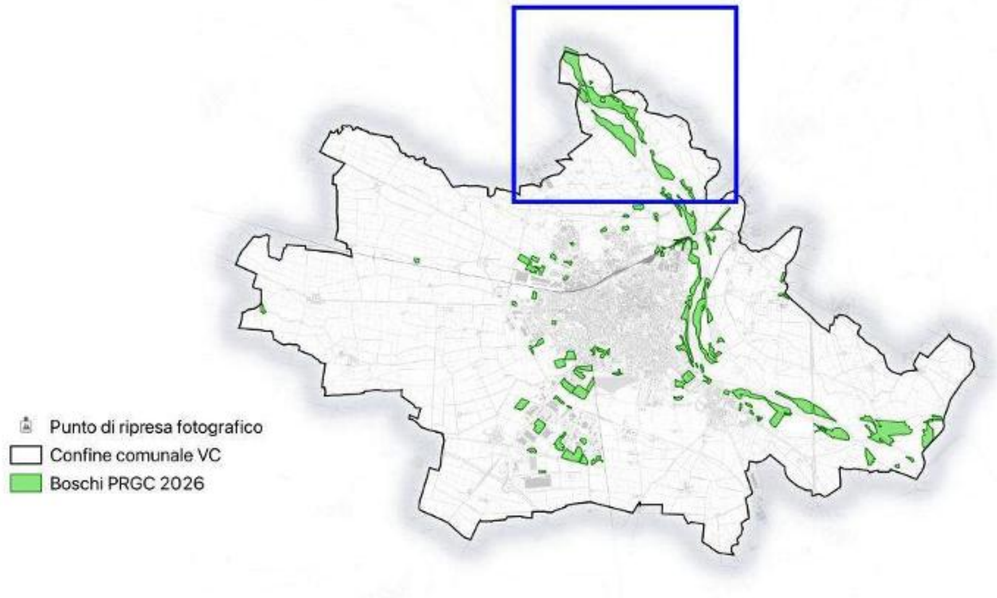
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

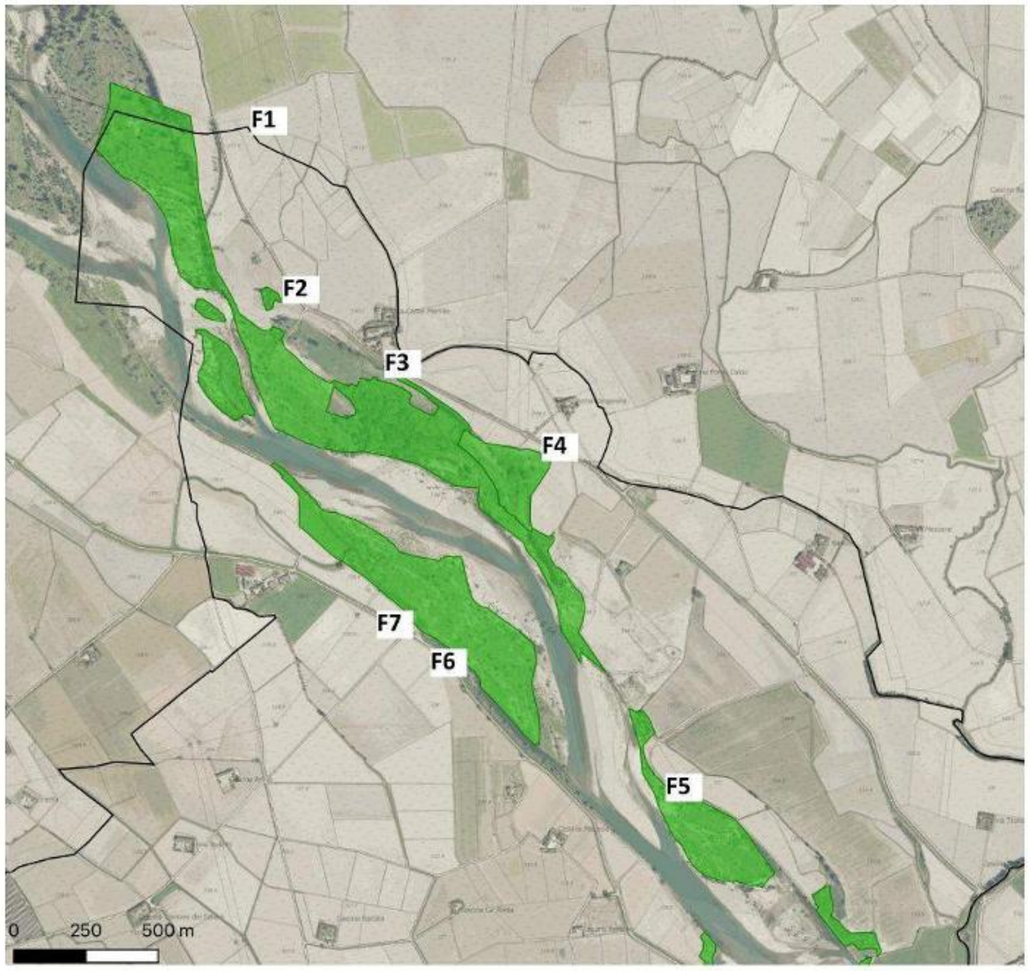
P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____



Settore 1



F1

F2

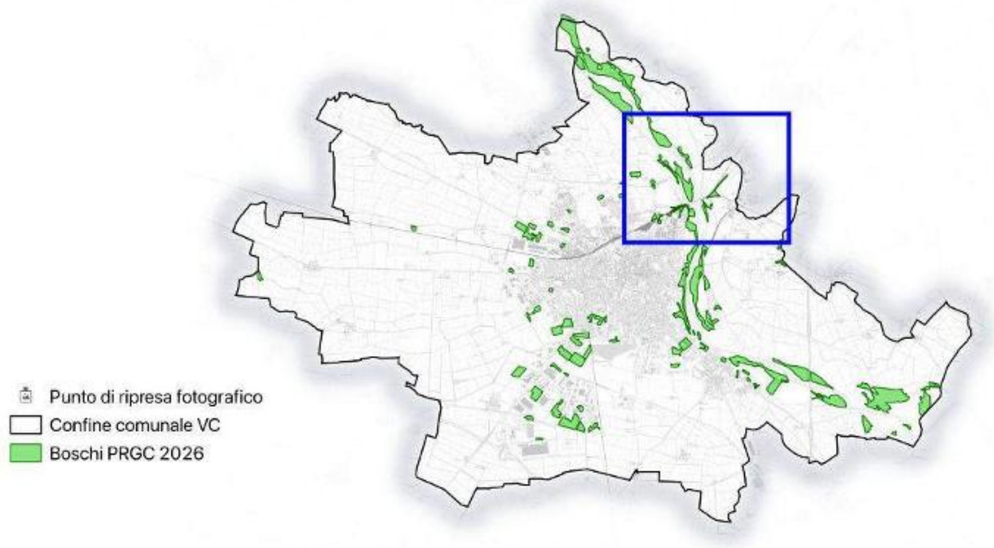
F3

F4

F5

F6

F7

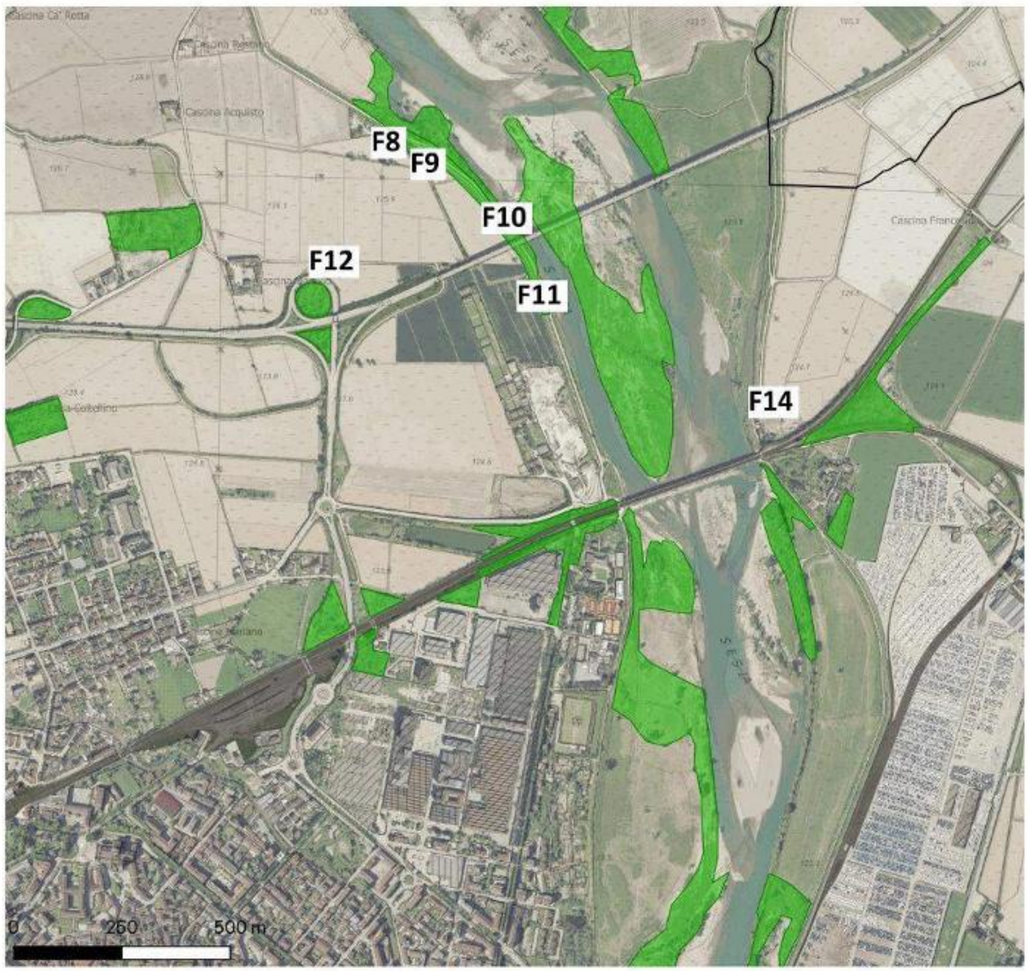


F8

F9

F10

Settore 2

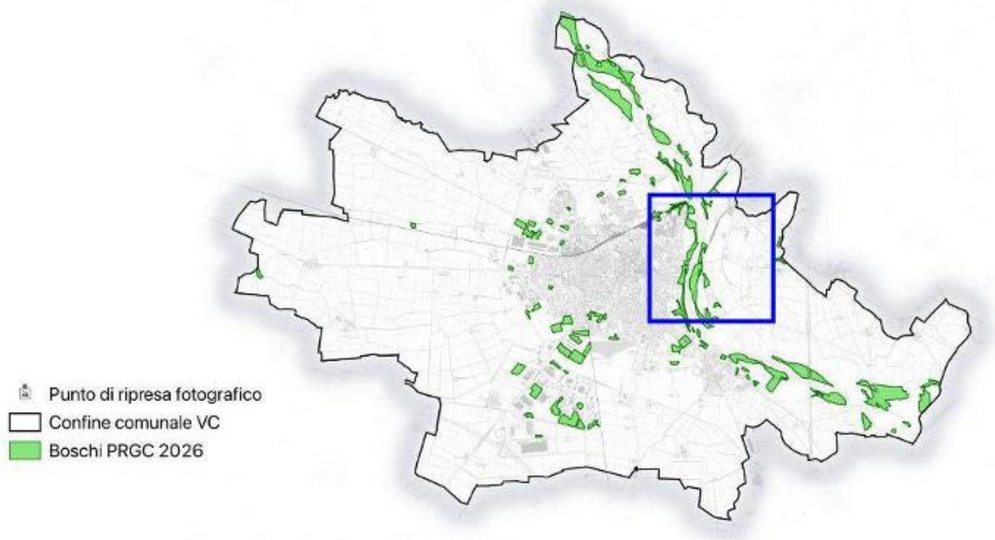


F11

F12

F13

F14

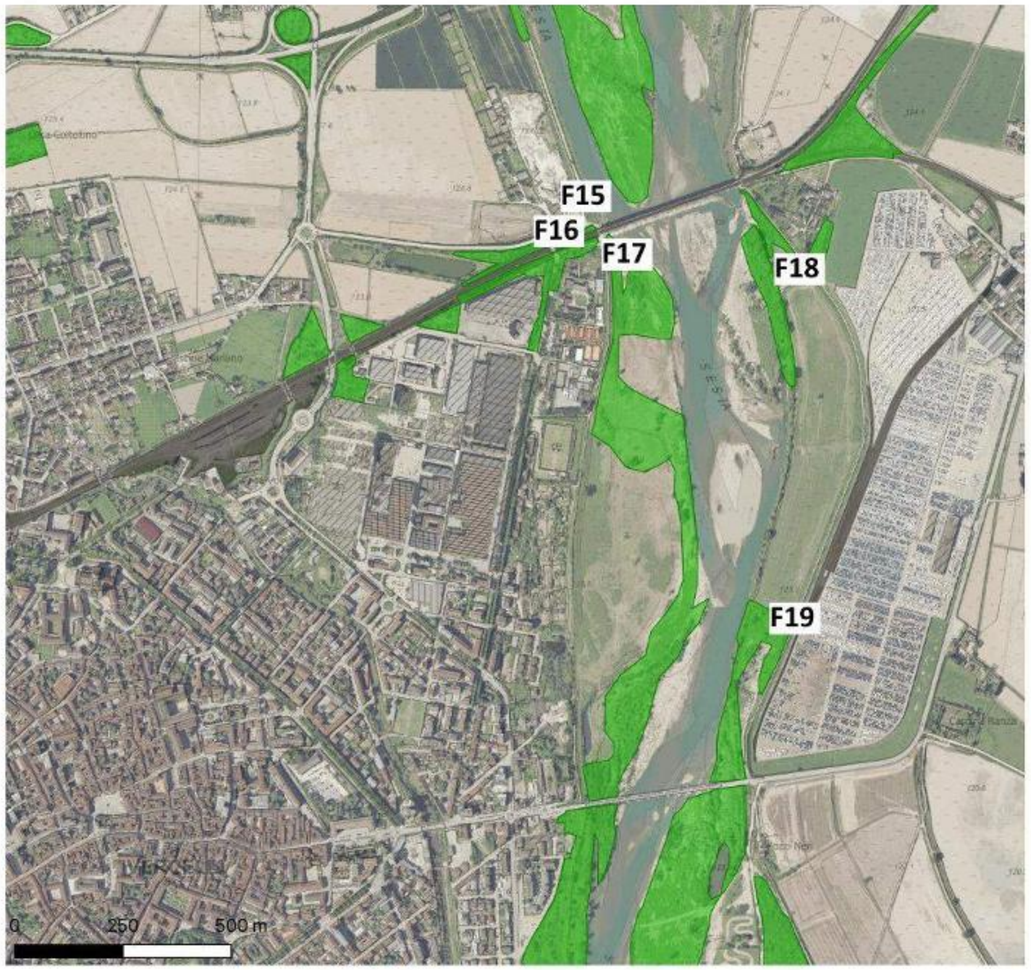


F15

F16

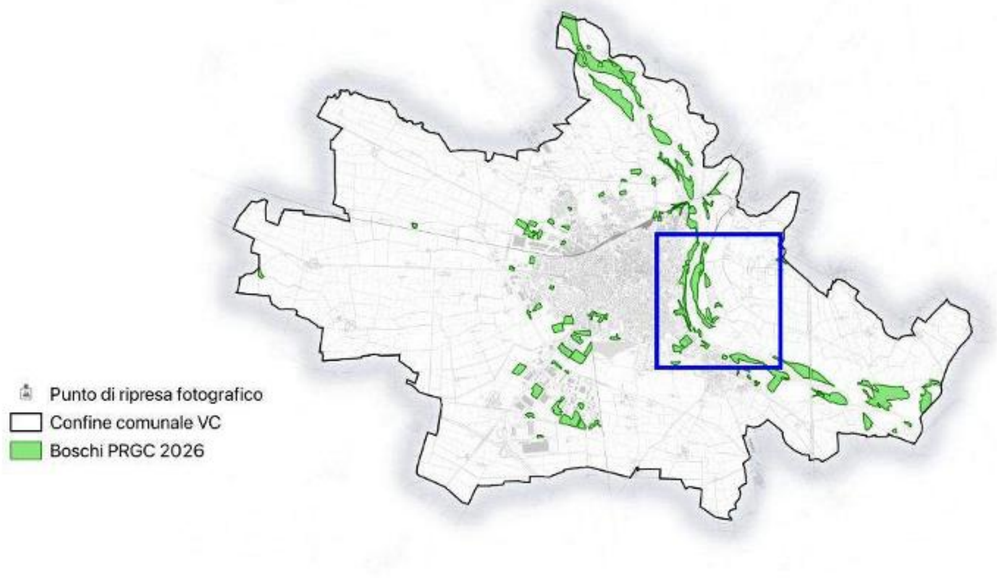
F17

Settore 3



F18

F19



F20

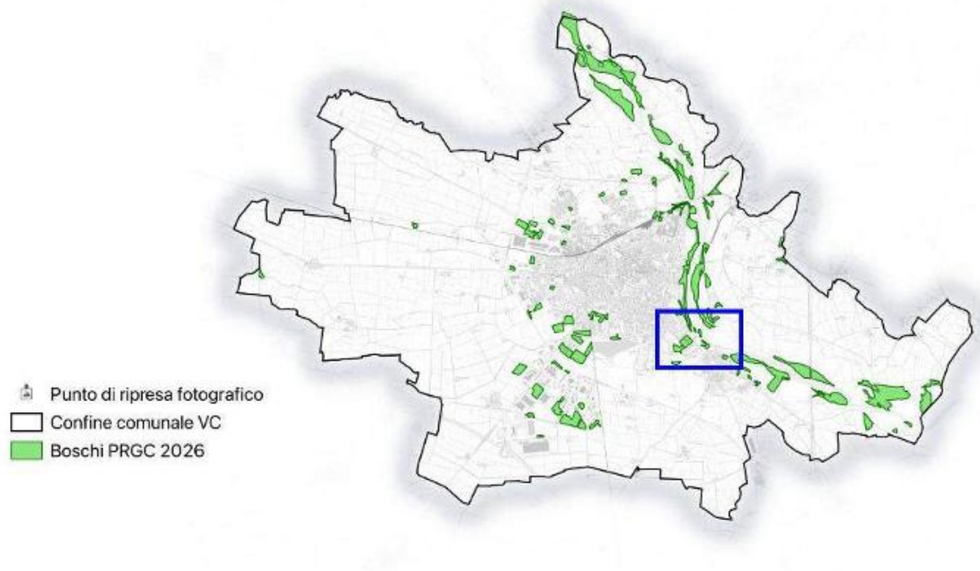
F21

F22

Settore 4

F23

F24

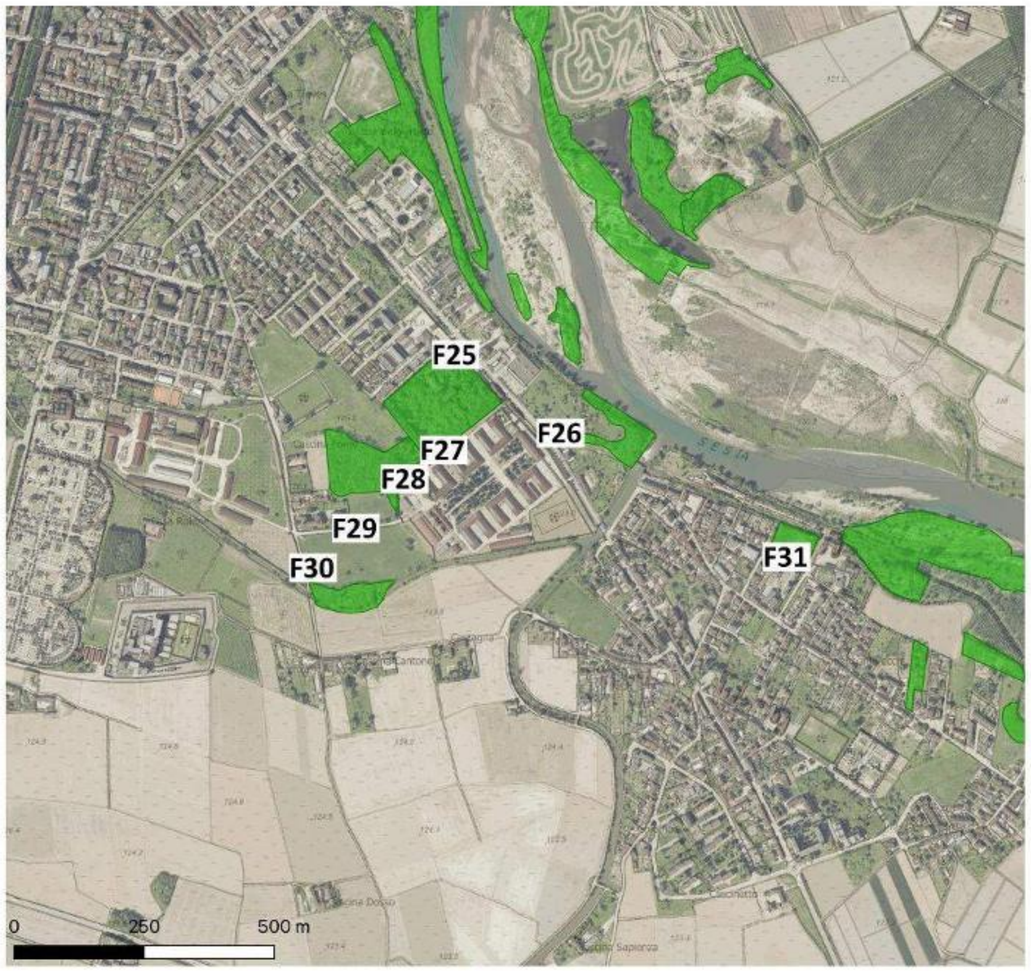


F25

F26

F27

Settore 5



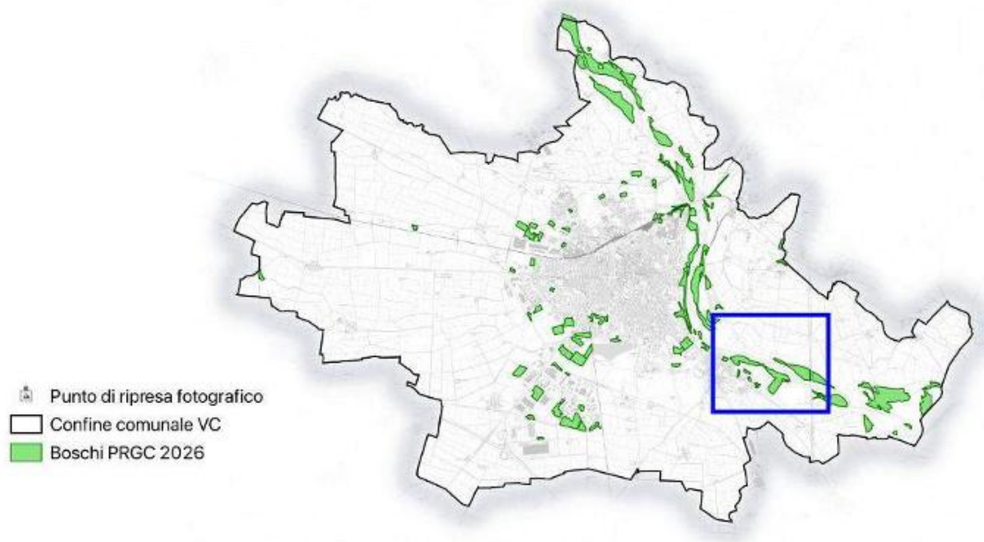
F28

F29

F30

F31

Comune di Vercelli - Allegato cartografico alla relazione forestale
Carta forestale variazioni 2026

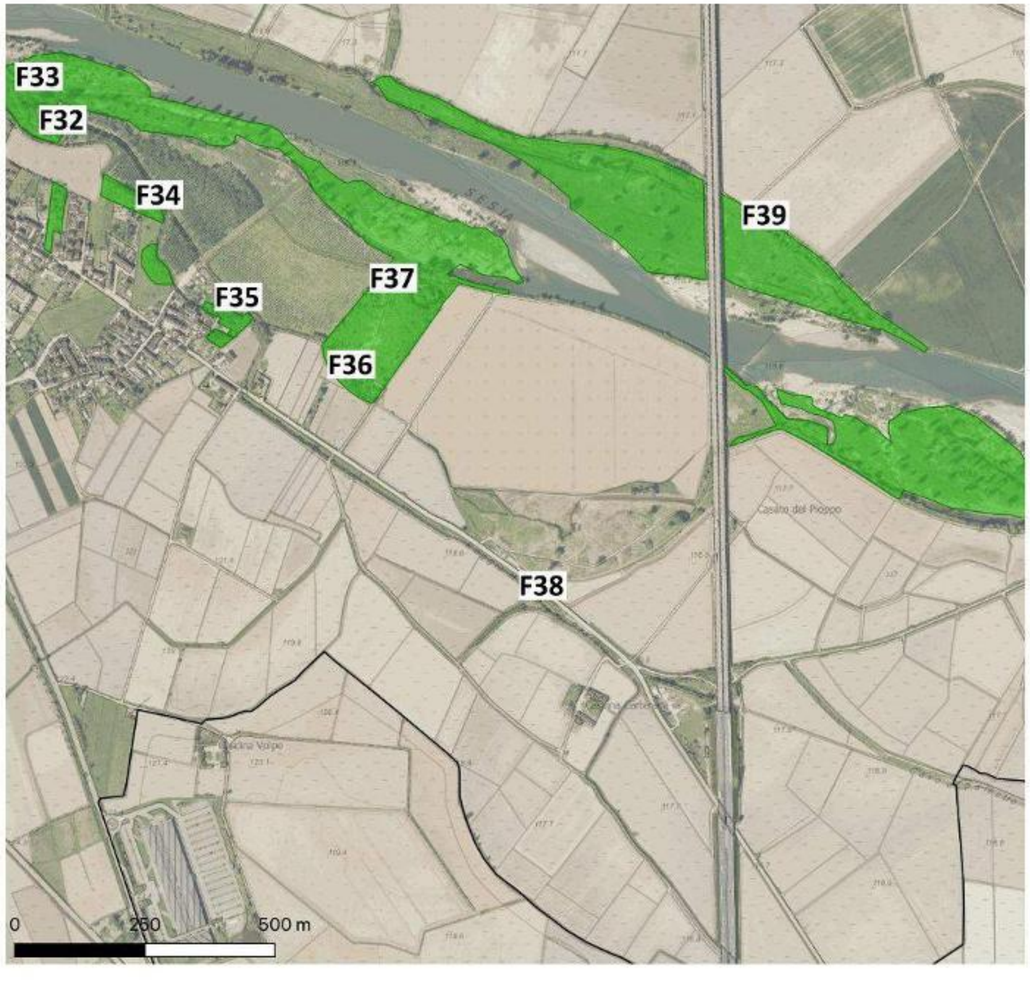


F32

F33

F34

Settore 6



F35

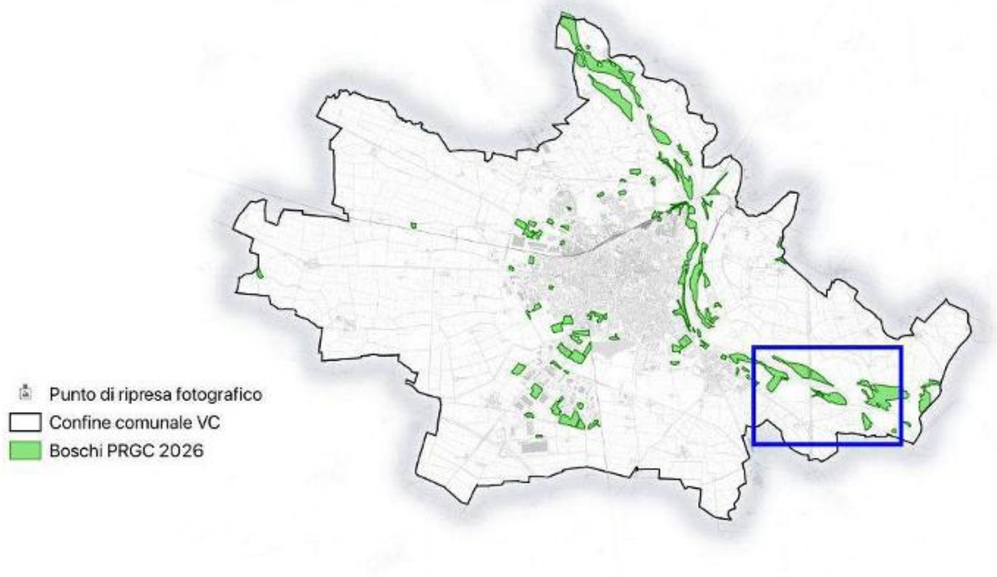
F36

F37

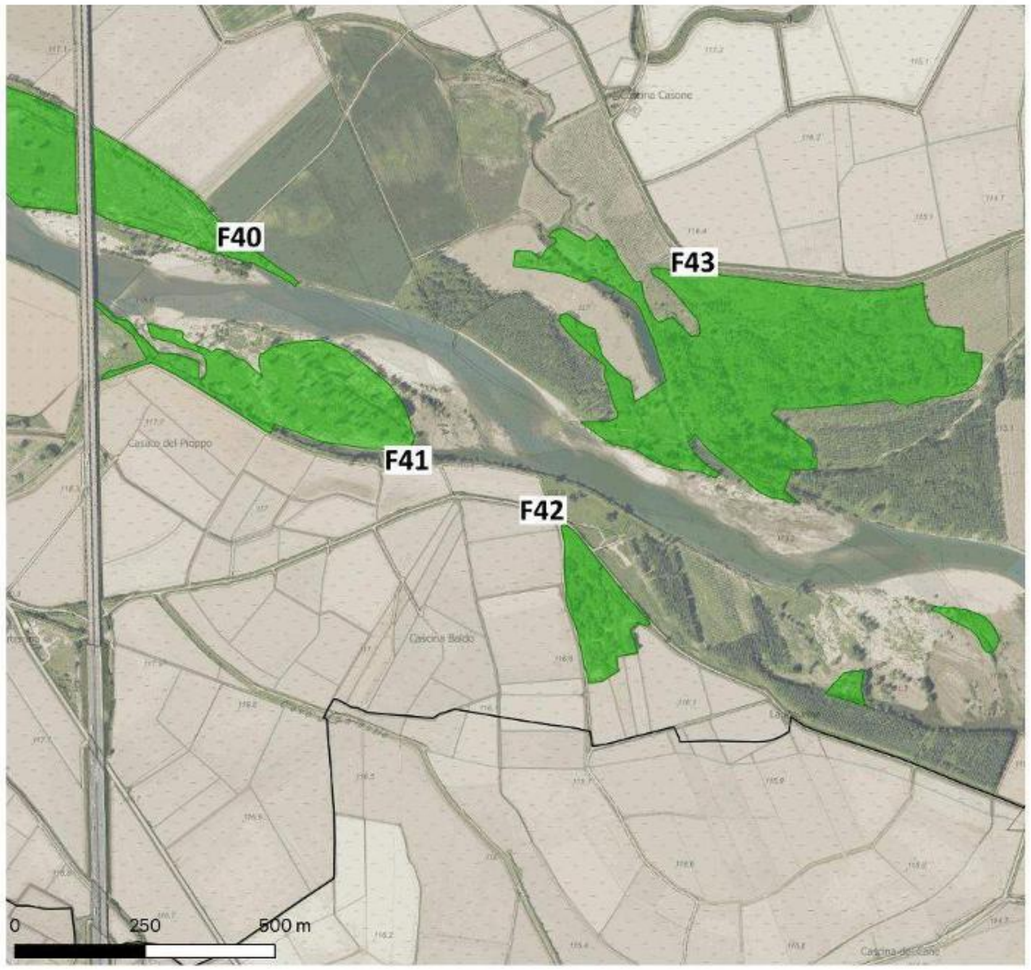
F38

F39

Comune di Vercelli - Allegato cartografico alla relazione forestale
Carta forestale variazioni 2026



Settore 7

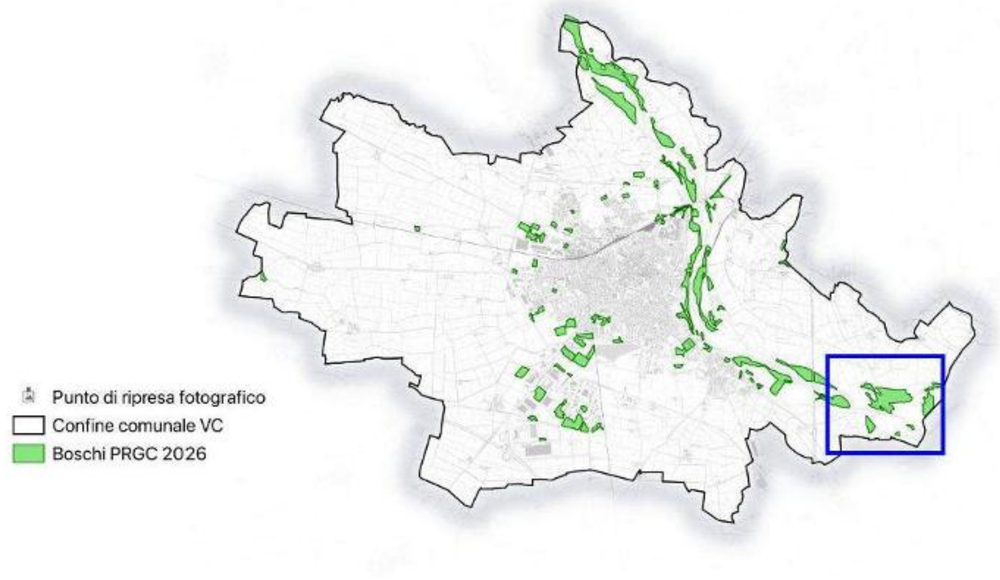


F40

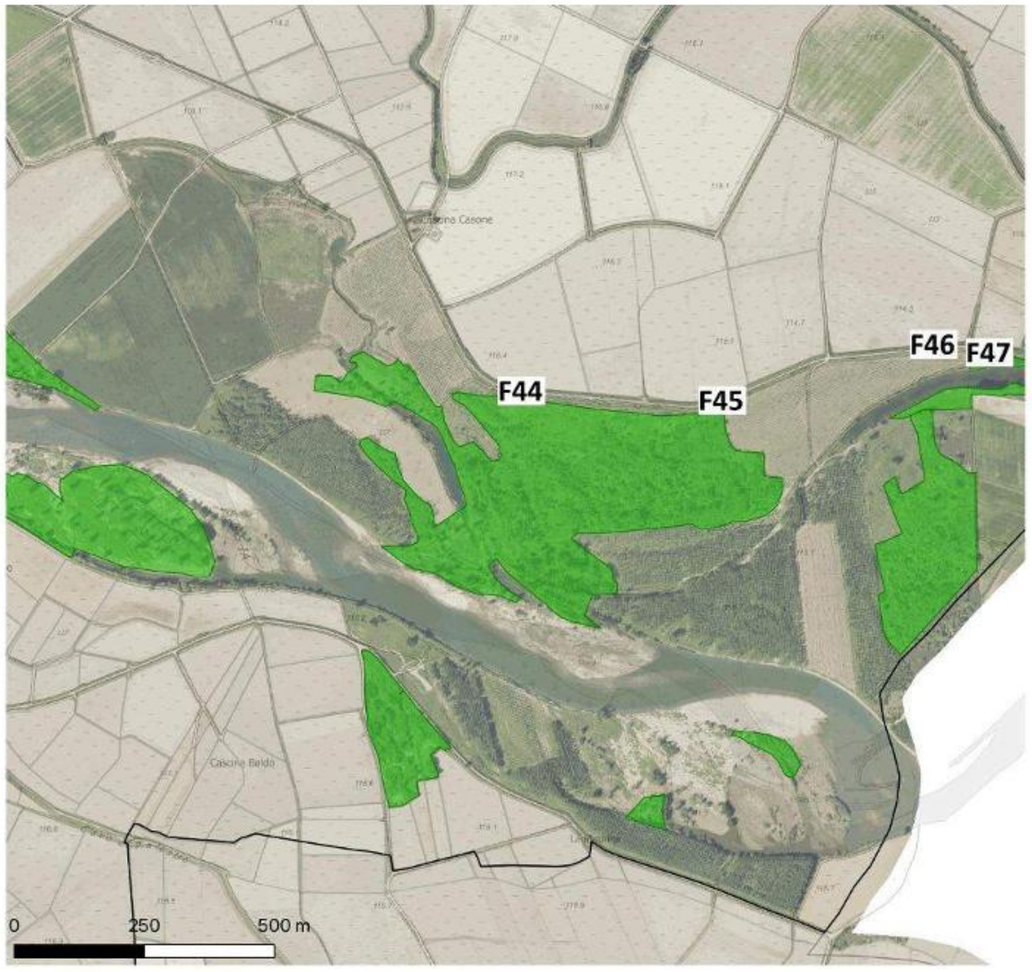
F41

F42

F43



Settore 8



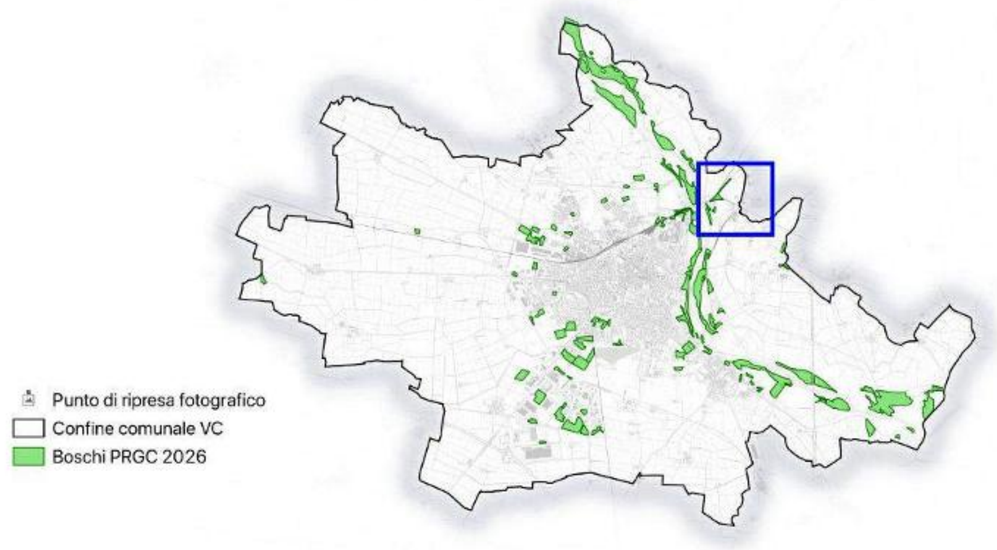
F44

F44

F46

F47

Comune di Vercelli - Allegato cartografico alla relazione forestale
Carta forestale variazioni 2026

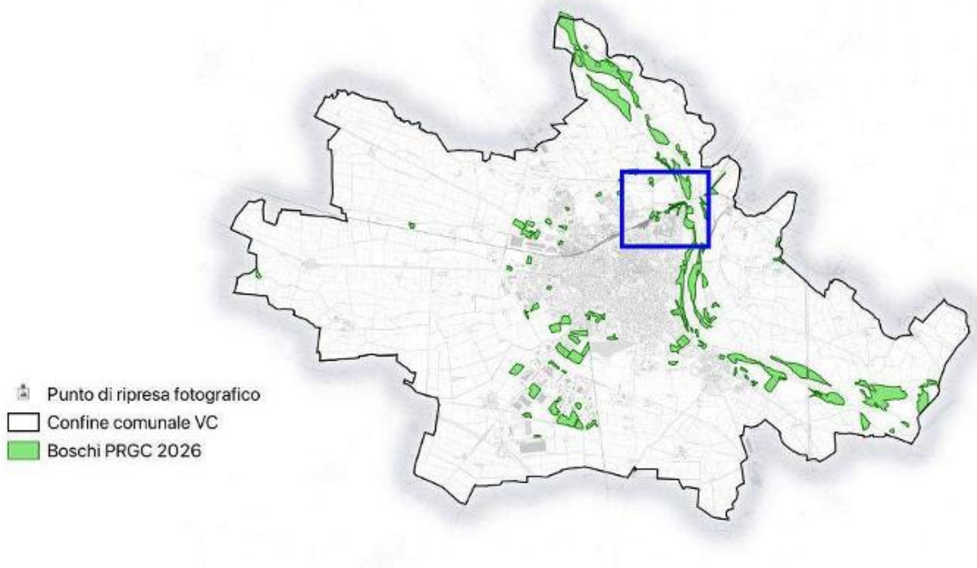


Settore 9

F48

F49

F50

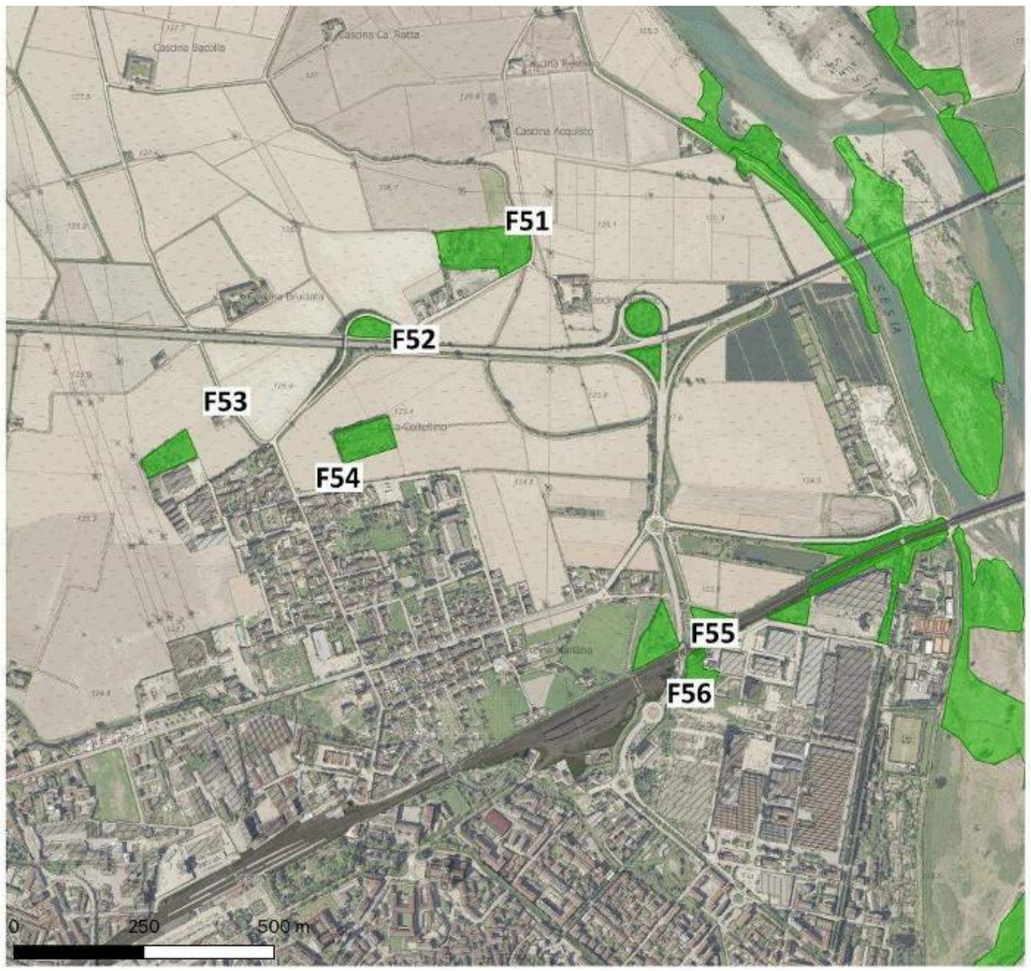


F51

F52

F53

Settore 10

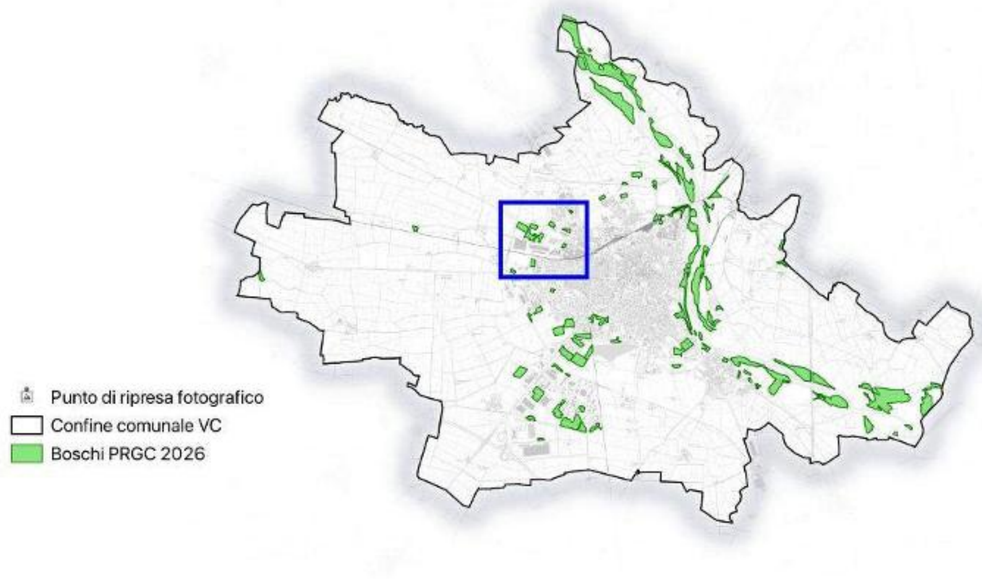


F54

F55

F56

Comune di Vercelli - Allegato cartografico alla relazione forestale
Carta forestale variazioni 2026

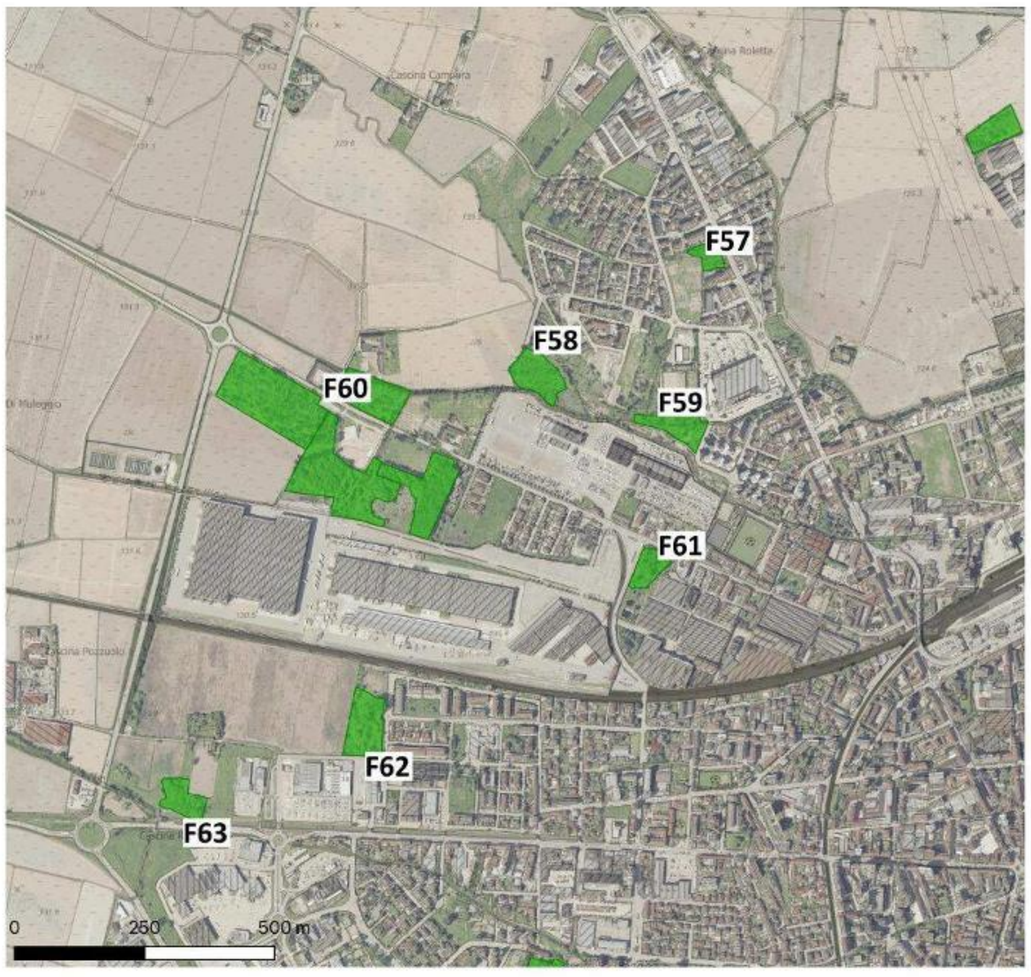


F57

F58

F59

Settore 11



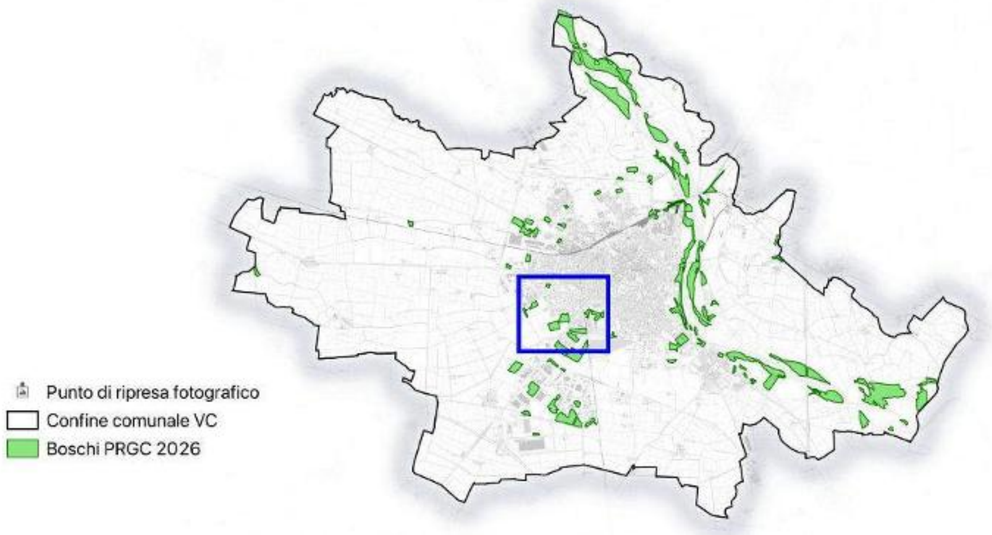
F60

F61

F62

F63

Comune di Vercelli - Allegato cartografico alla relazione forestale
Carta forestale variazioni 2026



F64

F65

F66

Settore 12

F67

F68

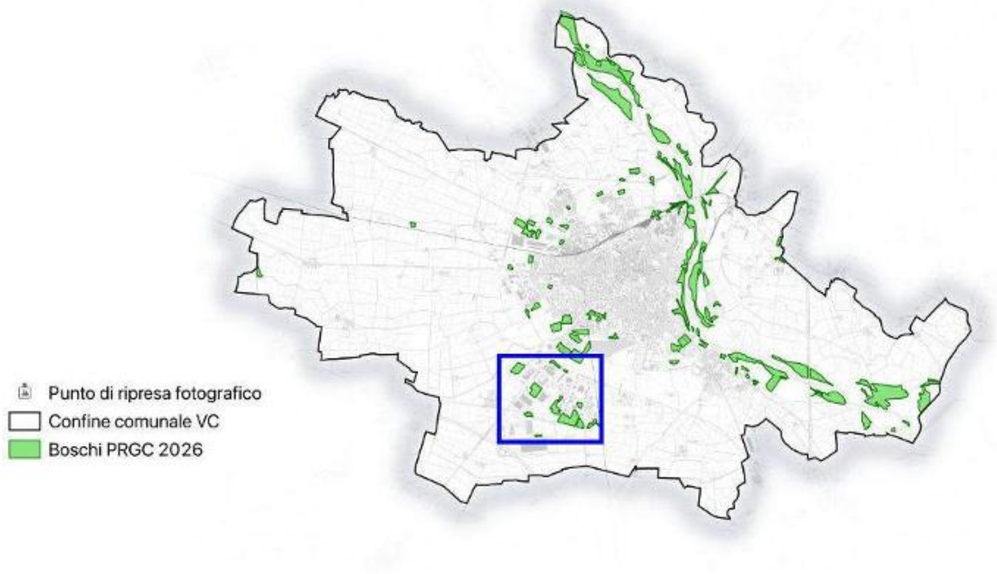
F69

F70

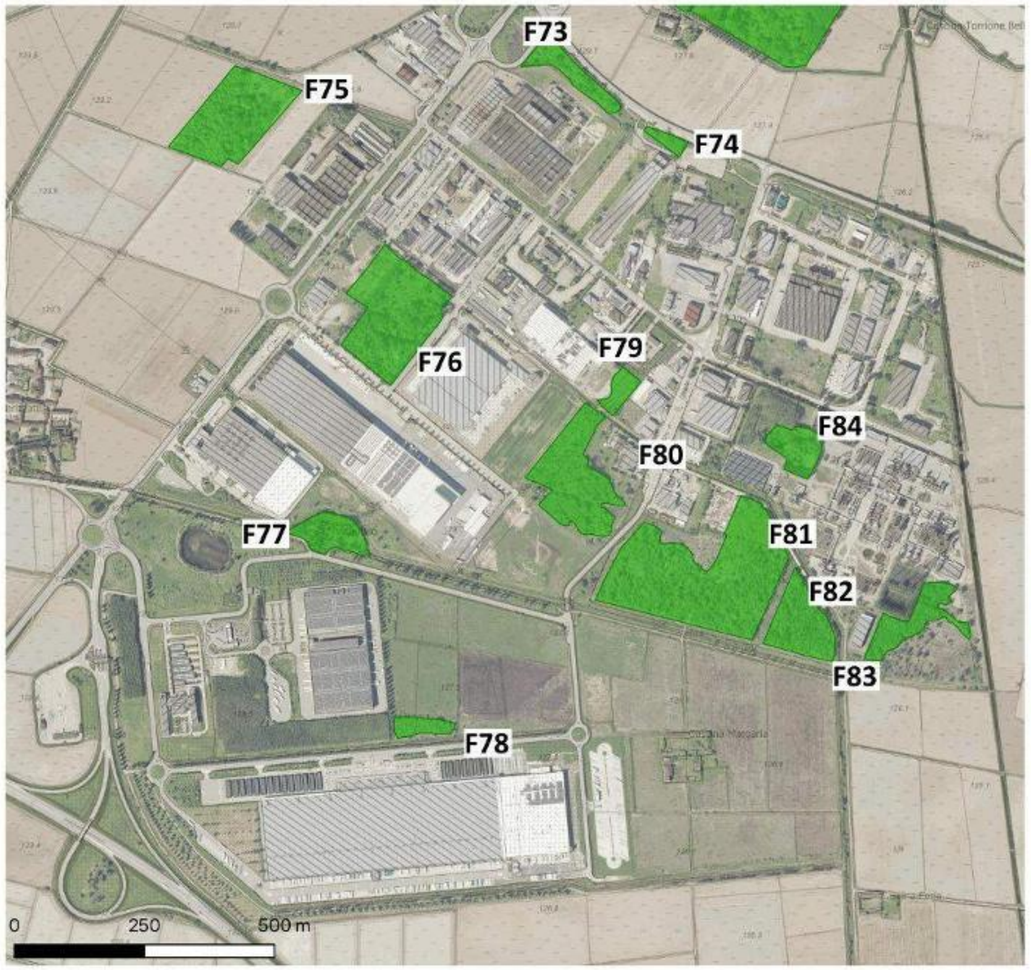
F71

F72

Comune di Vercelli - Allegato cartografico alla relazione forestale
Carta forestale variazioni 2026



Settore 13



F73

F74

F75

F76

F77

F78

F79

F80

F81

F82

F83

F84

Comune di Vercelli - Allegato cartografico alla relazione forestale
Carta forestale variazioni 2026

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

INQUADRAMENTO CARTA FORESTALE 2016

M

Tav. n.1

scala 1- 15.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatto da:
dott. for. Fabrizio MASARIN
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO
Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Legenda
- Confine comunale VC
- aree residenziali di progetto
- aree industriali di progetto
- aree stralciate
- Aree stralciate post osservazioni PTPP

Carta forestale 2016 Vercelli
- Boscaglie pioniere di invasione
- Querco-carpineti
- Robinieti
- Saliceti e pioppeti ripari

N

0 500 1.000 m

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

AREE BOSCATE PRGC

M

Tav. n. 2

scala - 1:15.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca

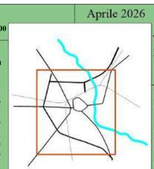
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:
arch. Mario CENA

redatto da:
dott. for. Fabrizio MASARIN

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Legenda

Boschi PRGC

0 250 500 m

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

RIDUZIONE AREE BOSCATE RISPETTO A CARTA FORESTALE 2016

M

Tav. n.3

scala -1:15.000

Aprile 2026

Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:
arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO
Consulente:
arch. Mario CENA

redatto da:
dott. for. Fabrizio MASARIN

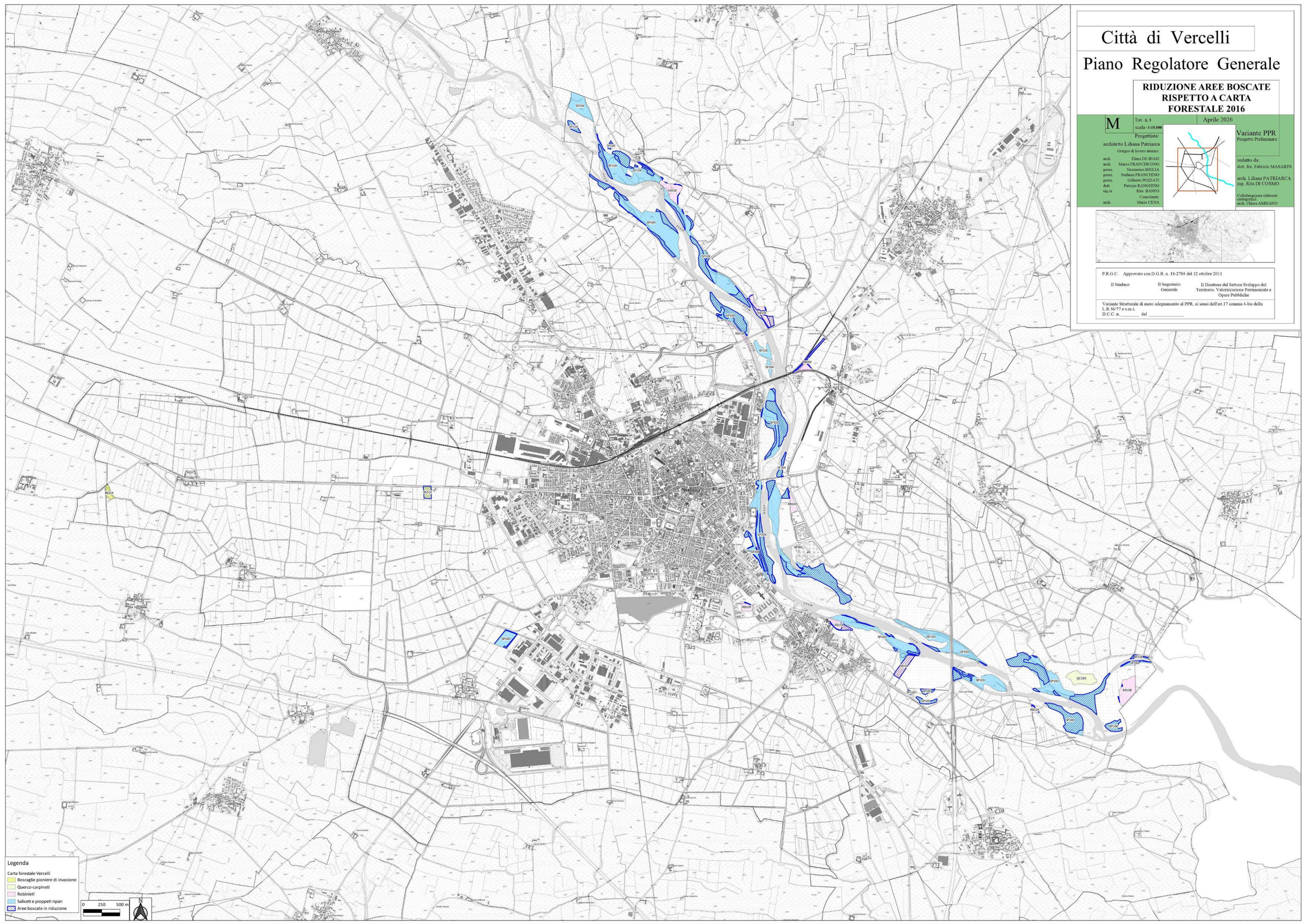
arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaboratori cartografici:
arch. Chiara AMISANO

P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco | Il Segretario Generale | Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____



Legenda

Carta forestale Vercelli

- Boscaglie pioniere di invasione
- Querco-carpineti
- Robinieti
- Saliceti e pioppeti ripari
- Aree boscate in riduzione

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Appendice alla relazione illustrativa:

Catalogo dei beni culturali architettonici (L.R. 35/1995)
Prima parte (D.C.C. 92 del 27/10/2003)
Terza parte (D.C.C. 25 del 22/03/2004)
Già allegato al Regolamento Edilizio Vigente

M

Aprile 2026

Progettista:

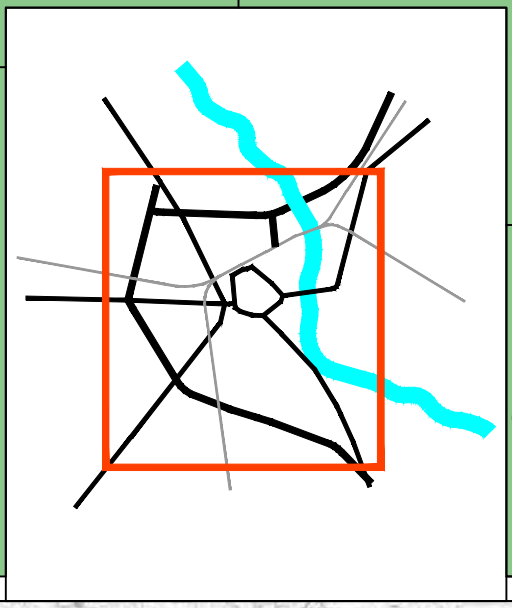
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA



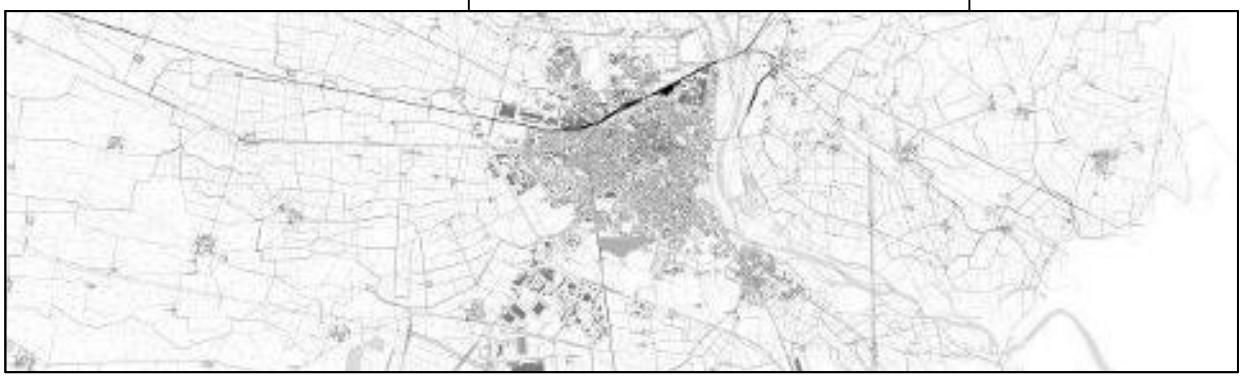
Variante PPR
Progetto Preliminare

redatta da:

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

CATALOGO DEI BENI CULTURALI ARCHITETTONICI DELLA CITTÀ DI VERCELLI

Legge Regionale 14 marzo 1995, n.35 – Censimento Guarini

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. **92** in data **27.10.2003**
da allegarsi al Regolamento edilizio vigente
(art.2, comma 4, l.r. 14 marzo 1995, n.35)

Censimento eseguito da:
Associazione Vercelli Viva
Architetto Alfio Tamiati

Catalogo curato da:
Settore Sviluppo Urbano ed Economico
Architetto Liliana Patriarca
con la collaborazione di: geom. Stefania Franchino

Il presente “**Catalogo dei Beni Culturali Architettonici”**, redatto ai sensi e per gli effetti della L.R. 14 marzo 1995, n.35 è costituito dalle schede e dai relativi allegati derivanti dal censimento dei caratteri tipologici costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico, ambientale degli edifici e loro pertinenze.

Costituiscono “Caratteri tipologici costruttivi e decorativi” le tipologie costruttive e compositive, gli elementi di finitura, gli apparati decorativi ed ogni altro elemento architettonico che costituisca caratteristica storica dell’edificio.

Il catalogo è distinto in più sezioni suddivise in base alla tipologia dei beni censiti nonchè dell’anno di esecuzione del censimento e precisamente:

parte 1) *gli edifici civili del periodo barocco e neoclassico* (censimento anno 2000)

parte 2) *le costruzioni rurali* (censimento anno 2002)

l’elenco dei beni inseriti sarà annualmente aggiornato in base ai disposti dell’art. 2, comma 6, della succitata legge.

Motivazione delle scelte relative alle tipologie costruttive e decorative

La Città di Vercelli, in occasione del censimento Guarini 2000 ha inteso focalizzare la propria attenzione sugli edifici di pregio inseriti all'interno del centro storico, entro la cerchia dei viali costruiti sulla traccia della cinta muraria della città fortificata.

Tale scelta è stata dettata dalla volontà di documentare l'ingente patrimonio di manufatti edilizi anche di carattere minore, caratterizzati da decori stilistici ed elementi costruttivi tipici della realtà locale e difficilmente recuperabili, se non a fronte dell'attivazione di politiche più ampie di valorizzazione storico-culturale.

La definizione del catalogo ha quindi rappresentato l'occasione per procedere in tal senso, anche in ragione della contestuale decisione dell'Amministrazione di avviare l'elaborazione del nuovo Piano Regolatore della Città, che si pone come strumento di tutela e di salvaguardia del patrimonio architettonico e ambientale della città.

Il nuovo P.R.G.C., di cui è ora in redazione il progetto preliminare, assume il recupero del Centro Storico e di tutti gli edifici di pregio quali obiettivi prioritari e, al fine di assicurarne la reale salvaguardia, definisce un sistema di norme tecniche di attuazione di tutela caratterizzate da elevato grado di dettaglio, volto anche ad assicurare la necessaria tempestività di interventi spesso indifferibili nel tempo, senza implicare il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi a cascata.

Descrizione dei criteri e delle modalità da utilizzarsi al fine di realizzare gli interventi di restauro e risanamento conservativo previsti

Gli interventi di recupero previsti per tutti gli immobili di valore documentale siti in territorio vercellese, sono ricondotti al criterio della *Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente* e, specificamente, i tipi di intervento individuati -ai sensi delle vigenti leggi- sono i seguenti: restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione con prescrizioni particolari.

Per gli edifici sottoposti a restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi nel rispetto delle specifiche prescrizioni stabilite per ciascun Tipo di intervento.

La definizione puntuale di detti tipi di intervento, di seguito descritta, è coerente a quanto definito all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del redigendo P.R.G.C. nonché alle Circolari della Regione Piemonte.

1. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. 1 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** consistono in opere finalizzate a conservare l'efficienza dell'edificio mediante interventi parziali di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e di integrazione o adeguamento degli impianti

tecnici esistenti perché deteriorati o inadeguati, senza realizzare nuovi locali né modificare le strutture o l'organismo edilizio esistente. Gli interventi di manutenzione ordinaria *interessano in ugual modo l'esterno (prospetti, coperture) e gli ambienti interni dell'edificio e gli spazi aperti.*

1.2 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conservare l'efficienza dell'edificio mediante interventi di riparazione, rinnovamento, modifica e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici e delle finiture, di realizzazione e integrazione di servizi igienici e impianti tecnici, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza modifiche delle destinazioni d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria *interessano in ugual modo l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio e gli spazi aperti.*

2. *RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

2.1 Restauro conservativo

Gli interventi di **restauro conservativo** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione e valorizzazione dell'edificio esistente nei suoi caratteri architettonici, tipologici, strutturali, formali e ornamentali originari o storicamente consolidati, consentendone una destinazione d'uso compatibile, secondo le destinazioni d'uso ammesse dal piano. Gli interventi di restauro conservativo *interessano in ugual modo l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio.*

2.2 Risanamento conservativo

Gli interventi di **risanamento conservativo** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero funzionale dell'edificio esistente, secondo le destinazioni ammesse dal piano, senza aumento di volume, nel rispetto del sistema strutturale, degli elementi formali e ornamentali originari o storicamente consolidati e dei caratteri di inserimento nell'ambiente e nel tessuto edilizio circostante. Gli interventi di risanamento conservativo consentono il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà –anche a fronte di lievi modifiche che preservino gli elementi di pregio - il consolidamento degli elementi strutturali, così come modeste variazioni planimetriche e distributive purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici. Gli interventi di risanamento conservativo interessano *l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio*.

3. *RISTRUTTURAZIONE CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI*

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, secondo le destinazioni ammesse dal piano, attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso che non compromettano l'impianto originario dell'edificio e il suo rapporto originario con il tessuto e l'ambiente esterno e non comportino carichi urbanistici aggiuntivi.

Questo tipo di intervento, è di natura conservativa, in quanto orientato al ripristino e alla valorizzazione di elementi strutturali, architettonici, formali e decorativi di pregio, così come dei prospetti nella loro unitarietà e caratterizzazione storica con particolare riguardo per i fronti su strada e su spazio pubblico e comunque per i fronti che presentino una caratterizzazione architettonica storicamente consolidata. In quanto principalmente individuato per il tessuto edilizio

minore, esso permette maggiori gradi di libertà di intervento sui fronti privi di pregio e valore storico artistico e negli ambienti interni non caratterizzati da elementi di pregio

Esso ammette inoltre la modificazione, l'integrazione e la sostituzione di alcuni elementi anche strutturali e costitutivi dell'edificio così come l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari *interessano l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio e gli spazi aperti*.

Appare utile specificare come l'inserimento della *ristrutturazione con prescrizioni particolari* tra gli interventi di tutela rappresenti scelta di rilievo dell'Amministrazione, che con ciò ha inteso assicurare la salvaguardia anche degli elementi caratterizzanti il tessuto edilizio minore e quindi anche per immobili non soggetti a particolari tutele.

Per tutti gli edifici storici di maggiore o minore pregio vale quanto disposto dal Piano Regolatore Generale Comunale in merito agli interventi sui manufatti di pregio siti entro il perimetro urbano; inoltre vale quanto disposto dalla tavola normativa dei "*Tipi di intervento in centro storico" in scala 1:1000* che individua altresì i beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490 e dell'art.24 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56.

Tavola sinottica B.C.A. L. 35\95 Anno 2000

Schede Assegnate n° 130	*Carte CTR 1 : 10000*	*Superf. territorio*	
R0235135-204 R0287793-852	136080-137010-137020-137050-137060-137070-137090-137100-137110	Km² 79,90	

VERCELLI

BENI	*N°*	*TOPONIMO*	*ALLEGATO*	*Fg*	*PARTICELLA*	*DATA*	*CTR 1:10000*	*RIPER.*	*SCHEDA*	*FOTO*
RELIGIOSI	1	Arcivescovado	Portale d'accesso	94a	1069, 1069-1	1996	137060	14	R0235135-36	R0235136
	2	Seminario Arcivescovile (pz. S. Eusebio)	Decorazioni in cotto	94a	1069	1996	137060	14	R0235141-42	R0235141
	3	Palazzo Berzetti di Murazzano (pz. Angennes, 4)	Colonne in pietra	94a	1067-1	1996	137060	14	R0235143-44	R0235143
CIVILI	1	Palazzo Langosco di Stroppiana (via Cleone, 19)	Portale d'accesso	94b	966-1	1996	137060	20	R0235159-60	R0235160
	2	Ospizio poveri (Via Carrone, 30)	Androne	94c	557-9	1996	137060	36	R0235165-66	R0235166
	3	Palazzo Ferrero di Borgogna (via Borgogna, 4)	Mensole	94 d	228 A	1996	137060	28	R0235171-72	R0235172
	4	Municipio	Frontone decorato	94c	452	1996	137060	31	R0235173-74	R0235174
	5	Ex Collegio dei Barnabiti (via S. Cristoforo, 3)	Androne	94c	411-1	1996	137060	39	R0235187-88	R0235188
	6	Ex-monastero di S. Annunziata (vic. F. Monaco)	Decorazioni finestre	94c	398-2	1996	137060	40	R0287813-14	R0287814
	7	Ex-monastero di S. Chiara	Nicchia	94d	1787	1996	137060	41	R0287815-16	R0287816
	8	Ex-chiesa di S. Cristiano	Portale	94d	291	1996	137060	41	R0287817-18	R0287818
	9	Ex-Collegio delle Orfane (via Sella, 1)	Porticato	94c	862, 862-1	1996	137060	34	R0235177-78	R0235178
	10	Ex-Caserma Cugnolio	Bifora	94d	1191	1996	137060		R0287821-22	R0287821
	11	Antico teatro dei nobili (pz. Amedeo IX. 5)	Decorazioni finestre		40, 40-1, 41, 41-1	1996	137060		R0235157-58	R0235157
	12	Ex-collegio-convitto nazionale (via Carducci, 1)	Frontone decorato		38, 38-1, 39	1996	137060	18	R0287819-20	R0287820
	13	Palazzo Buronzo d'Asigliano (via Duomo, 2)	Balcone	94b	52	1996	137060	19	R0235161-62	R0235162
	14	Palazzo Avogadro della Motta (pz. Alcuni, 11)	Androne	94c	464-1	1996	137060	46	R0235185-86	R0235186

BENI	N	TOPONIMO	ALLEGATO	Fg	PARTICELLA	DATA	CTR 1:10000	RIFER.	SCHEDA	FOTO
RESIDENZIALI	1	Casa (via Gallardi, 4)	Portale d'accesso	94b	1595-1	1996	137060		R0235137-8	R0235138
	2	Palazzo De Rege-Thesauro (via Duomo, 14)	Decorazioni in cotto	94b	18, 18-2	1996	137060	16	R0235139-40	R0235140
	3	Palazzo Arborio Mella (piazza Mella)	Portale d'accesso decorato cappella	94b	14-1	1996	137060	15	R0235145-46	R0235145
	4	Palazzo Berzetti di Buronzo della Valletta (via Duomo 35)	Colonne in pietra	94b	1025	1996	137060	16	R0235147-48	R0235148
	5	Palazzo Avogadro della Motta (via Duomo, 20)	Portale decorato	94b	16-1	1996	137060	15	R0235149-50	R0235150
	6	Palazzo Ferraris (via Duomo, 23)	Balcone in ferro battuto	94b	995-1	1996	137060	18	R0235151-52	R0235152
	7	Palazzo Patrono di Meirano (via M. di Pietà, 28)	Portone d'accesso		1012-1, 1012	1996	137060	10	R0235153-54	R0235154
	8	Palazzo Montanaro di Viarigino (via Verdi, 27))	Decorazioni finestre	94a	909-3	1996	137060	8	R0235155-56	R0235155-56
	9	Casa (vicolo S. Bernardino)	Portale	94b	1021	1996	137060		R0235163-64	R0235164
	10	Palazzo Verga (via Porti, 24)	Decorazioni finestre	94c	579-1	1996	137060	32	R0235167-68	R0235168
	11	Palazzo del Carretto di Torre Bormida (pz. Tizzoni, 4)	Balcone	94b	167	1996	137060	29	R0235169-70	R0235170
	12	Palazzo Vicario di S. Agabio (pz. Cavour, 37)	Decorazioni	94a	895-1	1996	137060	8	R0235175-76	R0235175-76
	13	Antico Monte di Pietà (via M. di Pietà, 20)	Balcone	94b	1009-1	1996	137060	10	R0235179-80	R0235180
	14	Palazzo Costa delle Torre (via P. Lucca, 1)	Portale	94c	438-2	1996	137060	37	R0235181-82	R0235182
	15	Palazzo Olgiati (via Morosone, 12)	Portico	94b	133	1996	137060	30	R0235183-84	R0235184
	16	Palazzo Arborio Biamino (via S Cristoforo, 8)	Portale	94c	432, 432-1	1996	137060	39	R0235189-90	R0235190
	17	Palazzo Vicario S. Agabio (via Cagna, 6)	Balcone	94c	455-1	1996	137060	47	R0235191-92	R0235192
	18	Antico convento degli Agostiniani (via Laviny, 40)	Portale	94a	865	1996	137060	51	R0235193-94	R0235193
	19	Palazzo Castelnuovo di Terrazzo (via Laviny, 17)	Portale	94a	830-1	1996	137060	52	R0235195-96	R0235196
	20	Antico monastero S. Pietro martire (via Dante,)	Portale	94a	654-1 655	1996	137060	53	R0235199-00	R0235200
	21	Casa Dardana (via Dante, 84)	Portale	94a	859-1	1996	137060	53	R0235197-98	R0235198

BENI	N	TOPONIMO	ALLEGATO	Fg	PARTICELLA	DATA	COR.1:5000	DATA	SCHEDA	FOTO
RESIDENZIALI	22	Palazzo Belletti (via Lucca 18)	Portone d'accesso	94c	430-1	1996	137060	38	R0235201-02	R0235202
	23	Palazzo Gattinara di Zubiena (via Ferraris, 43)	Balcone	94a	870, 870-1	1996	137060	49	R0235203-04	R0235204
	24	Palazzo Ackermann Biamino (via Ferraris, 58)	Frontone decorato	94a	904, 904-1	1996	137060	50	R0287795-96	R0287796
	25	Palazzo Cantono di Ceva (via Ferraris, 77)	Androne	94a	863, 863-1	1996	137060	50	R0287797-98	R0287797
	26	Antico Albergo dei Tre Re (via Ferraris, 15)	Portale	94a	877	1996	137060	49	R0287799-00	R0287800
	27	Casa Ara ex-monastero di S. Agata (via Feliciano, 1)	Balcone	94b	1006	1996	137060	23	R0287801-02	R0287802
	28	Casa Bodo ex-monastero di S. Agata (via Feliciano, 11)	Androne	94b	999-1	1996	137060	23	R0287803-04	R0287804
	29	Antico macello	Portico	94a	857-2	1996	137060	52	R0287805-06	R0287805
	30	Casa (via P. Lucca, 16)	Decorazioni finestre	94c	475-4	1996	137060		R0287807-08	R0287808
	31	Casa Rattaro (via S. Cristoforo, 16)	Balcone	94c	1876-1	1996	137060	38	R0287809-10	R0287810
	32	Casa (via F. Monaco, 16)	Balcone	94c	143	1996	137060		R0287811-12	R0287812
	33	Palazzo Avogadro di Casanova (via Vallotti, 32)	Cornici porta	94c	1783, 1783-1	1996	137060	48	R0287823-24	R0287824
	34	Palazzo Bodo-Bellardi (pz. Tizzoni, 4)	Balcone	94d	229, 229-2	1996	137060	28	R0287825-26	R0287826
	35	Casa Badini	Decorazione porta	94a	689, 689-1	1996	137060	35	R0287827-28	R0287828

Tipologie edilizie	Totali schede	Numero Allegati	Numero Fotografie	53
Totale beni religiosi	3	3		
Totale beni civili	14	14		
Totale beni residenziali	35	35		
Totale schede	**52**	**52**		

U.S. 15/85
Scheda tipo: nuova elaborata ex novo - grafica

DELIMITAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTONICI DEGLI AMBITI COMUNALI (L.R. 15/12/1995 N° 45)

La legge regionale 15/95 - tutela i centri storici, gli insediamenti, costituiti da aggregati e singoli edifici, e l'ambiente circostante e ambientale degli edifici e dei luoghi di particolare

Data schedatura: 1996
Numero scheda: 0021015

CATALOGAZIONE
Ufficio: VERONA
Provincia: VR
Fisico
Località

LOCALIZZAZIONE
Indirizzo: Piazza d'Armi, 1
Foglio catastale: 94 G
Data impianto: 1996
Particelle: 9, 10

DATI GENERICI E TIPO PERTINENZA

Denominazione: Archivescovado

Denominazione
Civile

Classe: EDIFICI RELIGIOSI
Tipologia: Vescovado
Qualificazione

PROTETTO: Vista monumentale

ISCRIZIONI, Anglo Sax: Civile Storico
Fiamma

CRONOLOGIA
Definizione: 1.1-2.1-3.1-4.1
Motivazione: 1) Documento

Individuazione pertinenze

Catasto

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Il complesso edilizio che si presenta al pubblico lungo il prospetto principale fronte piazza Duomo è costituito da parte di due grandi corpi di fabbrica a pianta rettangolare e da parte di un

A testimonianza dell'antica sede vescovile della città resta la cappella di S. Agata.

COPERTURE
Manto: A falde
Forma: Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE (GLOBALE EDIFICIO O DEL SITO)
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono state dopo di rilievo
Uffici/Abitazioni
Uso originale: Archivescovado
Uso attuale: Archivio

DOCUMENTAZIONE ESISTENTE
Tratto per la gentile concessione

1) VIR 1:1.000
2) 1:500

Fotografie
1) n. 03021
2) Parziale
3) 03015/16

OSSERVAZIONI
L'edificio risale al XII secolo. Del nucleo più antico resta solo la cappella.

APPROFONDIMENTI
Da eseguire
Osservazioni

CONDIZIONI
Proprietà privata
Altro: Vescovo

Accesso
Ambiente

Foto
Documentazione esterna ed interna disponibile

Data di compilazione
1996

OGGETTO DEL RINVENIMENTO Portale

I CARATTERI TIPOLOGICI DISTINTIVI E DECORATIVI DELLA CERAMICA

Numero Scheda 0121.115
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ARCHITETTONICA
Tipologia Portale
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Valutazione

DATI TECNICI
Materiale e tecnica Lavorazione del laterizio

Misure ed indicazioni sulla scala
La parte a vista del portale misura circa 1 metro

CONDIZIONI
Di visibilità Buona
Uso attuale Portale

DATI ANALITICI
Descrizione sintetica dell'oggetto
Il portale è formato da due lesene scanalate con capitelli che sostengono una trabeazione liscia sulla quale poggia un frontone curvo al centro rialzato nella cui parte mediana campeggia una stella a tredici raggi di diversa lunghezza e una decorazione con la stessa tecnica circolare a rosone.

Iscrizioni (trascrizione)

Stato di conservazione
Dalla stessa si evince vi è una scala in cui, con un cigolio assordante si arriva, camminando due lunghe gallerie a forma di U di un orto.
Al di là del suo fascino legge scoprirne la bellezza X (su quelle il sacrista nostro di quelle di Jacopo la Torretta P. di cui dalla scala scendono due colonne annodate. Anni 90 di d. Godino vi sono alcune scritte.

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Descrizione delle cause di deterioramento
Non vi sono cure in corso

OSSERVAZIONI
Figure e uso di simboli
Note Diverse

Autore
Archivio.

Fonti
Completare della scheda con cenni bibliografici

Data di compilazione
2.0

R0235136 - 3 - portale di accesso

R0235136 - 2 - Particolare

R0235136 - Portale di accesso

ARCIVESCOVADO

M.B. 25/05
Scheda tipo degli elaborati grafici - grafici

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTONICI DELL'AMBITO TERRITORIALE (L.R. 24/01, art. 5, c. 1, lett. a)

Gli studi relativi a ciascun ambito territoriale omogeneo e dei beni che ne costituiscono parte integrante, vincolati, archiviati o da tutelare degli edifici e di particolare pregio.

Data elaborato: [illegible]
Numero grafici: 0021547

LOCALIZZAZIONE
Cap: 95025 [illegible]
Provincia: CT
Regione:
Località:

UBICAZIONE
Indirizzo: piazza S. Rosario
Foglio catastale: 94 A
Data foglio: 1996
Particelle: 1269, 1049-1

DAI RILIEVI E DIRETTAMENTE

Denominazione: **Seminario Arcivescovile**

Denominazione:
Località:

Classe: EDIFICI DELLA [illegible]
Tipologia: Seminario
Qualificazione:

PROPRIETA': Ente ecclesiastico

INSEDIAMENTO AMBIENTALE: Centro storico

[illegible]

CRONOLOGIA
Datazione: XX secolo
Motivazione: [illegible] Documentale

Trasformazioni [illegible] più [illegible]

Descrizione

DESCRIZIONE MORFOLOGICA E DELL'EDIFICIO
Impianto originario

Il complesso edilizio si presenta allo spettatore [illegible] costituito [illegible] da [illegible] del 1912 e il 1975. È quello propriamente [illegible] Seminario ed è costituito da due corpi di fabbrica con un cortile [illegible] [illegible] [illegible]

PROGETTO DEL CONSIDERATO Carrozza Ferroviaria

I CARATTERI TECNOLOGICI DISTINTIVI E VALUTATIVI DELLE EPOCHE

Numero Catalogo A0170141
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Oggetto Decorazione
Qualificazione

CRONOLOGIA
Definizione
Periodizzato

Trasformazioni e passaggi

Localizzazione

DATI TECNICI
Materiale e tecnica Pietra

Descrizione sintetica dello stato
Dalla qui presente nella di cui sono in sotto non siano in tutto

STRUTTURALMENTE
Consistenza Valutazione . Quantità
Usi attuali Decorazione Presenza

DATI ANALITICI
Validità e documentale dell'oggetto
Gli aspetti della finestra in cui si presentano oltre la possibilità in
pietra per ciascun Lato di appoggio di cui altre che a costruzione e conservare
a circolo avvalsero e rotonda.

Iscrizioni Iscrizioni

Stemmi, graffiti, marche, decori figur

STATO DI CONSERVAZIONE
Passivo

Osservazioni sullo stato di conservazione
Gli elementi, si sono in parte danneggiati.

CONDIZIONE
Integrità e uso nel complesso
Altre Tecnici

VINCOLI
Vincoli

FASI
Compilazione scheda ed eventuale verifica

Fonti e bibliografia
1997

R0235141 - 2 - La facciata in cotto

R0235141 - 3 - Particolare

R0235141 - La facciata in cotto

SEMINARIO ARCIVESCOVILE

L.R. 15/95
Tabella tipo leggi elaborati oggetto + grafici

VALUTAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
DR DIRETTORIALE VIGILI ENDITA CONSORTILE (L.R. 14/03/1995 N° 15)

Le nuove valorizza e tutela i caratteri tipici ... costruttivi e decorativi ... storicità, artistica, ... e ... edifici e loro pertinenze ...).

Data elaborato: ...
Numero addetti: ...

LOCALIZZAZIONE:
Comune: VERCELLI
Provincia: VC
Frazione:
Località:

UBICAZIONE:
Indirizzo: piazza Angelo ...
Foglio catastale: Sez A
Mappa foglio: 1225
Particella: [illegible]

DESCRIZIONE E STATO ATTUALE

Denominazione: **Palazzo Berzetti di Murazzano**

Destinazione
Attuale

Classe: EDIFICI RELIGIOSI
Tipologia: Santuario, oratorio
Qualificazione

PROPRIETA': Bene ecclesiastico

INSERIMENTO AMBIENTALE: ... [illegible]

CRONOLOGIA
Datazione: XVII-XVIII
Motivazione: ... [illegible]

Riferimenti bibliografici

Iconografia

DESCRIZIONE MORFOLOGICA DELL'EDIFICIO
Impianto ...

L'edificio, di forma ... costituito ... [illegible] ... affiancata da una ... [illegible] ... La facciata principale è divisa in tre ... dalle lesene ... A ... [illegible] da ... [illegible] ... [illegible] ... [illegible] ...

Valutazione qualità
Il bene interessato non è ritenuto di ... che sono risultino ... [illegible] ... spirito ... [illegible] ... [illegible] ... [illegible]

OGGETTO DEL LAVORO: Colonna

I CARATTERI TIPOLOGICI CARATTERIZZANTI E DISTINTIVI DEGLI EDIFICI

Numero piani: 4 + sottotetto
Tipo Colonna: A

Ordine: Composito
Tipologia: Colonna
Uffici locali:

Fondazione
Struttura
Materiali e tecnica

Trasformazioni principali

Datazione

Cat. [B][C][D]
Materiali e tecnica: Pietra

Eventuali caratteristiche stilistiche
Colonne di Pietra

Degradazione:
Tipo alterazione: Colonna
Voci Diffuse: Pietra

Note particolari
Descrizione dettagliata dell'opera
In questa colonna possiamo ... pietra scolpita ed di un piano
caratteristica e caratteristica di tutto il edificio situato su una pagina di piano
di valenza ed sul suo sottosuolo.

Documenti grafici ed

Elenco edifici con

STATO DI CONSERVAZIONE
Pessimo

Descrizione dello stato di conservazione
Diverse tecniche siano state adottate: Lenzo - Fuoti

Proprietà
Comune di Milano
Altro Comune

Accesso
Ancona

Note
Completare schede ed eventuali note bibliografia

Data di rilevamento
1997

R0235143 - 3 - Le finestre del primo piano

R0235143 - la facciata in cotto

R0235143 - 2 - Le colonne in pietra

PALAZZO BERZETTI DI MURAZZANO

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ADEMPIMENTI DELL'ORGANO COMPETENTE (L.R. 14/07/1995 N° 32)

Le linee relative a tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici sono
stabilite dalla Regione,
direttamente o mediante delega alle Province e ai Comuni

Soggetto richiedente: Comune
Numero scheda: 0123/alfa

UBICAZIONE:
Comune: VERCELLI
Provincia: VC
Frazione
Località

Catasto
Indirizzo: via Camillo Cavour, 15
Foglio catastale: 34 B
Sezione logica: 1997
Particella: 164 1

BENI PUBBLICI - TIPO: VERTICALE

Denominazione: **Palazzo Langosco di Stroppiana**

Denominazione
d'uso

Classe: EDIFICI CIVILI
Tipologia: Misti
Qualificazione

PROPRIETA': Privata

UBICAZIONE: descrizione: Corso di Vigo

Riferimenti
Catasto: Fog.
Riferimenti: / Sezione:

Classificazione: [illegible]

Servizi:

VINCOLAZIONI STORICHE, ARTISTICHE E ARCHEOLOGICHE
Tutela ministeriale

L'edificio è una costruzione che occupa non da un angolare verso
nord-ovest, ma da una addizione moderna una proprietà su due
lotti: i cui fronti principali si affacciano sulla via Cavour, che
li congiunge e da loro all'interno che pertinenziale, a prevalente

servizio d'accesso. L'impianto originario della fabbrica risulta in
buono stato di leggibile nonostante alle diverse.

ACCESSIBILITA'
Generale: A piedi
Mezzi: Semplice a Ovide

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Data dello stato di conservazione
L'edificio è stato restaurato di recente
DESTINAZIONI
Uso originale: Residenziale civile
Uso attuale: Vuoto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto per la presentazione

In CTR 1:10 000
In 1:5'000
.
Situazione
di A colori
In particolare
In 60.25x60
.
VINCOLI AMBIENTALI
Fa parte integrante della zona della Bassa Vercellese in particolare per
l'ambito di appartenenza di tipo PAE di rilievo

ACCESSIBILITA'
Via Cavour
Attraversata

Ferrovia a sud del complesso
Stazione

Distanze
Ortofoto

Note
Impianto originale ricerca attraverso una fotografia

Data e compilazione
1997

OGGETTO DEL CENSIMENTO Portale d'accesso carraio

[CARATTERI TIPOLOGICI CARATTERI E DECORATIVI EDIFICI PUBBLICI]

Numero Scheda: Rizzolo
Tipo scheda: G

Classe: ELEMENTI DI PUBBLICO DECORO
Tipologia: PORTALE
Qualificazione:

CRONOLOGIA
Datazione: XVIII
Motivazione:

Fonti iconiche documentali:

Iscrizioni

CARATTERI TECNICI
Materiale e tecnica: stucco

Eventuali annotazioni sulla tecnica
Il portale ha decorazioni in stucco applicate nella parte superiore

UTILIZZAZIONI
Per originale: Carrale
Per attuale: Pedonale

DATI AMMINISTRATIVI

Descrizione specifica dell'oggetto
Il portale è caratterizzato da un grande arco a tutto sesto
* portale è in ottimo stato di conservazione
sopra di esso si trova una decorazione in stucco applicata al muro dove sono
sono presenti alcune piante e sporcizia. Sotto il volume è invece vegetale. Al
centro si trova la chiave di volta decorata con fioriture
della parte sono dei medaglioni con sopra degli stucchi con putti con
capelli

Iscrizioni trascrizioni

Stralci critici, pareri, descrizioni
Da la parte centrale della costruzione compare la stemma [illegible] dei Lascaris
di Grupp Arc

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Osservazioni sullo stato di conservazione
Documentato da presente

COMPILAZIONE
Soggetto e ente di compilazione
Alfio Pennisi

Qualifica
Architetto

Note
Compilazione scheda ed elaborazione fotografica

Data di compilazione

R0235160 - Portale di accesso carraio

R0235160 - 2 - particolare portale di accesso

R0235160 - 3 - La facciata

PALAZZO LANGOSCO DI STROPPIANA

L. C. 2070
Schema tipo degli elaborati grafici - grafico

IDENTIFICAZIONE, TIPOLOGIA E VALUTAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARTICOLAZIONE NELL' AMBITO CONTENUTO DI R. L. 07/07/1995 N° 30.

Le tipologie edilizie e locali a struttura primaria, caratteristiche e decorative con
significato artistico
storico, ai fini tipologici e ambientale degli edifici e loro aggregati (art. 1)

Foto d'identificazione: Catania
Numero scheda: P0230107

LOCALIZZAZIONE
Comune: VERCELLI
Provincia: VC
Frazione:
Località:

UBICAZIONE
Indirizzo: via Cavour, 29
Isolato catastale: 16 °
Vano fogli: 1797
Particelle: 117 e, 117 b

DATI RELATIVI A TIPO-MORFOLOGIA

Denominazione: Ospizio dei poveri

Denominazione
locale:

Uso: SERVIZI SOCIALI
Tipologia: Ospizio
Qualità d'uso:

PROPRIETA': Ente privato

DENOMINAZIONE Azienda ASL: Vercelli Ospizio
Piccolo

PROVENIENZA
Ubicazione: Privata
Attualmente: In abbandono

Trasformazioni più gravi

Relazione

DESCRIZIONE SOMMARIA DI tipologia
Impianto strutturale

La planimetria di insieme si presenta con un corpo centrale, sviluppato da un aggregato di due corpi, corpo di fabbrica laterale, un piccolo cortile e lungo cortile con fondazione d'ingresso. Il prospetto di via Cavour ha un portale in pietra, con un stemma centrale avvolto da corrispondenza dell'ingresso. Un grande parte la facciata è caratterizzata

quattro lesene libere con al piano terreno arco. Tre serie di finestre, ciascuna alcune rigate per la cui un poco basso una a quella sotto e del soltanto, sono variate con cornici di varie tipologie.

OPERATORE
Operatore: A Gallo
Autore: Sopelli e Falda

SCHEDA DI CONSERVAZIONE, PRESENTAZIONE E DATI STATO
Critico

Data e fonte critici (conservazione

Il fabbricato descritto originariamente a Ospizio fu poi adibito a successivamente

TITOLO/TITOLI
Uso originale: Ospizio
Uso attuale: Attività commerciale

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI
Carta per la georeferenziazione

1: CTR 1:10.000
1: 1:500
|
Aerofotografie
1- R colori
1- Foto dell'Ospizio dei poveri
1 - Privata

CARATTERISTICHE
Nel 1717 sotto l'ospizio e si erano nel 1752 erano da a case nel Vercelli della Misericordia e nel 1755 la sua Mazzola . Nel 176 di vigili luogo Parrocchia la costruttivo e un ampio. Nel 1809 su disegno del quale Duomo Milano la sistemata in facciata. Alla professa architetto venne per via n. 1 1834 e nel 1874 il progetto dell'ing. Pietro Pallavi

ACCESSIBILITA'
Pubblica
Privata

CONDIZIONI
Ospizio e loro ex complesso
Alla famiglia

Data
Completata e resa al compilatore

Ente di competenza
Vercelli

OGGETTO DEL CENSIMENTO **Androne**

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda 6f2351o6
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Androne
Qualificazione

CRONOLOGIA
Data inizio [Non so]
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Laterizio ed intonaco

Eventuali articolazioni delle facciate
Le parti significative sono in letteratura interamente

UTILIZZAZIONI
Uso originario Accesso
Uso attuale Accesso

DATI ANALITICI
Descrizione Struttura architettonica
L'androne di accesso al piccolo cortile interno è, tipologicamente, quello
monumentale. Il suo ingresso avviene dal lato perpendicolare all'accesso
al cortile principale da cui è separato da una cancellata. Sono chiari gli
elementi linguistici e formali geometrici
del tutto intatti di passaggio sono presenti. Inoltre che ricordano i suoi
precedenti dell'epoca che ne sono a riprova di ogni sorta. I tre passaggi di
cortile sono chiusi da cancellate in ferro battuto lavorate

Iscrizioni e Tecniche

Stemmi, graffiti, tracce, decorazioni

STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo

Osservazioni sullo stato di conservazione
Il complesso dimostra un buon stato di efficacia in una serie [complessiva
manutenzione] ordinaria (stabile

Documentazione fotografica

Codice identificativo
Altre immagini

Archivio
Bibliografia

Note
Compilazione scheda a cura di Cassandra

Data di compilazione
2001

R0235166 - 2 - particolare dell’ingresso

R0235166 - particolare androne

R0235166 - 3 - Androne di ingresso visto da Via Garrone

OSPIZIO DEI POVERI

S.I.R. (N.M)
Format 1 on card 1/80 Col Quality Owner

ISTRUTTORIA PER LA VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARTICOLO UNICO della Legge 30 MARZO 1995 n. 70

La legge vale sia per i privati proprietari, possessori e detentori di
                    significativi beni culturali.
  Studio, valutazione e salvaguardia degli edifici e loro pertinenze (art. 1)

Il Responsabile   Comune
Numero Progr.   P023(1)

LOCALIZZAZIONE
Regione   VENEZIA
Provincia   VI
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo   Via Margherita 4
Foglio Catastale   94 B
Data Foglio   1996
Particella   218 A

DEI BENI E DEGLI EDIFICI E DEGLI IMMOBILI

Denominazione: Palazzo Ferrero di Borgogna

Denominazione
Locale

Classe   Beni di Culture
Tipologia   Immobile
Qualificazione

Proprietà   Privata

PROPRIETARIO (ove noto) Comune di Vicenza

                                                              Privata

CATASTO
Catasto   Urbano
Partizione   Vicenza

Trasformazioni (più tipi)

Descrizione

DESCRIZIONE E CONDIZIONE DEGLI EDIFICI
Impianto originario

Edificio in Via Margherita costruito nella prima metà del Settecento nell'ambito dell'espansione verso Nord della Contrada Maggiore. Nella facciata principale a prospetto su Via Margherita si nota il volto del corpo centrale di ingresso. Con

OGGETTO DEL CONSIDERATO Manuale

I CARATTERI TIPOLOGICI (ESTRINSECI) E DESCRITTIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda: 80205172
Tipo Scheda: S

Classe: ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia: Portale
Denominazione:

CARATTERISTICHE
Esistenza:
Motivazione:

Caratteristiche particolari:

Particolarità:

DATI TECNICI
Materiale e Tecnica: Pietra

Particolari costruttivi della facciata:
Il portale è stato realizzato a più di duecento anni

Stato di conservazione:
Uno stipite: Regolare
Un Arcata: Mancante

DATI STORICI:
Collocazione originaria dell'oggetto:
Il portale non è situato in un unico elemento distinto. Il primo, la porta vera e propria, è in perfetto stile romanico, anche se datata a circa ... Secondo un criterio a base di ragno di pioggia, riconducibile anche alla pietà popolare, infatti, il piano di calpestio dal balcone, circa di metri. Inoltre accorgendosi su di un piano con il fatto dell'ingresso da una volta che scende verticalmente lungo il muro.

Collocazione attuale:

Esemplari analoghi esterni (descrizione):

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

OSSERVAZIONI sullo stato di conservazione
Non si rilevano sulle donne di tesi che

Descrizione:
Ingresso a capo di impalcatura
edificio

Iscrizioni
Scritte:

Bibliografia relativa al Manufatto Esaminato:

Data di compilazione:
2004

R0235172 - 3 - Facciata su via Borgogna

R0235172 - 2 - Particolare ingresso

R0235172 - Particolare mensole balcone

PALAZZO FERRERO DI BORGOGNA

OGGETTO DEL CENSIMENTO Timpano

[CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI E DESCRITTIVI DEGLI ELEMENTI]

Numero schede [illegible]
Tipo scheda A

Classe [illegible]
Tipologia [illegible]
Qual fig. ...

CRONOLOGIA
Cronologia 1440
Motivazione

Trasformazioni precedenti

Notizie

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Marmo

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Il documento risulta che l'altissimo era di un unico blocco di ca. [illegible]
Timpano

UTILIZZAZIONI
Uso originario Timpano
Uso attuale Timpano

DATI STORICI
Descrizione analitica dell'oggetto
Il frontone, cui il timpano triangolare è [illegible] fra pietra di Vicenza, con [illegible] a stampo [illegible]. Sono presenti [illegible] attraverso [illegible] [illegible] del [illegible] il [illegible]. Per la descrizione [illegible] [illegible], si rimanda [illegible] Giuseppe Agnoli.

Iscrizioni [illegible]

Stemmi, [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Per [illegible] [illegible] [illegible]
Per [illegible] [illegible] [illegible]

DOCUMENTAZIONE
[illegible]
Altri Tecnici

Archivio
Bibliografia

Note
Per [illegible] [illegible]

Data di compilazione
1988

R0235174 - Particolare timpano

R0235174 - 3 - Vista della facciata

R0235174 - 2 - Particolare della facciata

EX CONVENTO DEI DOMENICANI (Municipio)

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO: Androne

I CARABINIERI [illegible] COSTITUTIVI E DECORATIVI DELLE UNIFORMI

Numero Scheda: n023c190
Tipo Scheda: A

Classe: MISURATI DI PERTINENZA ESTERNI
Tipologia: Androne
Localizzazione:

Ubicazione:
Accesso:
Pertinenze:

Descrizione sintetica:

Materiali:

ATTI TECNICI:
Materiali e tecnica: Struttura a pietra

Eventuali indicazioni sullo stato
Il diritto a fare, dalla data di [illegible] [illegible] [illegible]

R0235188 - 2 - Particolare di facciata

R0235188 - 3 - Particolare di facciata

R0235188 - Androne di ingresso

EX COLLEGIO DEI BARNABITI

S.I.C. (1:5.000)
Scheda tipo degli elementi edilizi storici - grafici

RILEVAZIONE, STESURA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTONICI VEDI SCHEDA ELEMENTI EDILIZI N° 01

La Carta Valoriale e' tra le attivita' indispensabili e propedeutiche all'elaborazione del Piano Particolareggiato.
Sistema amministrativo e ordinamento vedi edificio a Corso Principale art. 31

Ente rilevatore: Comune
Numero progr.: R2(2018)

IDENTIFICAZIONE
Tipo: VERSIONE
Provincia: P
Regione:
Comune:

UBICAZIONE
Indirizzo: Via Delle Mura n. 1
Foglio catastale: 35 5
Data ripresa: 1996
Particelle: 2004

DEI EDIFICI E SUOI ARREDAMENTI

Denominazione: **Ristorante di Mr. Acquacotta**

Denominazione
storica:

Classe: EDIFICI CIVILI
Tipologia: Taverna
Destinazione:

PROPRIETA': Privata

UBICAZIONE AMBIENTALE: Centro storico
Piazza

CRONOLOGIA
Datati a: XV-XVII
Maturazione: II Cinquecento

Fine Corso - Piazza Mura

Valutazione:

DOCUMENTAZIONE ESISTENTE PRESSO GLI UFFICI
Ufficio Tecnico:

L'edificio è disposto su due piani fuori terra e presenta la pianta a forma di "L" con il lato più lungo disposto in direzione est-ovest e quello più corto in direzione nord-sud. Il prospetto principale si affaccia a valle ed è caratterizzato da una loggia a tre arcate a tutto sesto. Il fianco sinistro è privo di aperture.

OPERE
Opere: Antico
Opere: Sono ogni 4 mesi

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Edificio

Sono visibili stati di degradazione
Le costruzioni evidenziano fenomeni di staticità accentuata.

STRUTTURAZIONI
Uso principale: Ristorante
Usi attuali: Ospitale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto per la documentazione

STR 1:10.000
Catast

Planimetrie
A colori
Stato di conservazione
Rilevazioni

OSSERVAZIONI
Ricordo nella mappa mia del 'all' anno angiolo del 1570. Tra il 1642 e [illegible] gli attuali del ristorante furono accorpati per il ricovero di vetture

ALTRI DOCUMENTI
Fire scheda
Rilevazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Ente rilev.

Annotazioni
Revisioni

Data
Completata scheda di rilevazione fotografica

Sig. Il compilatore
PAVA

OGGETTO DEL CENSIMENTO Portale d'accesso online

! CAPACITÀ Circuiti costruttivi e sovrastrutture delle facciate

Numero progr. 0128/814
Tipo scheda A

Sito ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Ispettore Fabio G.
Qualifica ispe

Ubicazione
Stato
Motivazione

Fotodocumentazione principale

Descrizione

DATI TECNICI
Materiali e finiture Intonaco

Eventuali indicazioni sulla regola
d'arte con cui sono posati in opera i materiali

Misurazioni
Dimensioni Misure
Per quanto Profilo

DATI ANAGRAFICI
Proprietario/conduttore dell'immobile
Il portale, ovvero un'apertura o direttamente rispetto al filo del corpo fabbrica, è un elemento verticale posizionato sopra l'imposta dell'arco sotto il quale per la norma una persona maggiore. È sono le tipologie caratteristiche del edificio il portale, quello esterno a servizio dell'edificio o di più di essi e talvolta dietro una semplice cancellata dal lato interno.

Descrizione dimensionale

Stabile, edificio, manufatto Numero civico

DATI DI LOCALIZZAZIONE
Indirizzo

Riferimento a un elemento strutturale
  Valore numerico/descrittivo di una dimensione

CARATTERISTICHE
Presenza e tipo di rivestimento
Altro Tetto

Inclina
Accidenti

Fondo
Copertura a uno di rivestimento tessitura

Lati e rivestimento
Pro

R0287814 - Particolare ingresso

R0287814 - 3 - Particolare facciata

R0287814 - 2 - Portale ingresso carraio

EX MONASTERO DI S. ANNUNZIATA

[illegible]

[illegible]

INDIVIDUAZIONE, DI CUI AL [illegible] DEI BENI IMMOBILI
APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DI [illegible]

[illegible]

Data scheda [illegible]
Numero scheda [illegible]

LOCALIZZAZIONE
Comune [illegible]
Provincia [illegible]
Frazione
Località

PROPRIETÀ
Proprietà [illegible]
Quota proprietà [illegible]
Titolo [illegible]
Particelle [illegible]

DESCRIZIONE DEL BENE

Denominazione [illegible]

Descrizione
Località

Classe [illegible]
Tipologia [illegible]
Qualificazione

PROPRIETÀ [illegible]

DESTINAZIONE ATTUALE [illegible]

Destinazione
Tipologia

Parcheggio

DESTINAZIONE URBANISTICA [illegible]
Prescrizioni urbanistiche

Particolari [illegible] [illegible] [illegible]

Oggetto del contendere Vecchia

I caratteri tipografici distintivi e decorativi delle scritte

Numero scheda R023111
Tipo scheda a

Classe PIANOFORTE DA PARETE VERTICALE
Tipologia Verticale
Denominazioni

Proprietà
Datazione 1770
Notizie luogo Il Lussemburgo

Trascrizione principale

Datazione

Note tecniche
Materiale e Tecnica Struttura di legno

Condizioni fisiche - Stato della Materia
Se restaurato, e se indicativo descrizione con applicazioni di ritenuta

Alterazioni
Tipo di grafia Maiuscola
Disposizione Nº fila

Altre Annotazioni
Descrizione generale dei segni
Se presenti, la forma, posizione, misure delle parti decorative
Il tipo, la forma e la posizione delle eventuali aggiunte
Descrizione delle parti mancanti

Descrizione dettagliata

Stato di conservazione
Buono

Osservazioni sulle modalità di esecuzione
Il posizionamento della scritta è in parte attestato dalla presenza di strisce
sui profili del coperchio.

Compilazione
Rilevata anno di compilazione
Nome Tecnico

Qualifica
Ricercatore

Note
Degli altri strumenti non siamo precisi

Data di aggiornamento
2003

R0287816 - Particolare nicchia

R0287816 - 3 - La facciata verso vicolo Olivero

R0287816 - 2 - Particolare ingresso

EX MONASTERO DI S. CHIARA

OGGETTO DEL CONTENDERE Postale

I CARATTERI TIPOLOGICI DISTRETTIVI E FORMATIVI DELLA CITTÀ

Nome e Scuola: [illegible]
Tipo Statale: S

L'Aggr: ELEMENTI DI VIABILITÀ ESTERNA
Classe: [illegible]
Qualificazione:

CRONOLOGIA
Origine:
Ubicazione:

Caratteristiche generali:

Utilizzo:

Nome Tipo:
Materiali e Tecnica: Lato di un rettangolo

Trasmissione informazioni sulla località
A parti oggettivate nuove in carattere parte di viale e via di circolazione

Differenziazione:
Uso originale: Veicolo
Uso attuale: Pedone

Dati analitici:
Descrizione sommaria dell'oggetto:
Gli acquisti [illegible] capitolo, il posto alla sede in piazza era caccia privata. Arredo è [illegible] [illegible] linea una cantina. In [illegible] è delimitata da un fondo a scalea curva che dalla parte nord [illegible] viale al Palazzo Governativo [illegible] Pertinata con due capitelli con quale luogo non [illegible] [illegible].

Particolari strutturali

Elementi [illegible] [illegible]

Stato di [illegible]
Osservazioni:
Vedi anche [illegible] [illegible]

Vie [illegible]
Ubicazione e data del rogito [illegible]
Altre fonti

Uso civile
Aggregato

Note
Simile [illegible]

Data di compilazione
Atti

R0287818 - 2 - Prospetto verso C.so Libertà

R0287818 - 3 - Portale

R0287818 - Particolare ingresso

EX CHIESA DI S. GRAZIANO

[illegible]

Scheda tipo degli elementi unitari - grafica

SOPRINTENDENZA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTURE DEGLI ANNESSI AGRICOLI (D.M. 19/03/1985 N° 33)

[illegible]
[illegible]

Data e redattore: Cremona
Numero scheda: PA22[illegible]

LOCALIZZAZIONE
Comune: SPINO[illegible]
Provincia: Cr
Frazione:
Località:

UBICAZIONE
Indirizzo: via Cavallotti, fabbr. 1
Riferimenti catastali: 34 *
Vecchia foglio: [illegible]
Particelle: 101, 107 *

DEI FOGLI 1 DATO RILEVANTE

Denominazione: **Ex collegio delle Orfane già Monastero di S.Spirito**

Da verificare
Cr.Sto

Tipologia: Annessi rustici
Appoggio: Monoblocco
Sud Ovest, [illegible]

PROPRIETÀ: Enti [illegible]

PROPRIETARIO RESPONSABILE: Centro storico

Numero

POPOLAZIONE
Residenza: 1760
Stabilizzati: 11 [illegible]

Caratteristiche [illegible]

Relazione

DESCRIZIONE STORICA DELL'EDIFICIO
Impianto planimetrico

[illegible] stabile si articola su due piani, [illegible] facciata e presenta il prospetto sulla strada con un corpo [illegible] oppositivo che è costituito da due [illegible] due delle [illegible] a via Bordolano [illegible], con [illegible] originariamente [illegible] portale sormontato da [illegible] e delle quali una [illegible] [illegible] [illegible]

OGGETTO DEL CENSIMENTO Portico

I CARATTERI TIPOLOGICI CARATTERISTICI E PECULIARITÀ DEGLI EDIFICI

Numero scheda RGA/N1/20
Tipo scheda A

Comune MANFREDI Polesine, Alberone antico
Tipologia Portico
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Fonti/osservazioni principali

Funzione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Laterizio ed intonaco

Condizioni generali della struttura
Il portico ha le arcate e pochi pilastri alla sommità del crollato. I
intonaco presenta

ELEMENTI
Num pilastri Tondi
Num archi 4,1

DATI AGGIUNTIVI
Descrizione generale della tipologia
Il portico attuale è costituito da quattro campate quadrate
separate da pilastri a sezione circolare su cui fanno appoggio archi
impostati da un lato sul
Il primo in direzione E-O verso la strada quadrato in pianta dispone a sud,
la campata successiva ha pianta rettangolare

Relazione di accompagnamento

Stemma, Data e motto di Alberto Pio

STATO DI CONSERVAZIONE
Notevole

Osservazioni sulla struttura, uso attuale
Il portico presenta tracce di attività rituali. Lungo la
colonna del Sacrario, etc.

Documentazione
Software e sorgenti
Altra natura

Quartiere
Architetto

Note
Tracciati per accesso ai cortili interni

Foto 1, 2 Portico
2010

R0235178 - Portico

R0235178 - 3 - Vista del portico dal cortile

R0235178 - 2 - Prospetto su via Quintino Sella

EX COLLEGIO DELLE ORFANE
(già monastero di S. Spirito)

S.U.E. Sede
Schema tipo degli elaborati a corredo grafici

RICOSTRUZIONE TUTELA E VA ...ESCRIZIONE ...EL BENI CULTURALI
...RCHITETTONICI NELL' AMBITO DISCIPLINATO D.M 14/01/1991 ART 31.

...e legge valutazioni e tavole ... relative ... riguardanti ... descrittive e descrittive con
... qualificata ... ...
... ...

OGGETTO DEL CENSIMENTO **Bicocca**

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DEFORMATIVI DELLE AREE

Numero Scheda MB/BIC/22
Tipo Scheda A

Classe EDIFICI DI CARATTERE ELEVATO
Tipologia Villetta
Qualifica Tipo

Descrizione

Trasformazioni principali

Osservazioni

ATTIVITÀ
Materiali e Tecniche Costo

Eventuali indicazioni sulla Tecnica
Il manufatto è stato realizzato in pietra locale con malta

UTILIZZAZIONE
Uso originale Difesa
Uso Attuale Privato

STATO ATTUALE
Descrizione sommaria dell'edificio
La Bicocca è divisa verticalmente in due metà da un pianerottolo in cotto su cui poggia la scaletta del doppio arco rampante in pietra. Quest'ultimo presenta in volta datazione il 1555 della fondazione. Una cornice, a cordone orizzontale, è presente sopra il doppio ordine.

Descrizione fruizione

Eventuali degrado e cause di degrado riscontrati

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

Descrizione delle strutture murarie
Il manufatto attualmente si trova privato [illegible] la copertura.

Coperture
Tipologia e forma del manto di
Altri Elementi

Murature
Orizzontali

Volte
Tipologia e caratteristiche costruttive

Data di rilevamento
1995

R0287821 - Bifore

R0287821 - 3 - Prospetto su p.zza Cugnolio

R0287821 - 2 - Particolare ingresso

EX CASERMA GARRONE

[illegible]

Scheda tipologica elaborata: ambito a cavaliere

[illegible]

La legge individua e tutela i caratteri tipologici, costruttivi, e decorativi con significativo valore[illegible]

[illegible]

Codice identificativo
Comune
Provincia
Regione
Località

Identificazione
Catasto
Foglio catastale
Particelle

Dati storici
Epoca di costruzione
Uso originario
Trasformazioni
Stato di conservazione

Descrizione sommaria
Tipologia
Qualità tipologica

Caratteristiche costruttive
Materiali
Tecniche costruttive

Caratteristiche decorative
Elementi decorativi
Motivi ornamentali

Valutazione
Valore storico
Valore architettonico
Valore ambientale

Documentazione
Bibliografia
Archivi consultati

Note
Osservazioni
Proposte di intervento

Data del rilevamento
Firma

[illegible]

Scheda tipologica elaborata: ambito a cavaliere

Identificazione
Codice identificativo
Comune
Provincia
Regione
Località

Identificazione
Catasto
Foglio catastale
Particelle

Dati storici
Epoca di costruzione
Uso originario
Trasformazioni
Stato di conservazione

Descrizione sommaria
Tipologia
Qualità tipologica

Caratteristiche costruttive
Materiali
Tecniche costruttive

Caratteristiche decorative
Elementi decorativi
Motivi ornamentali

Valutazione
Valore storico
Valore architettonico
Valore ambientale

Documentazione
Bibliografia
Archivi consultati

Note
Osservazioni
Proposte di intervento

Data del rilevamento
Firma

[illegible]

Scheda tipologica elaborata: ambito a cavaliere

Identificazione
Codice identificativo
Comune
Provincia
Regione
Località

Identificazione
Catasto
Foglio catastale
Particelle

Dati storici
Epoca di costruzione
Uso originario
Trasformazioni
Stato di conservazione

Descrizione sommaria
Tipologia
Qualità tipologica

Caratteristiche costruttive
Materiali
Tecniche costruttive

Caratteristiche decorative
Elementi decorativi
Motivi ornamentali

Valutazione
Valore storico
Valore architettonico
Valore ambientale

Documentazione
Bibliografia
Archivi consultati

Note
Osservazioni
Proposte di intervento

Data del rilevamento
Firma

[illegible]

Scheda tipologica elaborata: ambito a cavaliere

Identificazione
Codice identificativo
Comune
Provincia
Regione
Località

Identificazione
Catasto
Foglio catastale
Particelle

Dati storici
Epoca di costruzione
Uso originario
Trasformazioni
Stato di conservazione

Descrizione sommaria
Tipologia
Qualità tipologica

Caratteristiche costruttive
Materiali
Tecniche costruttive

Caratteristiche decorative
Elementi decorativi
Motivi ornamentali

Valutazione
Valore storico
Valore architettonico
Valore ambientale

Documentazione
Bibliografia
Archivi consultati

Note
Osservazioni
Proposte di intervento

Data del rilevamento
Firma

OGGETTO DEL CONSIGLIO Corsica Ferraresa

[CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEFINITIVA E DESCRITTIVA DELLA CASA]

Numero ad ID: [illegible]
Tipo Scheda: [illegible]

Classe: [illegible]
Tipologia: [illegible]
Qualificazione:

[illegible]
Autore: [illegible]
Riferimento:

[illegible]

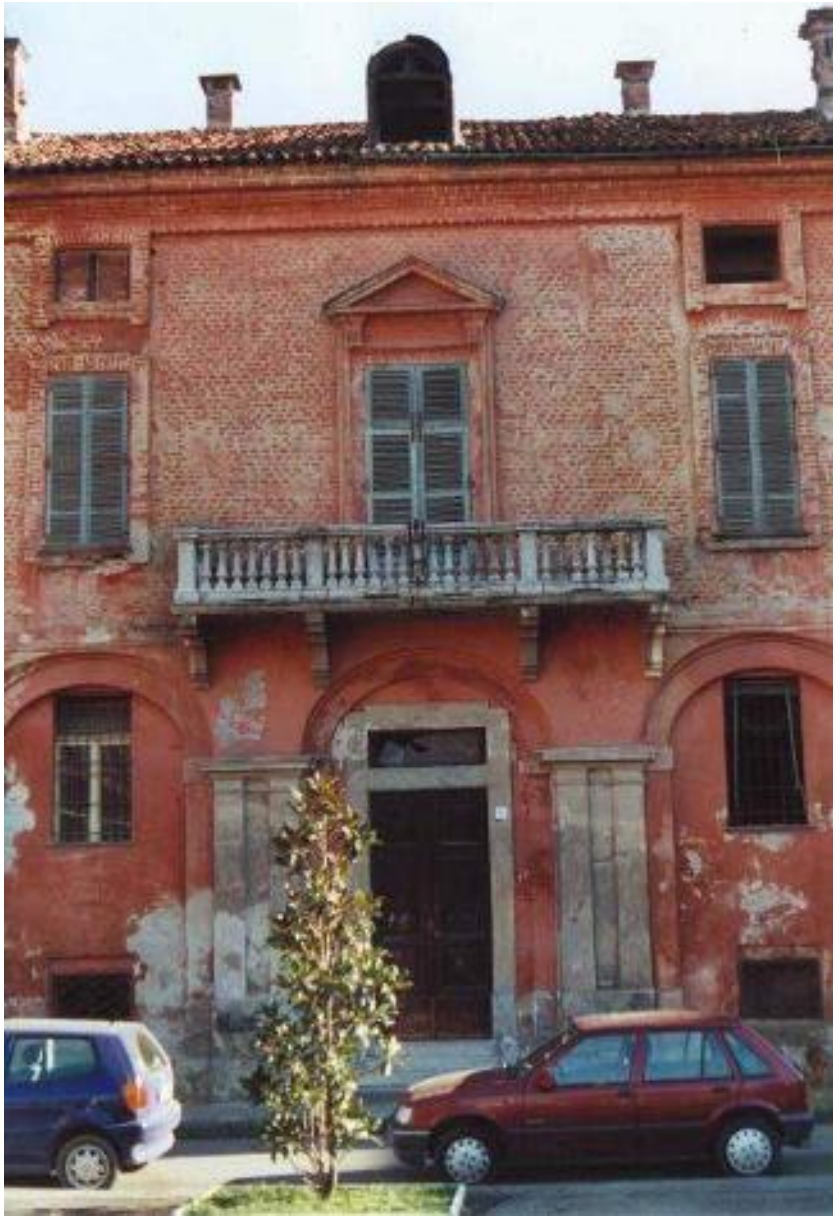
[illegible]

Data [illegible]
Riferimento cronologico: [illegible]

[illegible] [illegible] della [illegible]
Della stessa diocesi fino al [illegible] [illegible] [illegible]

R0235157 - Fronte su piazza Amedeo IX

R0235157 - 2 - Particolare balcone e cornici finestre



R0235157 - 3 - Particolare ingresso

ANTICO TEATRO DEI NOBILI

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO: ESPROPRIO

I - DATI DEL TITOLARE / PROPRIETARI - INDICAZIONI DEGLI EREDI

Numero ordine: 8
Piano Particolare: A

Ditta: ELEMENTI LEGISLATIVI ESTINTI
Titolare: Proprietario
Certificazione:

Residenza:
Indirizzo: 1955
Provincia:

Relazione di parentela:

Stato:

Diritti reali:
Natura del diritto: Area A

Eventuale nomina curatore (atti ignoti)
In declaratoria: pubblicata e non stata fatta in atto.

Utilizzazione:
Uso originale: Fruttuoso
Uso agricolo: Produzione

Atti notarili:
Descrizione sintetica dell'atto:
In declaratoria: pubblicata il 30 Gennaio rappresenta Proprietà non proprietà in atti
e in catasto: catastalmente da la Storia - dalla Geografia in proprietà agricola

Diritto di proprietà

Nome: nubile: Luogo: Nascita:

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Annotazioni sullo stato di conservazione
Vedasi nota in annotazioni.

Dal Atto
Registrato a Roma dal registro A
Atto Notaio

Dal Foro
Ancona

Note
Relazione tecnica descrittiva integrativa

Data di compilazione
2005

R0287820 - Particolare frontone

R0287820 - 2 - Frontone

R0287820 - 3 - Fronte su via Carducci

EX COLLEGIO – CONVITTO NAZIONALE

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO **Balcone**

I SOTTOSCRITTI [illegible]

Numero Protocollo 20220142
Tipo Domanda A

Ditta [illegible]
Tipologia Accesso
Certificazione

[illegible]
Destinato [illegible]
[illegible]

Trasformazioni principali

Descrizione

DATI CATASTALI
Particelle e Foglio Foglio

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible] Balcone
[illegible] Balcone

DESCRIZIONE
Descrizione sintetica e del fabbricato

Il balcone, [illegible] oggetto di parziale e successiva [illegible] di un piano superiore di [illegible] [illegible] [illegible]

R0235162 - Prospetto verso via Duomo

R0235162 - 3 - Particolare balcone

R0235162 - 2 - Particolare ingresso

PALAZZO BURONZO D'ASIGLIANO

...P. ...ito
Schema tipo degli elaborati scritto - grafici

...SERVAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
...RCHITETTONICI DELL'AMBITO STORICO (L.R. 19/09.1995 n° 35)

...i deve allegare a tutti i progetti riguardanti i beni vincolati a documenti sul
...ssolutamente necessario.
...ichiesta autorizzativa e attestazione degli addetti ai lavori particolare ecc. ...

Ditta richiedente: ...ignori
Data richiesta: 02/10/95

UBICAZIONE
Comune: ...ALLI
Provincia: VR
Piazza e
Civici:

DATI CATASTALI
Sezione: piano di ...
Fog. e stralcio: ...A 2
Data foglio: 1...
Particelle: ...

DESCRIZIONE E STATO ATTUALE

Denominazione: **Palazzo Avogadro della Motta o di Villanova**

Denominazione
Locale

Classe: ...EDIFICI CIVILI
Tipologia: ...fici residenziali
Qualificazione

PROPRIETA': Dato ...ciale

DESCRIZIONE ESSENZIALE: Facciata ...
...fronte

STORICITA'
Relazione: ...ALLI ...
Documentazione: ... ...

Valutazione grafica

Relazione

...RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
...ipuare ...ere: ...

...rtf ... ha una disposizione ... ...ettata su ... ... di sviluppo a ... ...
...ivelli. Il ...ero ...ativo ...ramma ... ...prietà ... ... Estense, ...on ...ttato ...
...ttaglio ...ficio. A ...assegnare ... ...ello ...ervazione ...erche ...addossato alla

...
...
...

.

Eseguita con passano il loro ...pecialmente al piano piano. Al pian terreno la superficie è ...ista a ...ogiare.

...PERTURE
Generale: A ...etto
Fini: Semplice e ...da

...A O DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Relazione

Note sullo stato di ...nservazione
...edere ...ificazioni ...ssi ...ificon.

...TTUALIZZAZIONI
Uso originale: Abitazione ...ovile
Uso attuale: ...ffici ...ppo A ...ssi...

...SERVAZIONE SUCCESSIVA
Carta per la ...ezione/...ervazione

...i CF2 ...10.00.
...i ...3(6)

...terpretativo
...i A ...ature
...i ...i progetto del palazzo Avogadro
...i PRG/...05

...OCUMENTAZIONE
...'edificio ...i Donato della ...ezione di ...ssadore Avogadro nella ...ista. Progetto ...ecnografia ...ll'Impero del Powers nel 1...
...ni...ABO ...i pomeri dell'arch. Pietro Antonio ...ri. Il ...ogno ...ppiamento ...ri ...ne ...ruzione ...ne parte ...rione ...ri. Pietro ...i ...ella ...ipazione ...ura ...edrale della chiesa ... ...ori...

...
...
...
...APPENDICE/ALLEGATI
...ipi ...ioni
Rilievi ...

...ERIZIONE
...ioni e ...ure ...i ...ezione
...ifra ...ne...

...ne ...ra
...a ...ella

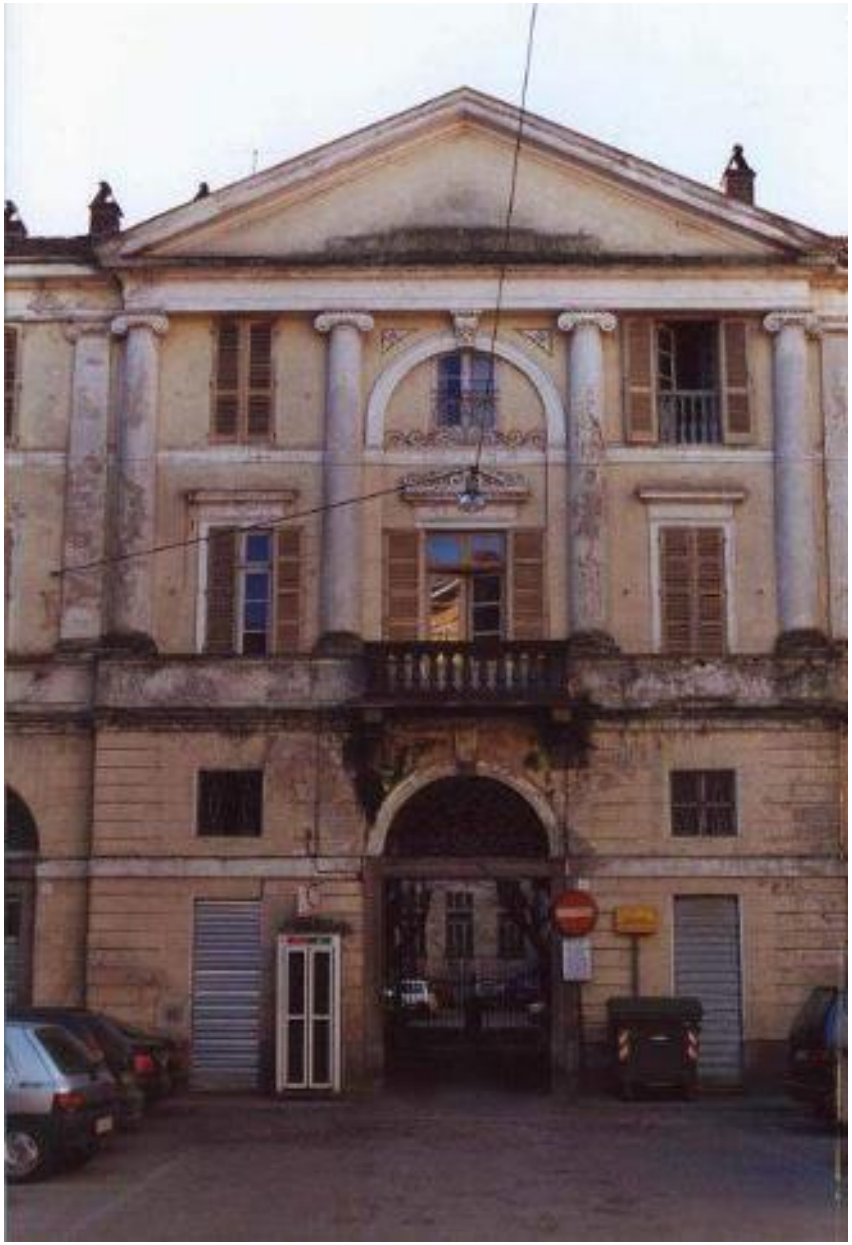
...ri:
...ografie ...ibeta ...ezione ...ntaglio

...ATA ...ompilazione
...ova

```
Occhio del cuore (2015)    Articolo

    | CARATTERI  DIVERSI DOVEROSAMENTE E NAVIGATORI BRILLI PIENI

    Genere fiaba              Musicale
    Tipo di fonte             P

    Titolo                    Cinema: il cinema come
    Pubblicato                Andrea
    Qualificazione

    Condizione
    Nazionalità
    Nazionalità

    Trasformazione grammicale

    Condizione

    Vari tempi
    Materiali e schede        Laterizi: un paragone

    Presenza, obbligatoria di 3. persona
    Il punto in cui la struttura permette, via verticali che cominciano, un
interesse, di quando

    Utilizzazione
    Uso virtuale              Sovrano
    Uso attuale               Attuale

    Vari ambienti
    Anni ultimi vecchie e delicatezza
    Direzione è azione in quattro luoghi separati da una volta a botte - a cielo
naturale)  e delle cose in tre luoghi
    Ripetizione e metà fila a pagina 1  , visitatori sono rappresentati da un
certa misura, in ripetizioni, nessuna in cui
    a pelle in

    In (3.)  Distanziamento

    Stesso, nonostante, nonostante stesso - cosa

    A un 3, uno stesso
    Nuovo

    Attraverso i quali stessi di elementi =
    Si  ci sono stati attenzionati da quella pagina di domenica (ancora)  in
, cassetta matematica di Napoleone.

    Condizione
    Sottana e dove del regolamento
    Alto [anno]

    Qualche
    Attuale

    Non
    Valutazione minima di una norma [regola].

    Data e / Aggiornare
    Zoom
```

R0235186 - Prospetto verso piazza Alciati

R0235186 - 3 - Androne



R0235186 - 2 - Particolare prospetto

PALAZZO AVOGADRO DELLA MOTTA E DI VILLANOVA

OGGETTO DEL DOCUMENTO Comune Pinerolo

CLASSIFICAZIONE COSTRUTTIVI E ATTREZZATURE DELLE ESTETI

Numero Scheda Rm(35.1)
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI
Tipologia Decorazione
Qualif. tecnica

Condizione
Attendibile
Autenticità

Caratteristiche principali

Descrizione

Stato di conservazione
Elementi a rischio Colonnine in arenaria

Eventuali indicazioni su altre schede
Nr. Oggetti correlati Tutti gli intercolunni, per un totale di 12 unità

NOTIZIE STORICHE
Data originale Fattura finanza
Per motivo Ristauro finanziario

DATI SPECIFICI
Descrizione dettagliata del bene
Le colonne a sezione circolare, di terra cotta, poste a intervallo di
lesene, presentano basi di proporzioni diverse
Le basi, a gli angoli della struttura poste presenti fiori, due
uguali, mentre risultano poco visibili due bassorilievi con figure varie, non
due basi di forma rettangolare. A fianco ha di una lesena è ospitato da
a base attualmente in pietra e a sezione curva

Stato di fatto rilevato

Stralci, articoli, parerI descrittivi

STATO DI FATTO GENERALE
Passivo

Caratteristiche, punti e stato di conservazione
Tutta la struttura presenta un notevole degrado

Condizioni
Proprietà - uso e esistenza
Altre limitaz.

Visibilità
Accessibilità

Stato
Descrizione sommaria e particolare situazione

Data di compilazione
2007

R0235138 – 3 - Fronte su via Gallardi

R0235138 - 2 - Particolare cornice

R0235138 - Particolare porta di ingresso

CASA VIA GALLARDI N.4

I.R. 25/95
Scheda tipo degli elaborati grafici - grafici

DISPOSIZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI NELL'AMBITO MUNICIPALE (L.R. 14/08/1995 N° 1)

La legge valorizza e tutela i caratteri tipologici costruttivi e morfologici dei
beni culturali.
Classes, infrastrutture e volumi delle parti e loro pertinenze (art. 2)

Area omogenea
Numero scheda

LOCALIZZAZIONE
Comune
Via / Loc.
Planimetria
Catasto

DESCRIZIONE
Epoca di costruz.
Proprietà catasto e
Data fine lav.
Destinazione

PER ED PLU e loro VARIANTI

Amministrazione

Palazzo Avvocato di Quinto
ora Do Rego-Thebaldo

Denominazione
Locale

Classe
Categoria
Qualificazione

DESCRIZIONE

DESTINAZIONE originaria

Privata

Palazzo signorile

Privata

DESCRIZIONE
Condizione
Manutenzione

XX - X X
Il proprietario

CARATTERISTICHE costruttive

Descrizione

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA VOLUME originario
Descrizione dell'edificio

Subito dopo il primo piano di Lanza, però il cavamarmi scrisse da due cambiate tra le quali anno inserire una medaglia [illegible] personaggi [illegible] come [illegible] con una prefazione per quali, del mese di Quinto non cambiai poi [illegible] Sede

Copertura
Origine
Forma

Altezza
Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEI SUOI
Necessità

Note sullo stato di conservazione
La facciata richiederebbe [illegible] pulitura generale

UTILIZZAZIONI
Via Cinquale
Uso attuale

Abitazione civile
Abitazione civile

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto per la documentazione

Via Cinquale
Di Quinto

Fotografie
Di A interi
Di cascia decorata
Di portoncino

OSSERVAZIONI.
L'edificio è attualmente di civile, modificato da [illegible] della casa del XVIII secolo [illegible] Quinto al [illegible] Piccolo Richiedi.
Nel 1870 ca. l'ultimo [illegible] Quinto [illegible] dell'arch. [illegible] Lazzarini.
L'attuale facciata [illegible] del 1868 e [illegible] da Giuseppe [illegible] [illegible] Sede [illegible] Costruzione del Palazzo S. Pio.

APPROFONDIMENTI
Fino [illegible]
Motivazioni

LIMITAZIONI
Ostacoli e cause di [illegible]
Vista [illegible]

Qualifica
Architetto

Via
[illegible] Avvocato [illegible]

Via di [illegible]
[illegible]

La scala cromatica dei colori è distribuita su due livelli: [illegible] un colore generale [illegible] [illegible] e particolare in modo [illegible] [illegible] una [illegible] [illegible] [illegible]

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO **Fascia docente**

I CANDIDATI VINCITORI PRESENTANO LE DOMANDE ENTRO

Presso Istituto: TITOLI
Tipo scuola: A

Classe: ALUNNATI MOTORIATIVI Esterni
Tipologia: Circolo
Qualifica/area:

Obbligatorio
Facoltativo
Motivazione

Informazioni principali

Procedura

DATI PERSONALI
Nominativo e recapito: TITOLI

Documenti richiesti dalla normativa
Le foto di una persona senza l'identità è, a rischio, da non accompagnare al
[illegible] da utilizzare a tutti

Richiesta/giudizi
Non disponibile: Foto I Documento
Non presente: Patente Segretaria

DATI Anagrafici
Procedura valutativa - all'albo/atti
La Lancia Sesma (CO) il proposito di [illegible] DATO il coordinatore a
partecipi per [illegible] non di [illegible] [illegible].

Certificati [illegible]

Titoli, di cui max. [illegible]

Titolo di [illegible]
Servizio

Valutazione dello stato di [illegible]
Durante [illegible] una politica della [illegible]

Formazione
[illegible] [illegible]
Altri Titoli

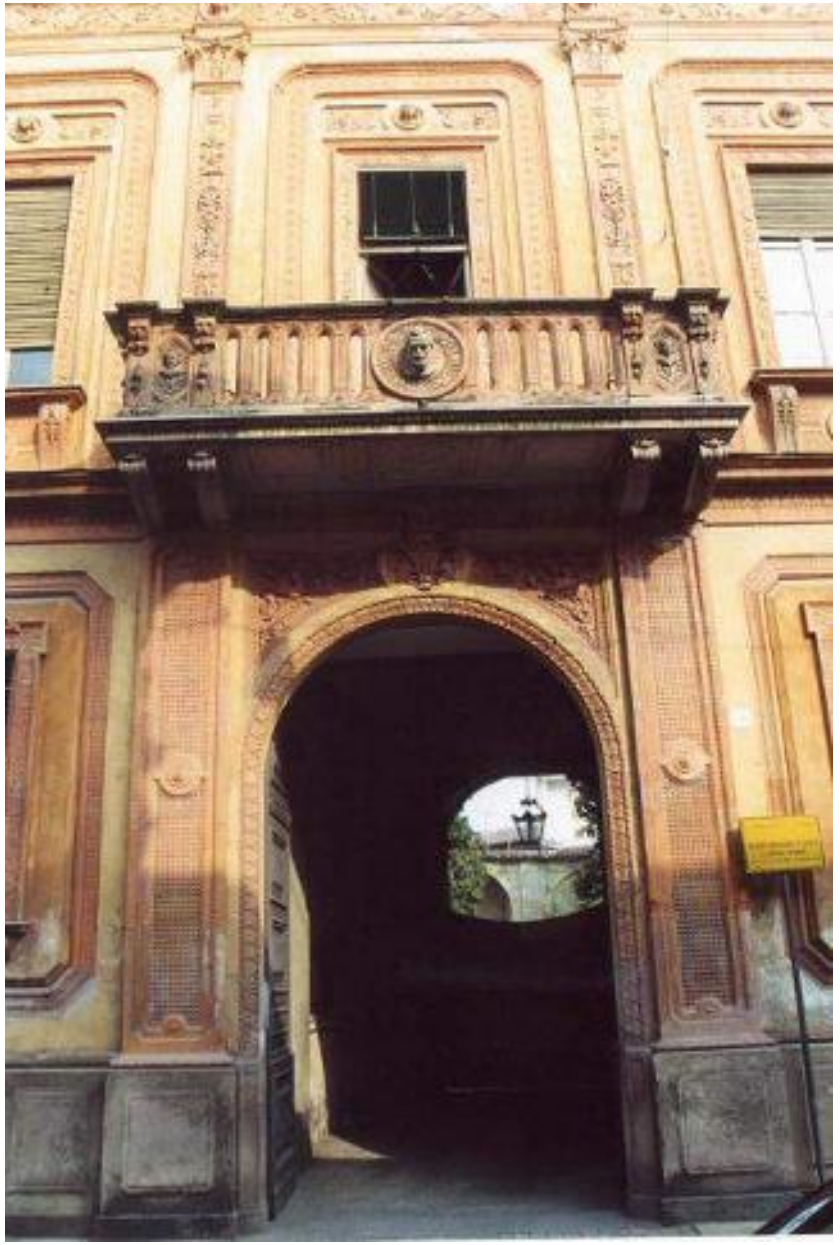
Artistica
[illegible]

Note
Tutti gli [illegible] [illegible]

Per [illegible]
Dati

R0235140 - particolare cornici in cotto

R0235140 - 2 - Prospetto su via Duomo



R0235140 - 3 - Particolare ingresso

PALAZZO AVOGADRO DI QUINTO
ora DE REGE - THESAURO

...

...

...

OGGETTO DEL DESIGNANDO Mobile d'occasion non cassée

I CARACTERI [illegible] [illegible] DEGLI ELEMENTI

Numero [illegible] [illegible]
Lato [illegible] A

Legno [illegible]
Tipologia [illegible]
Qualification

Produzione
Istituto
Riproduction

Trasformazione principale.

Durata

Uso previsto
Materiali [illegible] [illegible]

Operazioni [illegible]
Parti [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible]

Utilizzazione
Uso originale [illegible]
Uso diretto Parole

Parti [illegible]
Descrizione essenziale del [illegible]
Il portale è quello [illegible] [illegible] [illegible]

R0235145 - 2 - particolare cornici finestre

R0235145 - 3 - Particolare Prospetto

R0235145 - Prospetto verso piazza Mella

PALAZZO ARBORIO MELLA

Scheda tipo degli elementi artistici - profili

IDENTIFICAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL NUOVO PATRIMONIO
ARCHITETTONICO DELLE AMMINISTRAZIONI LOCALI (ART. 1, COMMA 1206, N. 296

Ente schedatore: Comune
Numero scheda: R0295[-]

LOCALIZZAZIONE
Comune: [R][M][L]
Provincia: VC
Regione:
Località:

INDIRIZZO
Toponimo: via Vela , 15
Piazza, quartiere:
Area fisica:
Particelle: Foglio , mappale

DI COLPITI - DOVE APPLICARSI

Denominazione: **Palazzo Barzetti da Buronzo della Valletta**

Denominazione:
Varie

Classe: EDIFICI PRIVATI
Tipologia: Palazzi
Qualificazione:

Proprietà: Privata

Indirizzo: Corso Vercelli

Riferimenti catastali:
Foglio: XVIII
Numero: 1, Subalterni

Descrizione sintetica del bene

Descrizione

Descrizione storica (cenni storici)
Descrizione storica di fatti

Il Palazzo è situato sul corso principale della città, lungo la via che collega Vercelli a Torino. Di proprietà privata, presenta un'architettura tipica del XVIII secolo. Il portale d'ingresso è in pietra, mentre le facciate sono intonacate.

.

CONDIZIONE
Genere: Buono
Forma: Semplice e lineare

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Moderato

Stato delle parti di conservazione
Non è noto l'intervento risale da rilevare
PROGETTAZIONE
Non ne giunto: Abitazione civile
Uso attuale: Abitazione civile

.

Documentazione Fotografica
Carta per la digitalizzazione

Dimensioni
Dimensioni

Fotografie
Di A valore
Di di posizione
Di dettaglio

Rilievi
Di Rilievo del centro della Valletta Tipologia di Buronzo

.

Ulteriori
Tipologia
Descrizione

Altri
Compilazione scheda di assetto di Vercelli

Data di compilazione
Data

.

.

OGGETTO DEL CENSIMENTO Pubblico

I CARATTERI [dei nomi] DEGLI OGGETTI E DEGLI ATTRIBUTI DELLE FUNZIONI

Numero Scheda 002[illegible]
Tipo Scheda 0

Nome ELEMENTI ACCESSORI ATTACCABILI AI [illegible]
Ingombro Costante
Descrizione

Accoglie
Utilizzo
Osservazioni

Caratteristici per [illegible]

Descrizione

Uso previsto
Materiale di Costruzione Utilizzo a parete

Particolari caratteristiche tecniche
Le selle a ribalta sono in lamiera [illegible] con rivestimento vetrificato , a
lavoro finito da ritenere in piastra

Utilizzazioni
Non ammesse Vietato
Non previste Vietato

Parti Pubbliche
Descrizione economicità dell'elemento
- Può non è consentito di [illegible] quando questo rispetto la altre norme
volte a assicurare pubblica per cui si applicano in piena adeguata la loro
partecipazione dell'utilizzo a per [illegible] terzi su [illegible] in parte
- Il posto di [illegible] è [illegible] la norma

Particolari Elementi non

Elementi vendibili non di [illegible]

- A) [illegible]
B [illegible]

Per particolari quelle [illegible]
Dal [illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible]
Altri [illegible]

[illegible]
[illegible]

Parte
[illegible] [illegible] [illegible]

Non [illegible]
Non

R0235148 - 2 - particolare portico

R0235148 - 3 - Particolare cancello

R0235148 - Portico

PALAZZO BERZETTI DI BURONZO DELLA VALLETTA

A.T. (1/2)

Scheda tipo del catalogo unico - grafia

RICOGNIZIONE, RACCOLTA E VALORIZZAZIONE DEI DATI CONOSCITIVI
ARCHITETTONICI NELLO AMBITO COMUNALE (L.R. 14-07-1977 N° 78

La legge valorizza e [illegible] tipologici, costruttivi e [illegible] significativi, di tutti gli edifici [illegible] patrimonio Art. 11

Ente schedatore: Regione
Numero scheda: 37223 (1)

1) LOCALIZZAZIONE

Regione: Piemonte
Provincia: VC
Frazione:
Località:

LOCALIZZAZIONE
Indirizzo: via Cavour, 72
Foglio catastale: 56 B
Sezione foglio: 1396
Particella: 16, 104

2) DENOMINAZIONE E STATO PROTETTIVO

Denominazione: **Palazzo Avogadro della Motta**

Denominazione storica:

Classe: EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia: Palazzo
Specificazione:

PROPRIETA': Privata

UTILIZZAZIONE ATTUALE: Uffici, studio

Previsti:

CRONOLOGIA
Epoca: XVI c.
Particolarità: [illegible]

Trasformazioni principali:

Descrizione:

RECUPERABILITA' POTENZIALE DELL'EDIFICIO
Ingombro dell'edificio:

L'edificio è [illegible] [illegible] [illegible] di [illegible] [illegible] da [illegible] [illegible] [illegible]

OGGETTO DEL CARICAMENTO Portale d'accesso carrello

I CARATTERI CIRCOSTANZIALI OGGETTIVI E PROBATORI DEL FATTO

Numero Polizza: 00075150
Tipo Scheda: A

Titolo: RISCHIO DI FURTO ESTERNO
Tipologia: Portale
Articolo tipo

Ubicazione
Ubicazione
Rischio assicurato

Informazioni di base

Dichiarazione

VAT. TOTALE
Massimale di garanzia: Contenuto lavorato

Premunirsi subito con Alla Ragione
I tuo elenco prodotti del portale e in corso Locazione sono a cui articoli...

UTILIZZATORI
Uso obbligatorio: Portale
Uso minimo: Portale

DATI SOGGETTI
Dichiarazione veritiera dei fatti
Il profilo del sito: Nel percorso a piedi da via Cuneo, caratterizzata da
una rilevante pendenza l'area sportiva, situata a lunghe da via Torino, consi-
sta della vecchia "A" della Stadio, che attraversa il centro della
sportiva vera e

Da riempire (Dichiarazione)

Campo obbligatorio, non lasciare vuoto

STATO DI RISCHIO
Stato

Osservazioni sullo stato di conservazione
Non si rilevano note degne di nota

Tecnici
Impresa e sede e Capitale
Altri tecnici

Attività
Architetto

Luogo
Tecnico con il Professionista Indagato

Data e sottoscrizione
Ora

R0235150 - 2 - particolare facciata

R0235150 - 3 - Prospetto verso via Duomo

R0235150 - Portale di accesso carraio

PALAZZO AVOGADRO DELLA MOTTA

Scheda n. [illegible]
Scheda per edifici e complessi storici e storici

CATALOGAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHIVIO STORICO DELLE ARTISTE E DESIGNER (XIX - XXI SECOLO)

Villa Valmarana e Villa Lattanzi, complesso monumentale e decorativo con affreschi settecenteschi

Stato di conservazione e valutazione sintetica del bene - Condizioni - Note varie

Tipo schedatura: Puntuale
Numero scheda: 0023[illegible]

LOCALIZZAZIONE
Comune: VERONA
Provincia: VR
Frazione:
Località:

UBICAZIONE
Indirizzo: via Nuova, 27

Foglio catastale: 44
Data scatto: 1956
Particelle: [illegible], 215

DATI STORICI - VALORIZZAZIONE

Denominazione: **Palazzo Ferrari già Castelnuovo delle Lanze**

Denominazione originaria:
Ex-voto

Origine: EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia: Palazzo
Specificazione:

PROPRIETA': Privata

ASSEGNAZIONE ORIGINARIA: Conti e Nobili

Fiorenzi

CRONOLOGIA
Secolo: XVIII
Datazione: [illegible]

Fasi costruttive principali:

Vicende:

DESCRIZIONE DI SINTESI DELL'EDIFICIO
Tipologia distributiva:

L'edificio fu costruito da due fratelli Conti Ferrari, discendenti da una antica famiglia di origine [illegible]. La Contessa Angela, a vedovanza da più anni, si trasferì a Verona nella casa di abitazione. Al centro del prospetto si apre un semplice portale, sul quale fu posta [illegible] un piccolo balcone in [illegible] elegante fattura.

COPERTURA
Genere: A falde
Forma: [illegible] [illegible]

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DI SUO CONTESTO
Buono

Note sulle parti di valore storico
Non si riscontrano [illegible]

ACCESSIBILITA'
Uso originale: Privato - [illegible]
Uso attuale: Abitazione civile

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la gestione/compilazione

Il CTR [illegible]
[illegible]

Descrizione
[illegible]
Il balcone di palazzo Ferrari [illegible]

ASSEGNAZIONE
Il palazzo fu costruito da conte Ferrari. Antica famiglia nel XVII secolo. Al primi del '900 passò in proprietà alla signora Fiorenzi, che la [illegible] nel 1982. Lo comprano nella [illegible].

APPUNTI INTERNI
Titolo scheda
Riferimenti

Fotografie
Numero e tipo di [illegible]
File Immagini

Cartella
Archivio

Video
Presentazione scheda ed eventuali [illegible]

Data di compilazione
[illegible]

OGGETTO DEL SOPRALLUOGO **Balcone**

[illegible] DELLA PROPRIETÀ STRUTTURALE E PERTINENZIALE DELLE PARTI

Numero Foglio 00211107
Tipo Stanza A

Classe RIFERITA AI FABBISOGNI ESTERNI
Ispezione Balcone
Qualificazione

ORDINANZA
RACCOLTA

NOTIFICATA

[illegible] (principi)

Diritti

ATTI TECNICI
Generali e [illegible] Fisica

Fondamenti [illegible] [illegible]
Gli elementi [illegible] del manufatto su cui si [illegible] [illegible] [illegible] e [illegible] [illegible].

ATTIVITÀ
Per [illegible] Balcone
Non [illegible] Balcone

DATI GENERICI
Descrizione [illegible] [illegible]
Il [illegible] del balcone [illegible] [illegible] [illegible]

R0235152 - particolare facciata

R0235152 - 3 - Particolare Balcone

R0235152 - 2 - Prospetto verso via Duomo

PALAZZO FERRARIS già Castelnuovo Delle Lanze

D.M. 42/04
Schema tipo degli elaborati grafici - stralcio

TUTELA DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTONICI NEGLI AMBITI URBANIZZATI (D.M. 14/2/1992 n° 31)

La legge valorizza e tutela i caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dei
manufatti edilizi,
storici, architettonici e ambientali nelli valori e loro pertinenze - artt. 1-

Tipo di intervento
Proprietà

Dati catastali
Comune
Foglio
Particelle
Località

UBICAZIONE
Indirizzo
Foglio catastale
Data rilievo
Particella

Via Duomo di Piera, 20
04 C
1996
Fgli. 5619-5

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Denominazione

Palazzo Partono di Naiasso

Architettonica
Civile

Classe
Tipologia
Qualificazione

EDIFICI ARISTOCRATICI
Palazzo

PERIODIZZAZIONE

Epoca

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO

Orientamento
Il Ricevimento

Trasformazioni e principali

Variazioni

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio, inserito nel panorama di Piera, sorge nella zona ovest fuori dalla
cinta muraria sulla piazza, nel percorso d'ingresso principale da
Milano, risale ma non ripristina in forma barocca di ultima fattura in cui si
presenta con più o meno visibile da una ristrutturazione ottocentesca

CARATTERE
Tecnica
Epoca

A calce
Semplice e lavata

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DEL EDIFICIO
Buono

Data rilievi stati di conservazione
In parte buono dell'edificio e stato generale con a volte di cattiva
Utilizzazione.
Uso originale
Uso attuale

Abitazione civile
Abitazione civile

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto per la documentazione

Il Dic 1:10 90.0
1 1.1.1989

Fotografia
1) N Indoss
2) Bolino
3) Bolino

Valutazione

Dal merito dell. questione si è fatto il 27. Cassa Pittura di Piera
sono sempre [illegible] di S. Maria di [illegible]
Antonio Gatti.

Vincoli

Tipo vincolo
Decreto

Conclusione
Proposta di non [illegible]
Via Cairoli

Antichi
Ambienti

Note
Registrazione catasto di Piera [illegible]

Data di compilazione
Firma

OGGETTO DEL CENSIMENTO Balconi

I CARATTERI STORICO-ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero scheda 0033 174
Data rilievo 0

Tipo ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Balconi
Localizzazione

Ubicazione
Indirizzo VIA 11
Municipio

Localizzazione principale

Descrizione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnol. Pietra

Condizioni conservative, parti ammalorate
Il grado di degrado è valutato sul tipo e grado di degrado.

Utilizzazione
Uso originale Balcone
Uso attuale Balcone

DATI AMMINISTRATIVI
Osservazioni sul rilievo dell'oggetto
Il rilievo geometrico della sagoma esterna è stato eseguito con un preciso rilievo fotogrammetrico. Per la rilettura grafica della sagoma esterna è stato fatto riferimento alla cartografia tecnica comunale in scala 1:500.

Documentazione fotografica

Grafici, rilievi, varie documentazioni

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

Osservazioni sullo stato di conservazione
Presenza diffusa di umidità

CLASSIFICAZIONE
Valore e stato di conservazione
Alto Medio

Specifica
Architettonica

Note
Presenza diffusa di umidità

Data di compilazione
1990

R0235154 - 2 - particolare ingresso

R0235154 - 3 - Facciata verso via Monte di Pietà

R0235154 - Particolare balcone

PALAZZO PATTONO DI MEIRANO

[illegible]

[illegible]

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTONICI NELL'AMBITO COMUNALE (L.R. 14/07/1993 N° 30)

La legge valorizza e tutela [illegible] opere e manufatti con
[illegible]
di tipo caratteristico e ambientale degli edifici e [illegible]

Dato catastale [illegible]
Numero mappale [illegible]

[illegible]
Comune [illegible]
Provincia [illegible]
Frazione
Località

[illegible]
Indirizzo [illegible]
Numero civico [illegible]

Uso attuale [illegible]

Denominazione [illegible]

Proprietà [illegible]

Destinazione originale [illegible]

Destinazione attuale [illegible]

Stato di conservazione

Descrizione

Documentazione fotografica allegata
Planimetria catastale

Il sottoscritto [illegible] [illegible] [illegible]

OGGETTO DEL CONSENSO Cremaio Cimitero

I CARATTERI TIPOLOGICI (ESTRINSECI) E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Periodo Storico XX Secolo
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI Esterni
Tipologia Decorazioni
Qual. di carico

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni successive

Autore

Via Teatini
Materiali e tecniche Terra

Eventuali iscrizioni sulle tombe
Elenco in serie legati con meno

STRUTTURAZIONI
Non originale Anno : Tipologia
Non attuale : Da Che Epoca

DATI SPECIFICI
Descrizione decorazione decorazioni
Un cimitero è costituito da non di piccole unità del paesaggio di grande valore
/ culturale (civile) ai borghi cui è associato e di preminente interesse
rappresentativo Il più che permette i vari Attualmente suddiviso in riferimento alla
la parte romantica di via Lissone

Iscrizioni [Trascrizione]

Stemmi, emblemi, graffiti [Descrizione]

STATO DI CONSERVAZIONE
Stato

Osservazioni sullo stato di conservazione
Molti fattori sono determinanti e peculiari

DESCRIZIONE
Struttura portante
Altri Termini

Materiale
Tecnologia

Alveo
Caratteristiche e tecniche costruttive tradizionali

Descrizione
Uso

R0235155 - Facciate

R0235156 - Particolare facciata verso via Verdi

R0235156 - 2 - Particolare finestra

PALAZZO MONTANARO DI VIANCINO

[illegible]

[illegible] degli stupefacenti e sostanze psicotrope. Prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza. (GU n. 43 del 19-2-1990 - Suppl. Ord. n. 8)

[illegible] DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE, LA CURA E LA RIABILITAZIONE DEI STATI DI TOSSICODIPENDENZA, NONCHÉ LA REPRESSIONE DELLE VIOLAZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI DROGHE

[illegible] disposizioni in materia di prevenzione, assistenza e riabilitazione nei confronti dei tossicodipendenti, nonché di repressione delle violazioni amministrative in materia di droghe.

Data emanazione: 9 ottobre
Numero decreto: 309 (Testo)

CLASSIFICAZIONE
Settore: PENALE
Provincia: VI
Tipologia:
Qualifica:

DESCRIZIONE
Definizione: Testo [illegible]
Foglio estratto: 94 r
Data foglio: 1990
Riferimenti: [illegible]

SOGGETTI [illegible]

Organo emanante: Camera [illegible]

Promulgante:
[illegible]

Firmato: [illegible]
Controfirmato: [illegible]
Proponente:

Controfirmatari [illegible]

Vistato da:

PROVVEDIMENTO [illegible]
Impugnazioni [illegible]

Il [illegible] Testo [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] DELL'ADEMPIMENTO Persona d'accesso casuale

I [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]
[illegible] A

[illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

DATI [illegible]
[illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

STATO [illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

R0235164 - Portone di accesso carraio

R0235164 - 3 - Particolare portale

R0235164 - 2 - Portone di accesso carraio

CASA VICOLO S. BERNARDINO

G.U. 25/93

Schema tipologia contratto, articolo e profili

REGISTRAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL MARCHIO
DIRITTO FISSO DIRITTO CONSOLARE (L.L. 14/03/1995 N° 70)

La legge sui [illegible] consente la registrazione [illegible] e servizi [illegible] naturale.
Storia: [illegible] - [illegible] del titolo e loro protezione [illegible]

Data presentazione: Domanda
Numero protocollo: [illegible]

Dati richiedente
Cognome: Vendelli
Residenza: PG
Cittadino
Firmato

Rappresentante
Indirizzo: via Tonti, 21
Registro nazionale: 91 F
Data foglio: 1994
Particolare: [illegible]

Uffici territoriali e sedi periferiche

Denominazione: **Palazzo Verga**

Provvedimento
Locale

Classe: [illegible]
Tipologia: Pilastro
Caratteristiche

Richiedente: [illegible]

Domanda marchio internazionale: Ordine di priorità

Rinnovo

Descrizione
Lettering
Registrazione: [illegible]

Caratteristiche e tipologia
[illegible]

Tassazione
[illegible]

Procedimento [illegible]
Tempistica del rilascio

In corrispondenza [illegible] quale un esercizio [illegible] un [illegible] di [illegible] [illegible] [illegible]

OGGETTO DEL CENSIMENTO Comune Finestra

I CARATTERI STRUTTURALI QUANTITATIVI E DECORATIVI DELLE FACCIATE

Numero Schede 0001[0]0
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Decorazioni
Denominazione Cornice in rilievo

LOCALIZZAZIONE
Ubicazione
Riferimenti

Caratteristiche tipologiche
In linea di massima la cornice in rilievo in cui parti possono si diversa
pratiche per la nuova destinazione di uso risulta dal nuovo adeguamento la classe
di Sismicità. L'evoluzione dell'edificio fu degli architetti Ottavio
Vitali

Selezione
Si [SI]

ART TOSCO
Materiale Intonaco a calce Intonaco a calce [X]

Eventuali fasi d'uso della facciata
Le parti di [SI] Si [SI] Si [SI] Si

R0235168 - Particolare cornice finestra

R0235168 - 3 - Particolare cornice finestra

R0235168 - 2 - Particolare facciata verso via f.lli Ponti

PALAZZO VERGA

OGGETTO DEL CONTRATTO Balcone

I CASI TIPI [illegible] COSTRUZIONI E RISTRUTTURE DELLE CASETTE

Numero scheda [illegible]
Data inizio / /

Codice [illegible] DI BALCONI
Tipologia Balcone
Quartiere

[illegible]
Ristrutturazione
Nuova costruzione

Tratto di linea principale:

Descrizione

Art. [illegible]
Materiali e finiture Pietra

Una linea orizzontale è un [illegible]
Il punto di [illegible] è la parte [illegible] [illegible] [illegible] da una
matita normale.

Applicazioni
Uso artistico
Uso pratico

Art Applicati
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il piano di [illegible] di direttrice [illegible] [illegible], ha un profilo
e si [illegible] ed è in pietra. Al di sotto di esso vi è un elemento aggettante, a
impostazione curva e con decorazioni degli [illegible] che [illegible] [illegible]
Indicativo per [illegible] [illegible] di cui [illegible] verso il [illegible] [illegible]
elementi strutturali. Una [illegible] [illegible] in [illegible] [illegible] [illegible] .
[illegible] sulla sua parte [illegible].

Descrizione [illegible]

Stemma, [illegible], nuova [illegible] [illegible]

Stato di conservazione
Buono

[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]

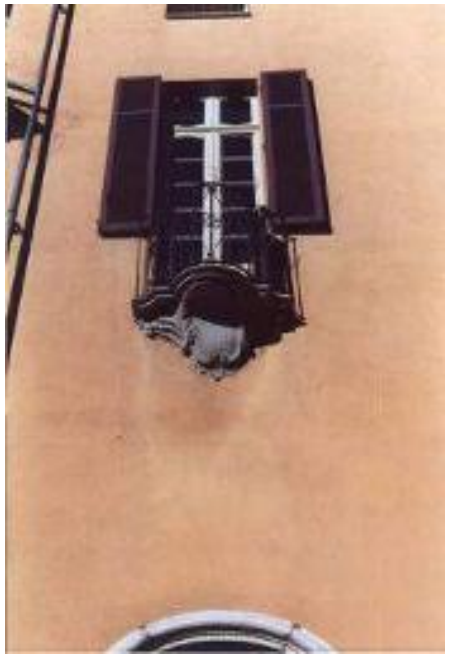
Committente
Indirizzo e numero del [illegible]
Altri Dettagli

Progettista
Architetto

Ditta
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Data di [illegible]
2006

R0235170 - Particolare balcone



R0235170 - 2 - Balcone

R0235170 - 3 - Facciata verso piazza Tizzoni

PALAZZO DEL CARRETTO DI TORRE BORMIDA

OGGETTO DEL TRATTAMENTO Atroliteno

[illegible]

Luogo Nascita: 99/99/99
Tipo Scheda: A

Classe: [illegible]
Tipologia: [illegible]
Qualification

[illegible]
Nationality
Nationality

[illegible]
[illegible]
Provenance
[illegible]

DATI TRATTATI
Personali e Foresse: Civile

Eventuali limitazioni sulla raccolta
[illegible], [illegible], [illegible] [illegible]

Dati Sensibili
Non originale
Non Artigiano

DATI [illegible]
Descrizione sommaria e [illegible]
Sono [illegible] [illegible] [illegible]

R0235175 - Particolare altorilievo

R0235176 - Particolare facciata

R0235176 - 2 - Facciata verso piazza Cavour

PALAZZO VICARIO DI S. AGABIO

Scheda tipologica: elaborati grafici - rilievo

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTONICI NELL'AMBITO DIPARTIMENTALE (L.R. 17/09/1990 N° 56)

La Legge Val d'Aosta e tutela i caratteri tipici, ambientali e costruttivi da
identificare univocamente,
rilevati - schedazione - messa in opera degli edifici e insediamenti di cui al

Area omogenea:
Ambito:

Comune
Località

Provincia
Regione
Località

Indirizzo
Nº civ. 29
Proprio catasto urb.
Data (gg/mm/aa)
Particella

Via Mazzini da Pavia, 27
91 B
1994
1000, 1900)

DEL EDIFICIO - LUOGO PERTINENZA:

Nome corrente

Antico Monte di Pietà

Denominazione
Storica

Classe
Categoria
Qualità

Edificio - Luogo Pertinenza
Privato

PROPRIETÀ

Proprietà
Destinazione

Privata

Destinazione originaria e

Funzione

Stato di conservazione

Buono
Il Documento

Stato di conservazione
Un primo lotto dell'edificio è stato ceduto dal Comune di Pavia

Utilizzazioni
Uso originario
Uso attuale

Monte di Pietà
Uffici/Uso civile

Accessibilità pubblica
Visite per la quantificazione

Sì
No
Sì

Proprietà
Di Comune
Di Ente/Ex Ente pubblico
Di Privato

Osservazioni
Nel 1815 si fondò il Monte di Pietà
L'edificio era di proprietà degli Arrigoni di S. Colombano
La facciata su Piazza del Carmine venne nel 1955 rifatta

Riferimenti
Tipo grafici
Osservazioni

Compilazione
Nome e cognome del rilevatore
Alfio Fantini

Data
Firma

Data
Validazione scheda ed eventuale firma

Data di / Aggiornamento
2002

OGGETTO DEL CONTRATTO: Portale d'accesso non esclusivo

I CARATTERI TIPOLOGICI DISTINTIVI E QUALITATIVI DEGLI EDIFICI

Numero scheda: [illegible]
Tipo scheda: A

Classe: ELEMENTI DI FACILITÀ ESTERNI
Tipologia: Portale
Qualità caratteri: Servizio

[illegible]
Data: [illegible]
Ufficio: [illegible]

Trasformazioni [illegible] capitale

Descrizione

[illegible]
Rilevabile a [illegible]: [illegible]

Su [illegible] [illegible] sulla [illegible]
La [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]
Non [illegible]: Portale
[illegible]: Portale

ATTI NORMATIVI

[illegible] [illegible]
Il portale [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

R0235182 - 2 - Particolare portale di accesso

R0235182 - 3 - Balcone

R0235182 - Particolare di facciata su via Piero Lucca

PALAZZO COSTA DELLA TORRE

OGGETTO DEL CENSIMENTO Politeo

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DEGLI ELEMENTI DECORATIVI

Numero Schede 800 (1,0)
Item Schede 0

Codice COMPLESSO ARCHITETTONICO ALTRI EDIFICI
  Valore Periodo
Descrizione

  Valore
Valutazione
Motivo 0

Trasformazioni principali

Valutazione

DATI TECNICI
Materiali e tecniche Uso di un solo

Descrizione sintetica delle strutture
Tutte le murature di impianto antecedente con elementi costruttivi in parte
diversi da quelli in cotto.

  Valore
Codice tipologia Portico
Tipologia Pubblico

CAT. CARATTERI
Descrizione sintetica dell'oggetto
Il portico è costituito da quattro campate disposte ortogonalmente
alla strada principale. Le due centrali sono coperte da volte a botte
lunettate mentre le due estreme da volte a crociera a pianta quadra.

Valore di conservazione

Stato di conservazione

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Descrizione stato di conservazione

Valore

Attività
Attività

Note
Valutazione e giudizio di conservazione complessiva

Descrizione
Uso

R0235184 - 2 - Particolare porticato

R0235184 - 3 - Prospetto verso via Morosone

R0235184 - Particolare portico

PALAZZO OLGIATI

REGISTRO DEL CONSENSO Portale d'accesso non cartaio

I CARATTERI TECNICI, OPERATIVI E PRIVACY DELLE PARTI

Numero Scheda [illegible]
Tipo Scheda A

Titolo CLIENTI - DI FIDUCIA ESTERNI
Tipologia Portale
Data di ...

Caratteristiche
Codice ...
Riferimento

Caratteristiche principali

Servizio

Dati tecnici
Parametri e limiti Indirizzo IP, ...

Consenso privacy e, o, alla lettura
Le parti del contratto si impegnano a [illegible] e di [illegible]

Utilizzazioni
Per Oggetto Inizio, fine rapporto
Per Durata Portale non diretto

Dati Accesso
Verifica e validazione dell'importo
In alternativa adeguata e un punto e [illegible] e nessuno [illegible]
Elenco articoli [illegible]
Log, bill, clause,

Definizioni Descrizione

Diritti ed [illegible] [illegible]

Stato di [illegible]
Passivo

Disposizioni Art. [illegible] di [illegible]
Durata Fino a [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

Condizioni
Codice e [illegible] Art. Articolo
Altre Parti

Articolo
Articolo

Fine
Applicabile [illegible] [illegible]

Dati [illegible]
Art

R0235190 - 2 - Prospetto verso via S. Cristoforo

R0235190 - 3 - Prospetto verso via S. Cristoforo

R0235190 - Particolare portale di accesso

PALAZZO ARBORIO BIAMINO

S.P.I. 12-61
Scheda tipo-dati progetto di tutela e gestione

...ALLEGATO... ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEI DATI RICHIESTI
ARTICOLO 6-BIS, LEGGE ARCHIVI CARTACEI D.L.S. 14.08.1945 N° 39

...ed altri soggetti a fabbrica i caratteri significativi, e struttura e ...ompresi nel
principio originale.
...ntenuto, autenticità ed a ...dattamento di ...tivo e loro pertinenza (art. 1

Luogo ordinario di ...   Palermo
Ufficio di...   ARCHIVIO

LOCALIZZAZIONE
Comune   Palermo
Circoscriz.   1°
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo   via Vicario
Civico (n. di ...)   94 B
Piano ...   1996
Particelle   [illegible]

...ti edifici ...nuovi edificazioni

Denominazione   **Palazzo Vicario di S. Agabio**

Denominazioni
storici

Stile di   STILE - NEOCLASSICO
...ppartenza   Stile...
di altri tipi...

Proprietà   Enti Pubblici

Ente proprietario   Comune di Palermo
                                                                Pubblico

CONSISTENZA
Datazione   XVIII
Estensione   [illegible]

Trasformazioni principali

Descrizione

CERTIFICAZIONE ACCREDITATA DEGLI ARCHIVI
Registro ...ificato

...ne fisica di un ...ramento pluri-tematico che ...ppresenta un ...ntesto ...ico ...
...ne tali dal momento ...ne alla Camera. I corpi di fabbrica ... a due ...ili pubblici
...ndo una facciata ...ecchia ...ente di collegamento ...ormi preesistenti ...ngiore

...conservazione che comprende, di più ...ventario dettagliato ...ni di ...ostituzione ...ntenuto
...ne della ...ilmente da quello ...ecano ...ento ...ne ...ne ...) ...ellano ...ervazione ...ti ...) ...
...nuta ...quella ...ente ...ente ...ecisato ...ne ...ne ...ella ...ità
Una ...ne ...ne ...ecogli ...ciuffo ...ne ...ne ...ostituzione ...della famiglia
che ...ennia ...ne ...ne ...ervazione ...ervato ...ne ...ne ...ne ...ervato

...ONSERVAZIONE
Generale   Attivo
Fisica   Completo e ...ivo

STATO DI CONSERVAZIONE DEL SUPPORTO E DELLE ...
Cartone

Data della stesura di conservazione

...ervazione ...nuativa documenta ...ternamente gli ...ervati. Il ...ervazione ...ervazione ordinaria, valore di ...ivo sulla ...ervazione, gli ...ervati ...ndo ...progetto civile e ...ervazione parti, ...ne acquisita ...ne documentazione.

...

...TILIZZAZIONI
Uso originale   ...ubblica civile
Uso ...ttuale   Pubblica civile
...

...NFORMAZIONI ...ISPONIBILI
...ista per ...e ...ubblicazione

...ni ...ni ...ni ...
...ni ...ni

Fotografie
...A Archivio
...A Progetto di via Cairo
...A ...ttuale

...OCUMENTAZIONE
...nel 1800 ...ubblicato ...ventario ...ni ...ni ...ntenuto ...ngiore ...Vicario ...
...Comune acquisito ...a Agabio, nel 1950, ...ne ...ternativo, ...ricerca ...ervato ...nel ...
...in cui ...cora ...] ...ivile ...rivato

...AI ...LUMENTI ...ENTI
Tipo ...ento
...ntervenuti

...ertificato
...Nome e ...ome del ...mpilatore
...ella ...ontatti

...ualifica
...Archivi

...ta
...mpilazione ...orso ...ecedente ...ificata

...ata di ...mpilazione
...1.0

OGGETTO DEL SOPRALLUOGO **Balcone**

I CARATTERI [POSIZIONE DESCRITTIVI E PRESTAZIONALI DELL'AMBIENTE]

Numero Codice: 01.01.01
Livello Unità: 4

Classe: BALCONI DI PIANI DA 2 [E/M]
Tipologia: Balcone
Unità Tecnica:

Descrizione:
Materiale:

Obiettivo:

Verifiche e prestazioni:

Unità:

Anni Vita:
Materiali e Parti: Ferro

Requisiti di primo livello di unità
Il piano di [Edificio] è realizzato nel modo seguente:

Requisiti
Uso Figurativo: Balcone
Uso Attuale: Balcone

Vedi Anche
Descrizione Caratteristica Descrittiva:
Il balcone è un elemento costruttivo ed architettonico che sporge dal piano della facciata. Permette di dare luce e aria alle stanze che si affacciano su di esso. Il piano di calpestio è posto ad un livello inferiore rispetto a quello della soglia della porta-finestra (circa 10-15cm) per evitare che l'acqua piovana possa penetrare all'interno. Il balcone è dotato di una ringhiera per evitare cadute dalla stessa.

Verifiche Prestazioni

Stato: Ambito: Parte: Elemento

Classe di Requisito:
Descrizione

Requisito:
Il balcone deve avere una resistenza a carico verticale di almeno 400 kg/mq.

Classe:
Anni:

Note:
Registrazione: Verifica Periodica Obbligatoria

Data Inizio Lavori:
Fine

R0235192 - 2 - Balcone e ingresso

R0235192 - 3 - Particolare prospetto

R0235192 - Prospetto su via Cagna

PALAZZO VICARIO DI S. AGABIO (Biblioteca)

Scheda tipologica elaborata: scheda - grafica

INDICE/DATAZIONE, TITOLO E VALUTAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARTICOLAZIONE DELLA SCHEDA SECONDO GLI STANDARD MINISTERIALI

Le voci relative a tale area riguardano: codice di identificazione, titolo, autore, datazione e altri elementi descrittivi.

Identificazione
Numero scheda: 00231.01

LOCALIZZAZIONE
Stato: Italia
Regione: Lazio
Provincia: RM
Comune: Roma
Località: Trastevere

UBICAZIONE
Indirizzo: Via Anicia, 28
Dettagli ubicazione: Ex Ospedale di San Gallicano
Note ubicazione: Attualmente in fase di ristrutturazione
Coordinate: 41.8867, 12.4667

DATI IDENTIFICATIVI - DATI PARTICOLARI

Denominazione: **Antico Convento degli Agostiniani**

Denominazione attuale:
Chiesa

Tipologia: Edificio religioso
Categoria: Chiesa
Qualificazione: Conventuale

PROPRIETÀ: Privata

DESCRIZIONE SOMMARIA: Edificio religioso con annesso convento, oggi in parte adibito a museo e in parte a residenza privata.

CRONOLOGIA
Secolo: XVIII
Specificazione: I metà

Informazioni generali

Descrizione

VALUTAZIONE SCIENTIFICA DEL REPERTO
Importanza archeologica

Modifica e integrazione della scheda originale con nuove ricerche d'archivio. Valore complessivo: Il complesso conserva ancora parte della struttura originaria del XVIII secolo, nonostante numerose trasformazioni ottocentesche e novecentesche. Interesse storico-artistico per la presenza di affreschi e decorazioni.

Compilazione
Scheda: OA
Data: 1978

Aggiornamento
Aggiornamento: 1990

Accesso
Fruizione: Visitabile su prenotazione

Note
Bibliografia essenziale: Documento conservato presso l'Archivio di Stato di Roma, fondo Ospedali, busta 214, fascicolo 7.

Compilazione
Schedatore: Dott.ssa Elena Rossi
Data: 12/03/1978

Aggiornamento
Revisione: Dott. Marco Bianchi
Data: 05/11/1990

OGGETTO DEL CENSIMENTO portale d'accesso carraio

* CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI

Numero civico numero/i
Tipo funzio /

Stato civico di CLASSIFICA SECONDO
 tipologia Portale
Qualificazione

Stilistica
Datazione
Riferimenti

Trasformazioni principali

Materiali

Edil. Ecol.
Materiali e tecnic. Ferro/ghisa lavorata

Elementi caratteristici della facciata
Elementi lavorati in pietra e decori di rilievo

TIPOLOGIA
Arco a tutto Portale con cornice
Arco ribassato Portale con cuscini

DATI SUGLI EDIFICI
Descrizione sintetica dei singoli
 I portoni d'ingresso si dividono in due grupp: in pietra e pietra con
un notevole spessore che rivela di portale aggettante di buchi cerchiati nel tim
Tra luogo edil. e quale posto centrale
cruna il vano all'interno) fissata in prossimità con l'asse di C. Alberto e
da Posizione Stradone di Sant'Ant. Pa
Elementi nuovi aggiunti data stile del portale.

Le citazioni bibliografiche

Stemmi, scritte, cose di più ...
Il personale Posizione Via Cattaneo Accesso

Stato di conservazione
Rischi

Osservazioni sul rilievo di conservazione
 portale necessario di una pulitura ... vasca

Condizioni
Proprietà e uso attuale
Alterazioni

Valutazione
Giudizio

Fonte
Data di rilevamento del portale

Rilevatore Data di
Foto

R0235193 - 2 - Particolare

R0235193 - 3 - Particolare

R0235193 - Portale di accesso

ANTICO CONVENTO DEGLI AGOSTINIANI

OGGETTO DEL CERVELLINO Portale d'accesso cerrago

    [LAGA 0-1 VIAGGIATORI CONTRATTO E RETRO [A] [EXIT FOR 1]

    Numero pratica   A/2[illegible]
    Tipo richiesta   A

    Cliente   [illegible] DI PICCOLA ENTITÀ
    Tipologia   Cerrago
    Qualificazione

    [illegible]
    Località
    Referente

    Consulenti principali

    Estensione

    Dati [illegible]
    Nominativo / Ragione   Informazioni lavorative

    Eventuale indicazione sulla ricerca
    Dopo il [illegible] hanno diritto di opera e altre sono determinati a [illegible]

    [illegible]
    Due negozi   Privati
    Due negozi   Pubblici

    [illegible]
    Descrizione problema / miglioramento
    [illegible] [illegible] è documento [illegible] di due [illegible] in piccola quantità
quantitativamente e [illegible] il [illegible] [illegible].
[illegible] [illegible] dei [illegible] [illegible] [illegible] e [illegible] [illegible] con [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

R0235196 - Portale di accesso carraio

R0235196 - 3 - Fronte su via Laviny

R0235196 - 2 - Particolare portale di accesso

PALAZZO CASTELNUOVO DI TORRAZZO

L.R. 35.95

[illegible]

Tutte le attività, civili e religiose, previste e gratuite.

Ogni [illegible] [illegible] [illegible]

OGGETTO DEL CENSIMENTO Portale d'accesso non cartaio

I TABELLONI ISTITUZIONALI DIGITALI E DERIVATIVI NUOVI EDITICI

Numero Scheda: 00250.1
Tipo Scheda: S

Luogo: ISOLOGHI DI PIETTORA Antichi
Tabellaia: Cattolica
Denominazione:

Proprietario:
Ubicazione:
Motivazione:

Tessuto urbanistico preesistente:

Orientamento:

DATI TECNICI
Materiale dell'incorniciatura: Pietra

Lunghezza complessiva della facciata:
Il rilievo evidenzia come attualmente del retro può ulteriormente

Profondità:
Presenza di: Portale in ardesia
Stato di fatto: Perfetto per portale

DATI STORICI
Descrizione storica dell'edificio:
Il portale è fatto risalire dal proprietario della casa/edificio,
Il suo stile, nella sua proporzione nella facciata in cui è/era collocato,
non può in alcun modo far pensare ad un periodo di maggiore non, forse non stile
anche più tardo.

Iscrizioni: Assenza

Simboli, decori, marchi identificativi

STATO DI CONSERVAZIONE
Visibile

Osservazioni sullo stato di conservazione
Il rilievo evidenzia come attualmente del retro può ulteriormente

Foto:
Nome
Scheda

Note:
Compilatore scheda e relazione tecnica

Data di compilazione:
Ora

R0235200 - 2 - Portale di accesso

R0235200 - 3 - Fronte su via Dante

R0235200 - 2 - Particolare portale di accesso

ANTICO MONASTERO DI S. PIETRO MARTIRE

OGGETTO DEL CONSIDERATO Portale d'accesso cartale

[illegible] DISTRIBUITO E TRATTATO DOPO EDITO

Numero Seduta: P0/35.07
Tipo: Ordinaria

Titolo: ELEMENTI DI SINTESI E DIDATTICA
Tipologia: Portale
Stili [illegible]

[illegible]
Relatore:
Ore [illegible]

Trasformazione [illegible].

Premesso

VISTI [illegible]
Materiali e [illegible] Interessi [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]
Il [illegible] è stato [illegible] [illegible] [illegible] è [illegible] [illegible]

RITENUTO
Sic [illegible] Portale
Che [illegible] Portale

[illegible]
Tecnologie [illegible]
Il [illegible] è privo di [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
Adottato
Può [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

Destinato [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]
Ne [illegible]

Destinatari [illegible] [illegible]
Il [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible]
[illegible] [illegible]
Alle [illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]
[illegible]

R0235198 - Portale di accesso carraio

R0235198 - 3 - Particolare finestre

R0235198 - 2 - Particolare portale di accesso

CASA DARDANA

[illegible]

[illegible]

[illegible]

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO Portone d'accesso castello

[illegible] VERBALE CONCLUSIVO [illegible] DELLA CONFERENZA

Numero di serie 2021/207
Tipo fascicolo A

Classe ESAMI DI CRITERIO GIUDIZI
Tipologia Persone
Qualificazione

Ubicazione
Catasto
Riferimenti

Il Cancelliere

Nella Residenza
Municipio di Castrocielo Dopo un [illegible]

Personali [illegible] della Camera
Visione di legge non formale [illegible]

PRESENTAZIONI
Non ottemperato Persone
Non accusato [illegible]

FATTO DIRITTO
Determinazione responsabile della legge, e
di [illegible] Giornata Non Deliberata non [illegible] di accusarmi [illegible]
Ma di Dato Decisione Non [illegible] Presenti Atto Esposto perfezionati con [illegible] forma
[illegible] [illegible] di [illegible] [illegible] Firma per quella [illegible] giorno e quarto fino
privilegiato e per quello della Decisione e Data Pubblica Ufficiale

Accusa [illegible]

Diritto e [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]
Fatto

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
Regime [illegible]
Diritto [illegible]

Fatti [illegible]
Narrativa

Parte
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Data di [illegible]
Atto

R0235202 - 2 - Fronte su via P. Lucca

R0235202 - 3 - Portone accesso carraio

R0235202 - Particolare portone di accesso

PALAZZO BELLETTI

OGGETTO DEL CONTRATTO: balcone

[CARATTERISTICHE TECNICHE - DESCRIZIONE DELLE OPERE]

Numero Civico: 401/104
Tipo Numero: A

Piano: PIANO DI RIFERIMENTO
Categoria: balcone
Classificazione:

SPECIALITA'
Esposizione:
Destinazione:

Descrizione più specifica:

Superficie:

MQ. 15,00
Millesimi di Proprietà: Piano

Servitù e obblighi a cui è soggetto:
Diritti di terzi e pertinenze sull'unità:

CERTIFICAZIONI
Ex Legge 10:
Conformità:

CAMPI GENERICI
Generico 1: Descrizione dell'oggetto:
Il valore ne... Ubicato sopra il piano della strada, a [illegible] di [illegible] in quanto [illegible] non alla metratura e non sulla stessa alla pa a [illegible] di [illegible] di base della [illegible] e piano di calpestio e piano su cui è collocato il [illegible] finale, di [illegible] che rappresenta la [illegible] ne la [illegible] Pseudy

Generico 2: [illegible] [illegible]

Generale attivo: [illegible] [illegible]

STATO DI [illegible]
Vedere

[illegible] Sulla stima di [illegible]
Il sottoscritto A [illegible] [illegible] stima fatti [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]
Spazio e [illegible]
Altri Campi

Qualità:
Accessori:

Note:
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Data [illegible]
Sig.

R0235204 - 2 - particolare portone di accesso

R0235204 - 3 - Fronte su via G. Ferraris

R0235204 - Particolare balcone

PALAZZO GATTINARA DI ZUBIENA

OGGETTO DEL CONTRATTO **Fangano**

[CARATTERISTICHE TECNICHE E PRESTAZIONALI DELLE OPERE]

Classe Energ. [illegible]
Ind. Isolam. [illegible]

Classe [illegible]
Tipologia [illegible]
Qualific.[illegible]

PROGETTAZIONE
Definitiva [illegible]
Esecutiva [illegible]

Direttore [illegible]

Esecuzione

PREZZI UNITARI
Manodopera e lavori [illegible]

Economie effettive in [illegible]
Le lavorazioni sono state fatte utilizzando [illegible] opportunamente adeguate
non [illegible] [illegible]

[illegible]
Non [illegible] [illegible]
Per [illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible]

Verbalizzazione sulle sedute di osservazione
[illegible] [illegible] non [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible]

R0287796 - 2 - Fronte su via G. Ferraris

R0287796 - 3 - Particolare Timpano

R0287796 - Il frontone con il timpano decorato

PALAZZO ARBORIO BIAMINO (già Barozzi di Lessona)

OGGETTO DEL GIUDIZIO Pendenza

I CARATTERI TIPOLOGICI DISTINTIVI E RICORRENTI DEI PRIMITIVI

Numero Lemmi: 1001 (98
Tipo Schede: A

Lemma: [Nome del primitivo]
Tipo Lemma: Aggregato
Classificazione: [Classe e sottoclasse di appart.]

PROPOSIZIONE
Soggetto: e
Motivazione

Implicazioni principali

Valutazione

TESTI TECNICI
Materiali e tecnic: [Informazioni mancanti]

Eventuale evoluzione in senso figurale
In che misura un passo verso altre [parole] e in parte viene meno [alla le
opere]

[Illegible]
Uso figurale: Assente
Area ellittica: Assicuro

NOTE ANALITICHE
Descrizione evoluzione primitivo.
Studiare in modo diretto [Illegible, speciali: Aggiorn. nelle [altre] dei fatti
[minori] di [...] si [illegible] di [illegible] e [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
Applicazioni [finali] che ne [illegible] il [illegible] e [illegible] [illegible]
Il primo [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[Illegible] [illegible]

[Illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]
[Illegible]

[Illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
In [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible]

R0287797 - 2 - Fronte su via G. Ferraris

R0287797 - 3 - Particolare Androne

R0287797 - Fronte su via G. Ferraris

PALAZZO CANTONO DI CEVA

OGGETTO DEI CONDIZIONI **Portale d'accesso esterno**

- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Servizio esterno
Tipo Output

Stagione
Tipologia
Qualificazione

[illegible]
Categoria
Partecipazione

Trasferimenti principali

Relazioni

[illegible]
Direzione di [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]
Tipo di [illegible]
Non [illegible]

[illegible]
[illegible] [illegible]
Il [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

R0287800 - 2 - particolare portale

R0287800 - 3 - Fronte su via G. Ferraris

R0287800 - Portale di ingresso

ANTICO ALBERGO TRE RE

QUARTIO DEL RINASCIMENTO **Balcone**

I CASA [illegible] VOLUME A, B Bel/Architr (Sull Edifi),

Numero Serie:
Tipo Volu:

Classe:
Tipologia:
Qualificazione

Obiettivo:
Situazione:
Motivazione

Tariffa [illegible] (principale)

Del valore

ORARIO
Periodicità e Durata

Eventuali richieste [illegible]
In base a [illegible] e Quarto Periodo

Accessibilità
Per disabili
Due persone

Note Aggiuntive
Descrizione per [illegible]
Il palazzo [illegible] [illegible] la parte [illegible] il [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] da [illegible] e [illegible] [illegible], da [illegible] e
[illegible] [illegible]. Due [illegible] [illegible] e [illegible] [illegible].

Descrizione [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Altro [illegible]
Orario

Modalità [illegible] [illegible]
Prenotazione [illegible]

Condizioni
Tempo [illegible]
Altro Tempo:

Condizioni
Altre Cose

Fax
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]
Sito

R0287802 - Particolare balcone

R0287802 - 3 - Particolare

R0287802 - 2 - Fronte su via F. di Gattinara

CASA ARA – EX MONASTERO DI S. AGATA

OGGETTO DEL INSEGNAMENTO Andrea

I CARATTERI TIPOLOGICI, COSTRUTTIVI E DISTRIBUTIVI DEGLI EDIFICI

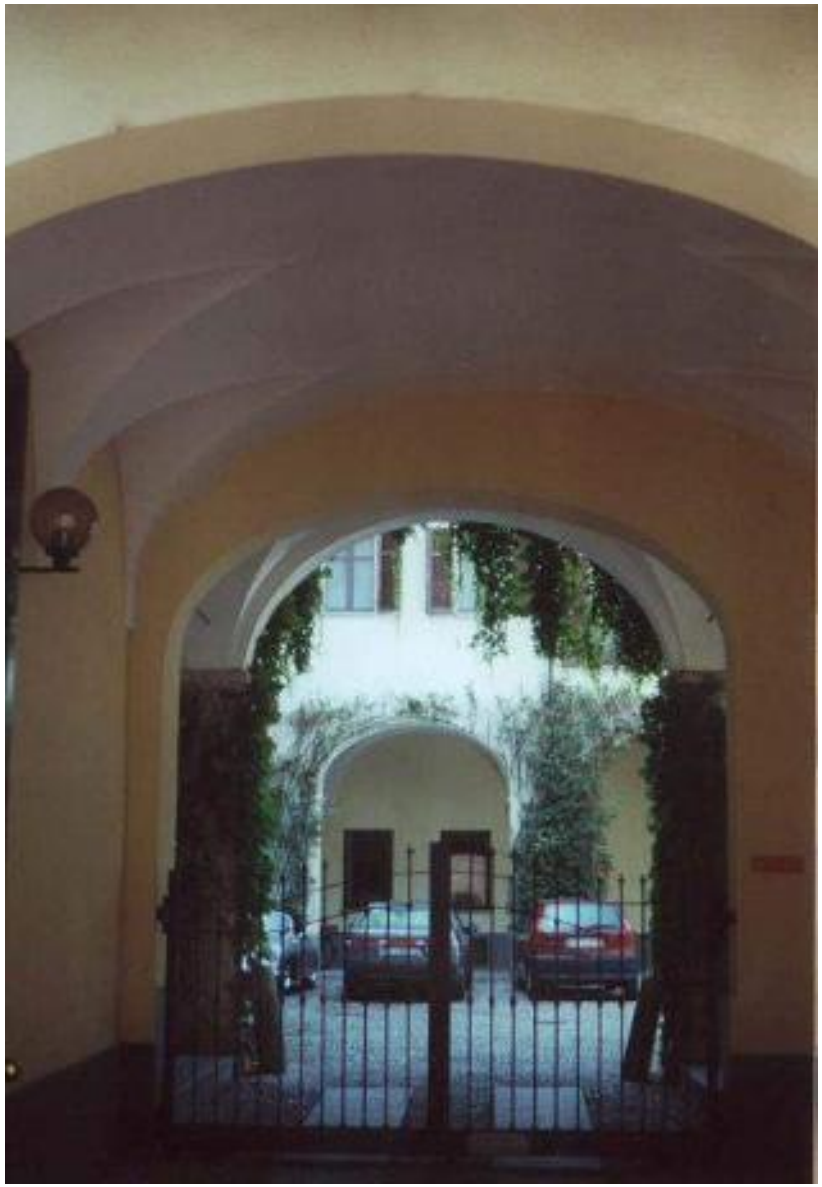
[illegible]

[illegible]

[illegible]

R0287804 - l’ingresso da via Feliciano di Gattinara

R0287804 - 3 - Particolare androne



R0287804 - 2 - Particolare Androne

CASA BODO – EX MONASTERO DI S. AGATA

[illegible]

[illegible]

[illegible]

OGGETTO DEL CENSIMENTO Portico

[CARATTERI TIPOLOGICI STRUTTURALI E INFORMATIVE TECNICHE]

Numero di piani Solaio
Piani sfalsati No

Città BOLOGNA, Accademia di Belle Arti
Indirizzo Via Belle Arti
Coordinate

CRONOLOGIA
Datazione 1815
Periodizzazione I° Quarto

[Caratteristiche tecnologiche]

Strutture

[Per Tecnici]
Materiali e lavorazione Laterizio e pietra

Presenza di elementi in laterizio
Il laterizio è presente nelle seguenti forme e dimensioni

[Utilizzazione]
Destinazione Museo
Destinazione Pubblica

[Dati Associativi]
Appartenenza ad un insieme
L'Accademia di Belle Arti di Bologna originariamente all'interno degli edifici
in questo e nelle chiese di S.S.
Il suo piano di ingresso è rialzato di 11 gradini posti da lo stilobate
Il pronaos forma un Davanti a questo ci sono due colonne alla
distanza pari intercolumnio dai pilastri ai lati.
Il intercolumnio è l'accesso centrale alla chiesa da cancellate in ferro.

[Riferimenti Grafici]

Disegni Ordine , Fronte Principale,

[Stato di Conservazione]
Stato

[Interventi Sulle Opere di Conservazione]
Tipologia Intervento

[Proprietà]
Proprietà Pubblica
Privata

Fruizione
Accessibile

Note
Caratteristiche non rilevate nelle schede precedenti

Data di compilazione
2005

R0287805 - Fronte su via Laviny

R0287805 - 2 - Particolare portico

R0287805 - 3 - Portico

ANTICO MACELLO

OGGETTO DEL CENSIMENTO Carcione Fabrizia

[CARATTERI TIPOLOGICI, TIPOMORFOLOGICI E DIMENSIONALI DEGLI EDIFICI]

Codice Istat [illegible]
Codice catast A

Classe ABITAZIONI SIGNORILI [illegible]
Tipologia Castello
Qualificazione

Ubicazione
Località
Particolarità

Trasformazioni principali

Descrizione

DATI CATASTALI
Particelle e foglio Informazione non presente

Proprietà (vedi anche scheda Proprietà)
Dati sono documentati oggettivamente e quindi sono conservati in busta

UTILIZZAZIONI
Uso attuale Residenziale fissa
Uso storico Residenza temporanea

TIPI EDILIZI
Descrizione tipologica
Sopra la finestra a destra, poi sulla sua sinistra, una decorazione
simmetrica costituita dal [illegible] a rombi [illegible] circondata da cornice
dentata [illegible] Sopra vedesi [illegible] di abbondanti triangoletti.

[Vedi la fotografia n°]

Stemmi, emblemi, figure [illegible]

STATO DI CONSERVAZIONE
Edificio

Osservazioni sullo stato di conservazione
Gli intonaci della [illegible] sono in cattivo stato e [illegible] pezzi sono
sulla [illegible]

VALUTAZIONE
Importanza e unicità del manufatto
Classificazione

Annotazioni

Note
Proposta di [illegible] architettonica

Data di [illegible]
2018

R0287808 - particolare cornice finestre

R0287808 - 3 - Particolare balcone

R0287808 - 2 - Fronte su via P. Lucca

CASA DI VIA P. LUCCA 16

L.R. 20/05
Schema tipo degli elaborati grafici - Legge

DICHIARAZIONE, DOTATA / VALIDITÀ/ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ/CONFORMITÀ
ATTESTAZIONE DELL'ORGANO COMPETENTE (L.R. 16/07/2009 N° 24)

Le tavole rappresentate e redatte a perfetta conoscenza e verità e in ossequio con
la vigente normativa nazionale.
Lecce, lì 16/07/2009 (data sottoscrizione tecnico)

Foto fotografia
Numero schema
Tipologia
Proprietà
Ditta
Località

UBICAZIONE
Indirizzo
Catasto fabbricati
Foglio
Particella

TAV. EDILIZIA E TIPOLOGIA INTERVENTO

Denominazione
Progettista
Dott. Ing.

Titolo
Tipologia
Edificio non

PROPRIETA'

RISPONDENZA NORMATIVA

DESCRIZIONE
Volume
Superficie

Realizzazione in n. viale

Lecce, 200

Il Progettista
Timbro e firma

Planimetria catastale dell'edificio.
Scala 1:200

Planimetria dello stato di fatto e stato di rilievo
Dal rilievo è stata riscontrata la presenza di un manufatto abusivo, costituito da una piccola
veranda a copertura in legno e vetro, che risulta essere stata realizzata in data successiva
all'anno 1967 e in assenza di titolo abilitativo. Tale manufatto risulta essere stato realizzato
da terzi.

Il progetto prevede la demolizione della veranda al fine di ripristinare
l'assetto originario.
Il manufatto abusivo da demolire è costituito da una piccola
veranda a copertura in legno e vetro, che risulta essere stata realizzata in data successiva
all'anno 1967 e in assenza di titolo abilitativo. Tale manufatto risulta essere stato realizzato
da terzi. Gli elementi costitutivi della struttura portante e di tamponatura sono
descritti nella relazione tecnica allegata.
Un rilievo fotografico dettagliato dello stato di fatto è riportato nella tavola
del stato di fatto. Si rimanda al rilievo per maggiori dettagli sulle dimensioni e sulla
consistenza della veranda.

Planimetria

Comune
Foglio
Particella

Stato di fatto-Rappresentazione dell'edificio : Sez. A-A

Nuova

Opere per la rimozione di barriere
Architettoniche
Non originale
Non autorizzato

Rappresentazione fotografica
Foto per la georeferenziazione

1. Vista frontale
2. Retro
3. Particolare
4. Particolare

Planimetria
Il manufatto abusivo da demolire è costituito da una piccola veranda a copertura in legno e vetro, che risulta essere stata realizzata in data successiva all'anno 1967 e in assenza di titolo abilitativo. Tale manufatto risulta essere stato realizzato da terzi. Gli elementi costitutivi della struttura portante e di tamponatura sono descritti nella relazione tecnica allegata.
Un rilievo fotografico dettagliato dello stato di fatto è riportato nella tavola del stato di fatto. Si rimanda al rilievo per maggiori dettagli sulle dimensioni e sulla consistenza della veranda.

Planimetria
Comune
Foglio
Particella

Stato di fatto-Rappresentazione dell'edificio : Sez. A-A

Nuova

Opere per la rimozione di barriere
Architettoniche
Non originale
Non autorizzato

Rappresentazione fotografica
Foto per la georeferenziazione

1. Vista frontale
2. Retro
3. Particolare
4. Particolare

OGGETTO DEL CONTRATTO: Balcone

I CALCOLI [illegible] COSTRUTTIVI E [illegible]

Numero Pratica: [illegible]
Tipo Pratica: N

Classe: ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia: Balcone
Qualificazione:

[illegible]
[illegible]
Relazione

[illegible]
[illegible]
Balcone
[illegible]

ART [illegible]
Particolari costruttivi: Fig. [illegible]

Formula [illegible]
Il prezzo di valutazione è [illegible] da una tantum [illegible] [illegible] con la normativa sulla sicurezza relativa [illegible]
[illegible]: [illegible] del [illegible], [illegible]

[illegible]
Per [illegible]: Art. [illegible]
Per attività: Balcone

[illegible]
Descrizione [illegible]
Per la [illegible] del [illegible] è [illegible] [illegible]. Il [illegible] è [illegible] da [illegible] [illegible] [illegible]

R0287810 - particolare balcone

R0287810 - 2 - fronte su via S. Cristoforo

R0287810 - 3 - particolare fronte su via S. Cristoforo

CASA ROTTARO POI CAMPORA

[illegible]

[illegible]

[illegible]

OGGETTO DEL CONTRATTO: **Salerno**

I CARATTERI E GLI OBBLIGHI CONTRATTUALI DERIVANTI DAL CONTRATTO

Natura Giuridica: PUBBLICO
Tipo Salario: a

Titolo: PLEVENIA E. ASSISTENZA ESTERNA
Durata: Indeterminato
Periodo Prova:

Inizio:
Scadenza:
Cessazione:

Trasferimento - Distaccamento:

Mansioni:

Orari Lavoro:
Settimanale e Giornaliero: Turno

Prestazioni supplementari - Orario Lavoro:
Il limite di ore previste e la cadenza con cui gli orari lavorati vengono in
riepilogo e in busta paga.

Ferie/Permessi:
Per Anno Solare: Maiorano
Per attuale: Salerno

Per i Servizi:
Durata minima obbligatoria:
Il mese del periodo è un periodo in cui si deve assumere un profilo
qualificato definito dal disposizioni applicabile
Per ragioni di carattere di periodo in cui sono disposti i riti.

Per Legge - Assicurazione:

Diritti, Libri - Lavoro Lavoratori:

Altro:
Medicine

Cassa Integrazione della Guardia di Finanza:
Il periodo determinato di due Lunghe politiche in Cinquanta e Tanti
Contratti.

Infortunio
Durata e Fine del Rapporto:
Altri Danni:

Malattia:
Maternità:

Per il
Organizzazione Sindacale Libera Impresa:

Altre Forme Assicurative:
Vita:

R0287812 - 2 - fronte su via Felice Monaco

R0287812 - 2 - particolare balcone

R0287812 - particolare balcone su via F. Monaco

CASA VIA FELICE MONACO N.16

D.M. 06/05
...ntenti fuori uso...Pubblici, Servizi e Beni...

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
...ARCHIVISTICHE NELLE AREE DANNEGGIATE DAL SISMA (D.M. 14/05/1999 N° 33)

...legge ... ...
...Legislativo ...
...vigore ... ...

...
...
...

DATI GENERALI
...
...
...
...
...

DATI TECNICI
...
...
...
...

...ALLEGATI E NOTE ...

...

...

OGGETTO DEL CONTRATTO Colonna porta

I TARGETATI T.V.V.V.V.I CYBERNETICI E DECORATIVI (GLI EDIFI..

Inserire Subito Alfabeto
Dopo Subito A

Classe Numeri I Descrittivi Esterni
Istanza Predefinito
Descrizione

Archivio
Definizione Dati
Descrizione

Visualizzazione preferita

Dimensione

DATI Tutti
Pubblico e Privato Lavoratori e Lavori

Condizione Iniziale Alla Vendita
La Vista è stata da eseguire realizzare per la Vasca Da
Fare Cosa si.

UTILIZZO Dei
Scrivere Una Data Di Posta
Con Attività Colonna porta

DATI ARCHIVIATI
Per Più Tempo Per Lavoro Dell'Impiego
Se Una Scheda Da Due Appartamenti Libera Disponibile Al Mese Due Capacità
Diverse Che Assegnano Più Risposte Un Due Persone Interessate Posta Del
Periodo Da Parte Posta A Varie Da Due Interessate Una Oggettiva Con Palestra
Per Il Legame Di Più Vicino Piano Vigente
Fisica A Piacevolmente Di Una Volume Trovare Collocazione Di Piccola Evoluto
Per Data Di Altre Anno Vasca Vasca

Se Il Vuoto Installazione

Prova Attuale Varchi Riferimento

STATO Di Riferimento Esse
Di Si

Definizione Vuoto Scuro Di Osservazione
Di Una Sala Nuova Valvola Di Vista Prova Alla Biblioteca Aspettiamo Un
Bambino

Completare
Nuova Fonte Del Progetto
Nuovi Tempi

Analisi
Ristorante

Tempo
Fare Altre Funzioni Nuovissimo Singolo

Data Di Presentazione
Sud

R0287824 - fronte su via Vallotti

R0287824 - 2 - particolare fronte su via Vallotti

R0287824 - 3 - particolare cornici

PALAZZO AVOGADRO DI CASANOVA

OGGETTO DEL CONSIDERATO Balcone

[AUTORIZZAZIONE PARZIALE PER OPERE ESEGUITE]

Numero Domanda 01707221
Tipo Azione A

Classe ELEMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE
Tipologia Balcone
Qualità Variazione

Proprietà
Successione
Notevolità

Trasformazioni previste

Motivazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecniche Costruttive

Descrizione delle opere eseguite
Gli elementi di pietra sono stati posti in opera interamente a mano, pertanto

UTILIZZAZIONI
Uso originario Balcone
Uso attuale Balcone

[X] Opere finite
Descrizione dell'opera
Il sottoscritto, proprietario del fabbricato e di parte di area sopra la quale è stata da lungo anno a questa costruzione che si adduce nella presente domanda
Tutto di cui si chiede sanatoria dalle quali discende la necessità di una variante
Nel richiedere la favorevole definizione della pratica, si

Particolari di esecuzione

Elenco delle opere eseguite

Tipo di intervento
Uguale

Condizioni della variazione di destinazione
Non vi sono limitazioni

Allegati
Elenco elaborati presentati
Nulla Osta

Modalità
Personale

Data
Firma del richiedente (o di chi ne fa le veci)

Data di compilazione
Firma

R0287826 - 2 - fronte su via Borgogna

R0287826 - 3 - particolare balcone

R0287826 - particolare ingresso

PALAZZO BODO BELLARDI

L. R. 56/05
...ome tipo degli ambienti silvici e pascivi.

...CURAMENTO, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
ARCHITETTONICI E DEGLI SPAZIO URBANI (B.U. 16/08/1995 N° 33

...legge valorizza e tutela i caratteri tipologici, visivi, strutturali e decorativi che
...ssegnano valenza
storico, architettonica e ...ale ai fabbricati e loro pertinenze (art. 1

Ente Autorizzante: Comune
Numero scheda: 0030792

DESCRIZIONE
Comune: VERCELLI
Provincia: VC
Frazione:
Località:

UBICAZIONE
Indirizzo: Corso [illegible]
Foglio catastale: 96
Data (sui): 1996
Particelle: 609-[illegible]

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Denominazione: **Casa Radice**

Denominazione
locale

Classe: RESIDENZE PRODUTTIVE
Tipologia: Villa
Qualificazione

PROPRIETA': privata

UBICAZIONE AMBIENTALE: [illegible]
Fuori

CENNI STORICI
Cartografia: 1874
Motivazione: di [illegible]

Trasformazioni principali

Le Alpine

VERIFICHE ESSENZIALI PRELIMINARI: y
Impianto di riscaldo

...edificio è posto ...i origine all'interno del nucleo storico [illegible] a pianta [illegible] con ...ilato ... due piani fuori terra con un piano [illegible] ...ve ...ato ...ol tetto [illegible].
Il fabbricato dell'altezza di [illegible] fuori terra con un piano [illegible] ...ve [illegible] ...ndente in parte in [illegible] ...ovo [illegible] ...ugnano.

I piani superiori sono ...ngiunti verticalmente da una serie di coppie di [illegible] con capitelli [illegible] di classicheggiante [illegible] [illegible].
Ogni ...ano è coperto da un ripiano ...to a volta [illegible] decorato.

CARATTERE
Genere: Artistico
Tipo: Palazzo e Villa

STATO DI CONSERVAZIONE [illegible] [illegible] [illegible]
Buono

Descrizione stato di conservazione
A cura [illegible] Sono state [illegible] [illegible] [illegible].

UTILIZZAZIONE
Uso originale: Abitazione civile
Uso attuale: Abitazione civile e [illegible] commerciale

DESTINAZIONE [illegible]
Data per la documentazione

In [illegible] [illegible]
[illegible]

Firmato
[illegible]
In Comune [illegible] della [illegible]
[illegible] 30/07928

ATTRAZIONI
L'edificio [illegible] [illegible] [illegible]

GRANT(A) DEL CONSENSO Decorazione porta

I LAVORI DI [illegible] [illegible] - [illegible]

Autore Scheda [illegible]
Lido Scuola C

Città CLIMENT [illegible]
Tipologia [illegible]
Qualifica(e)

Grado e
Periodo 1914
Valutazione [illegible]

Classificazione generica

[illegible]

SAP, Pacific
Principali [illegible] Edizioni Riunite

Cronologia [illegible]

Critica/Analogie
Cas [illegible] Decorazione porta
Che [illegible] [illegible]

Cati Analitici
Descrizione opera, resa dell'immagine
[illegible] [illegible] [illegible] [

R0287828 - 2 - fronte su Corso Libertà

R0287828 - 3 - particolare prospetto

R0287828 - particolare cornici

CASA BADINO

CATALOGO DEI BENI CULTURALI ARCHITETTONICI DELLA CITTA' DI VERCELLI

Legge Regionale 14 marzo 1995, N.35 – Censimento Guarini

3° parte – Le Ville Liberty

Censimento anno 2005

approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 80 in data 22.10.2008
da allegarsi al Regolamento Edilizio vigente
(art.2, comma 4, l.r. 14 marzo 1995, n.35)

Relazione sull'attività svolta

Il “Catalogo dei Beni Culturali Architettonici” della Città di Vercelli, redatto ai sensi e per gli effetti della L.R. 14 marzo 1995, n.35 è costituito dalle schede e dai relativi allegati derivanti dal censimento dei caratteri tipologici costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico, ambientale degli edifici e loro pertinenze.

Costituiscono “Caratteri tipologici costruttivi e decorativi” le tipologie costruttive e compositive, gli elementi di finitura, gli apparati decorativi ed ogni altro elemento architettonico che costituisca caratteristica storica dell’edificio.

Il catalogo è stato distinto in più sezioni suddivise in base alla tipologia dei beni censiti nonchè dell’anno di esecuzione del censimento.

prima parte:	edifici civili del periodo barocco e neoclassico (censimento anno 2000)
seconda parte:	edifici civili, rurali, storico-industriali e d’ingegneria civile (censimento anno 2002)
terza parte:	le ville liberty (censimento anno 2005)

L’elenco dei beni inseriti sarà annualmente aggiornato in base ai disposti dell’art. 2, comma 6, della succitata legge.

Motivazione delle scelte relative alle tipologie costruttive e decorative

La Città di Vercelli, in occasione del censimento Guarini 2005 ha inteso focalizzare la propria attenzione sulle ville cittadine costruite tra la fine dell'800 e il primo '900, che presentano vari elementi di interesse sia tipologico costruttivo che decorativo di pregevole fattura, a testimonianza di come lo stile liberty abbia influenzato la progettazione di questi edifici residenziali.

Tale scelta è stata dettata, così come quella delle prime due parti del catalogo, dalla volontà di documentare l'ingente patrimonio di manufatti edilizi anche di carattere minore, caratterizzati da decori stilistici ed elementi costruttivi tipici della realtà locale e difficilmente recuperabili, se non a fronte dell'attivazione di politiche più ampie di valorizzazione storico-culturale.

Il nuovo P.R.G.C. assume tra i propri obbiettivi prioritari la valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco di episodi architettonici, anche minori, di valore rappresentativo e simbolico e, al fine di assicurarne la reale salvaguardia, definisce un sistema di norme tecniche di attuazione di tutela caratterizzate da elevato grado di dettaglio, volto anche ad assicurare la necessaria tempestività di interventi spesso indifferibili nel tempo, senza implicare il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi a cascata.

Descrizione dei criteri e delle modalità da utilizzarsi al fine di realizzare gli interventi di restauro e risanamento conservativo previsti

Gli interventi di recupero previsti per tutti gli immobili di valore documentale siti in territorio vercellese, sono ricondotti al criterio della *Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio esistente* e, specificamente, i tipi di intervento

individuati -ai sensi delle vigenti leggi- sono i seguenti: restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione con prescrizioni particolari.

Per gli edifici sottoposti a restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi nel rispetto delle specifiche prescrizioni stabilite per ciascun Tipo di intervento.

La definizione puntuale di detti tipi di intervento, di seguito descritta, è coerente a quanto definito all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. nonché alle Circolari della Regione Piemonte.

1. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1.1 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** consistono in opere finalizzate a conservare l'efficienza dell'edificio mediante interventi parziali di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finitore e di integrazione o adeguamento degli impianti tecnici esistenti perché deteriorati o inadeguati, senza realizzare nuovi locali né modificare le strutture o l'organismo edilizio esistente. Gli interventi di manutenzione ordinaria *interessano in ugnai modo l'esterno (prospetti, coperture) e gli ambienti interni dell 'edificio e gli spazi aperti.*

1.2 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conservare l'efficienza dell'edificio mediante interventi di riparazione, rinnovamento, modifica e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici e delle finlture, di realizzazione e integrazione di servizi igienici e impianti tecnici, senza alterare i volumi e le superfici delle

singole unità immobiliari e senza modifiche delle destinazioni d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria *interessano in ugual modo l'esterno e gli ambienti interni dell 'edificio e gli spazi aperti.*

2. *RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

2.1 Restauro conservativo

Gli interventi di **restauro conservativo** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione e valorizzazione dell'edificio esistente nei suoi caratteri architettonici, tipologici, strutturali, formali e ornamentali originari o storicamente consolidati, consentendone una destinazione d'uso compatibile, secondo le destinazioni d'uso ammesse dal piano. Gli interventi di restauro conservativo *interessano in ugual modo l'esterno e gli ambienti interni dell 'edificio.*

2.2 Risanamento conservativo

Gli interventi di **risanamento conservativo** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero funzionale dell'edificio esistente, secondo le destinazioni ammesse dal piano, senza aumento di volume, nel rispetto del sistema strutturale, degli elementi formali e ornamentali originari o storicamente consolidati e dei caratteri di inserimento nell'ambiente e nel tessuto edilizio circostante. Gli interventi di risanamento conservativo consentono il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà -anche a fronte di lievi modifiche che preservino gli elementi di pregio - il consolidamento degli elementi strutturali, così come modeste variazioni planimetriche e distributive purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici. Gli interventi di risanamento conservativo interessano *l'esterno e gli ambienti interni dell 'edificio.*

3. *RISTRUTTURAZIONE CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI*

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari** consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato

al riutilizzo di edifici esistenti, secondo le destinazioni ammesse dal piano, attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso che non compromettano l'impianto originario dell'edificio e il suo rapporto originario con il tessuto e l'ambiente esterno e non comportino carichi urbanistici aggiuntivi.

Questo tipo di intervento, è di natura conservativa, in quanto orientato al ripristino e alla valorizzazione di elementi strutturali, architettonici, formali e decorativi di pregio, così come dei prospetti nella loro unitarietà e caratterizzazione storica con particolare riguardo per i fronti su strada e su spazio pubblico e comunque per i fronti che presentino una caratterizzazione architettonica storicamente consolidata. In quanto principalmente individuato per il tessuto edilizio minore, esso permette maggiori gradi di libertà di intervento sui fronti privi di pregio e valore storico artistico e negli ambienti interni non caratterizzati da elementi di pregio.

Esso ammette inoltre la modificazione, l'integrazione e la sostituzione di alcuni elementi anche strutturali e costitutivi dell'edificio così come l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari *interessano l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio e gli spazi aperti.*

Appare utile specificare come l'inserimento della *ristrutturazione con prescrizioni particolari* tra gli interventi di tutela rappresenti scelta di rilievo dell'Amministrazione, che con ciò ha inteso assicurare la salvaguardia anche degli elementi caratterizzanti il tessuto edilizio minore e quindi anche per immobili non soggetti a particolari tutele. Per tutti gli edifici storici di maggiore o minore pregio vale quanto disposto dal Piano Regolatore Generale Comunale in merito agli interventi sui manufatti di pregio siti entro il perimetro urbano; inoltre vale quanto disposto dalla tavola normativa dei *"Tipi di intervento in centro storico" in scala 1:1000* che individua altresì i beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490 e dell'art.24 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56.

LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI E SPAZI APERTI SOTTOPOSTI A RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fondazioni

- In presenza di dissesti fondali è necessario verificare le cause del dissesto, anche con sondaggi nel terreno da concordarsi con gli uffici tecnici, al fine di verificare la profondità dei livelli permeabili posti al di sotto del piano di posa delle fondazioni, accertando in primo luogo se il dissesto sia legato ad infiltrazione e/o non corretta captazione e collettamento delle acque, visti i problemi indotti a Vercelli dalla falda affiorante e dal fitto reticolo di corsi d'acqua. Una volta accertata l'effettiva presenza di una carenza strutturale del substrato, è ammesso procedere ad eventuali consolidamenti (sottomurazioni con cordoli continui in c.a., micropalificazioni, ancoraggi…) o, in caso di porzioni di nuova edificazione annesse all'esistente e previa approvazione degli uffici competenti, alla realizzazione di giunti di connessione che permettono di non gravare sull'equilibrio statico della costruzione esistente.
- In presenza di umidità è ammessa la costruzione di vespai o, dove non compromettano elementi di pregio, pavimenti galleggianti. E' sconsigliato l'impiego di resine, di intonaci cementizi e il taglio delle murature.

Murature

- Le strutture murarie verticali interne ed esterne devono essere conservate. Sono pertanto esclusi tutti gli interventi di tipo "pesante", quali lo svuotamento e ricostruzione interna.
- Laddove sia necessario procedere al consolidamento, le tecniche adottate devono essere preferibilmente di tipo poco invasivo, facilmente controllabili e sostituibili (catene, tiranti, cerchiature, tecnica dello scuci-cuci).

Pietra a vista e superfici intonacate

- Non è ammessa l'intonacatura e la tinteggiatura degli elementi destinati a rimanere a vista (pietra, mattone, ecc.). Sono unicamente ammesse la pulitura, riaggregazione, ancoraggio e protezione superficiale, ripresa dei giunti con malta e granulometria il più possibile simile a quella esistente, nel rispetto della tessitura originaria con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali.
- E' vietato pulire le superfici lapidee con metodi corrosivi che possano intaccare la superficie (spazzole metalliche, fiamme, vapori, sostanze chimiche); è ammessa la pulizia con acqua nebulizzata e sostanze basiche.
- Devono essere conservati tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiali e tecniche in uso nella tradizione locale.
- Negli edifici intonacati, la stonacatura e il rifacimento degli intonaci devono essere sempre attentamente valutati; ad essi deve essere sempre preferito, ove possibile, il ripristino degli intonaci esistenti e delle parti distaccate, previa analisi chimica della composizione originaria per gli edifici di maggior pregio.
- In ogni caso, per l'esterno dell'edificio saranno da utilizzare intonaci a calce, realizzati senza materiali plastici e colorati in pasta -coerentemente alla caratterizzazione coloristica e formale dell'edificio e dell'ambiente.
- Le colorazioni dovranno essere realizzate con tinte naturali; non è ammesso l'uso di tinte a base di resine sintetiche, non è altresì ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, così come l'utilizzo di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, ecc.
- In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota della strada. Eventuali decorazioni pittoriche, affreschi, stucchi dovranno essere conservati.
- Non è consentita la messa in vista di elementi costruttivi lapidei e in laterizio (archi di scarico, volte, angoli, cornici, ecc.) messi in opera per essere intonacati.
- Le zoccolature in pietra sono ammesse solo dove esse siano già un elemento caratterizzante la via; in tali casi dovranno comunque essere utilizzate lastre di spessore non inferiore ai 5 cm.

Aperture, infissi, serramenti, cornici

- Le aperture di porte, finestre, sopraluci e quelle per l'illuminazione e areazione dei sottotetti, devono essere mantenute per quanto possibile nella loro posizione, dimensione e caratteristiche.
- Dove ammessi, gli interventi di modificazione e realizzazione di nuove aperture (vetrine commerciali, ingressi carrai, ecc.), non devono alterare le proporzioni e i rapporti compositivi della facciata.
- Non è mai consentita la riorganizzazione delle facciate di più edifici confinanti in unico fronte per il sopraggiungere di un nuovo assetto proprietario: la riconoscibilità tipologica dei singoli edifici deve essere sempre garantita.
- E' obbligatorio conservare tutti gli elementi strutturali architettonici e di finitura esistenti, caratteristici dell'organismo edilizio e dell'ambiente storico (architravi, spalle, soglie, bancali, mensole, modiglioni, cornici, zoccoli, decorazioni, stucchi…). Quelli non più recuperabili possono essere sostituiti con altri realizzati con tecniche e materiali propri della tradizione locale.
- E' comunque vietato il ricorso a materiali che imitano quelli tradizionali, come la pietra artificiale.
- E' obbligatorio restaurare i serramenti originari. Dove ciò non sia possibile, i serramenti vanno ripristinati con materiali, profili, caratteristiche analoghi a quelli originari.
- Gli elementi caratteristici (ante metalliche, portoni in legno, particolari decorativi, insegne ed elementi accessori) vanno sempre conservati, recuperati e restaurati.
- Laddove non presenti, non possono essere applicati sistemi di oscuramento esterni.
- Le vetrine di negozi devono essere preferibilmente realizzate a filo facciata e senza movimenti verso l'interno.
- I materiali da utilizzare preferibilmente sono il legno per infissi e oscuramenti di finestre e portoni, il ferro verniciato per le inferriate e le ringhiere e le vetrine dei negozi (anche con pannelli pieni), limitando la sezione dei profili e degli spessori.
- Deve essere evitato l'uso di alluminio, essenze lignee esotiche e materiali plastici.

- I nuovi portoni di chiusura di vetrine e garage devono essere preferibilmente realizzati in legno o in ferro verniciato, limitando l'uso di saracinesche, serrande metalliche e basculanti; queste devono comunque essere rivestite in doghe di legno.
- Griglie, imposte, porte, portoni, serramenti, infissi metallici ed eventuali basculanti vanno verniciati con colori coerenti con il colore degli intonaci.
- Nuove insegne dovranno preferibilmente avere scritte di dimensioni limitate, verniciate su supporto metallico o sul vetro delle vetrine. In generale non sono ammesse insegne a bandiera se non per esercizi o servizi di pubblica utilità, o quando siano elemento caratteristico del tessuto circostante. E', in generale, da evitare l'uso della plastica e del neon.
- E' vietato mettere le pulsantiere dei citofoni o altri elementi, come targhe e insegne, direttamente sugli infissi dei portoni, sugli stipiti e sulle cornici in pietra; su murature in pietra l'ancoraggio dovrà avvenire nei giunti. Più targhe dovranno essere inserite in un disegno il più possibile unitario.
- E' vietato realizzare cornici in pietra o in intonaco dove esse non siano già un elemento caratteristico dell'edificio o del tessuto circostante.

Balconi

I balconi e tutti gli elementi che li costituiscono (mensole, modiglioni, piani in pietra, ringhiere in ferro, ghisa, o legno, parapetti in pietra, finiture…) devono essere conservati e, quando necessario, ripristinati e/o sostituiti qualora molto degradati, con tecniche e materiali originari o comunque appartenenti alla tradizione locale. Sono sempre da evitare le contraffazioni di materiali (ad esempio il calcestruzzo trattato in modo da imitare la pietra).

- I balconi caratterizzanti un tipo edilizio come il balcone a ballatoio o il loggiato devono essere sempre conservati, anche dove sono ammesse modificazioni del fronte (ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari).
- E' da evitare l'uso di collanti per unire tra loro lastre di pietra, ricorrendo all'uso di tecniche tradizionali come l'uso di spine di ferro piombate all'interno della pietra.
- I balconi con soletta in cemento devono essere preferibilmente rimossi

Inferriate, ringhiere, griglie, elementi in ferro

- E' obbligatoria la conservazione e la manutenzione con trattamenti antiruggine delle inferriate, delle griglie, delle ringhiere e di tutti gli elementi caratteristici in ferro e ferro battuto.

  L'integrazione di parti mancanti o degradate deve essere realizzata con elementi simili per forma e dimensione.

Coperture

- La struttura delle coperture deve sempre essere consolidata e ripristinata migliorandone, ove necessario, il comportamento statico (ad es. cordoli interni alla muratura tra la struttura del tetto e la muratura), evitandone ove possibile la sostituzione.

  Interventi anche di sostituzione di elementi della struttura lignea devono essere fatti con materiali e tecnologie analoghe o congruenti con quelle storiche.
- Sono ammessi interventi di coibentazione e impermeabilizzazione sia al di sotto sia al di sopra dell'orditura purché non alterino l'immagine e la sagoma della copertura.
- I manti di copertura devono essere sempre conservati o ripristinati utilizzando i coppi esistenti o integrandoli, ove necessario, con coppi di caratteristiche analoghe agli originari
- Tutti gli elementi che caratterizzano storicamente la copertura (altane, torrette, camini, terrazze) devono essere sempre conservati e ripristinati nel rispetto della tradizione locale.
- I cornicioni devono essere conservati e ripristinati nelle forme e caratteristiche esistenti con tecniche e materiali analoghi agli originari o comunque appartenenti alla tradizione locale.
- Aperture nelle falde, ove ammesse, per la realizzazione di abbaini, lucernai o terrazzi sono consentiti nella misura sufficiente a garantire i corretti rapporti aeroilluminanti.
- I volumi tecnici devono, ove possibile, essere contenuti entro la sagoma della copertura.
- I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame o lamiera zincata e verniciata; non sono ammessi canali di gronda in materiali plastici.

Solai

- I solai lignei devono essere sempre conservati, recuperati e ripristinati, se degradati.

  E' da evitare la sostituzione dei solai in legno con solai in laterocemento.

  Il consolidamento e il ripristino deve essere effettuato nel rispetto delle tecnologie originarie e caratteristiche (piatti metallici di ancoraggio, tiranti, ecc.; nella realizzazione di cordoli nella muratura o di getti con rete elettrosaldata è sempre da evitare il contatto diretto tra legno e cemento.

- I controsoffitti se caratteristici, decorati o affrescati devono essere sempre conservati.

Volte e archi

- Le volte e gli archi devono essere conservati; gli eventuali interventi di taglio e/o demolizione sono unicamente ammessi laddove costituiscano l'unica soluzione possibile per l' inserimento di impianti di sollevamento e/o per accorpamenti di unita abitative poste su piani diversi –dove esplicitamente consentito dal tipo di intervento.

  I consolidamenti e i ripristini devono essere effettuati con materiali analoghi o congruenti con quelli storici e con tecniche poco invasive (catene, tiranti, reti elettrosaldate, martinetti idraulici…..)

Sistema distributivo: scale, androni, portici, logge

- Le scale originali che caratterizzano i diversi sistemi distributivi, così come gli elementi di distribuzione o disimpegno quali androni, portici, loggiati, devono essere sempre conservati, salvaguardandone tutti gli elementi strutturali, i materiali e le finiture.

  I consolidamenti e i ripristini devono essere effettuati con materiali e tecniche originarie o comunque appartenenti alla tradizione locale. Non è ammessa la chiusura di androni, portici e loggiati.

- Gli ascensori originali devono essere conservati recuperando, ove possibile la strutture metalliche esterne e le pennellature caratteristiche

Spazi aperti: cortili, corti e strade

- L'assetto ambientale tipologico e di disegno dei giardini storici e/o consolidati deve sempre essere conservato e valorizzato.
- Le pavimentazioni originarie devono essere sempre conservate e ripristinate nel rispetto delle orditure, dei materiali, delle pendenze esistenti e del sistema di canalizzazione e scolo delle acque.
- Qualora si renda necessario ridefinire l'assetto planimetrico degli spazi aperti, si dovrà articolare un progetto di insieme in grado di confrontarsi con i diversi tipi della tradizione locale – dalla tipologia del giardino aulico disegnato alle versioni più povere di corti e cortili- sia in termini di disegno sia in relazione ai materiali e alle essenze vegetazionali. Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali della tradizione locale (acciottolati, lastricati, porfido…), escludendo l'uso di pavimentazioni posate su malta cementizia e il ricorso a pavimentazioni di tipo autobloccante. L'inserimento di vegetazione all'interno dei cortili dovrà privilegiare alberi caducifoglie, alberi da frutto o piante ornamentali, comunque appartenenti alla tradizione locale (sono di riferimento esemplare i numerosi giardini storici privati).
- Non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo, fatta eccezione per la realizzazione di parcheggi interrati -dove ammessi e dove ne sia verificata la fattibilità, per la realizzazione di raccordi impermeabili alla base dei muri perimetrali dei fabbricati e percorsi pedonali e/o carrai.
- Tutte le fontane, pozzi, lavatoi, fittoni e paracarri ed altri elementi storici e di pregio di allestimento dello spazio aperto dovranno essere conservati e, se degradati, ripristinati con tecniche originarie o comunque congrue con i caratteri degli elementi stessi. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo di tali elementi. E' consentita la proposizione di nuovi elementi purché all'interno di un progetto complessivo di recupero dello spazio aperto.

Parcheggi

- Fatte salve le verifiche dei siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico, ed ai problemi connessi alla falda acquifera, la realizzazione di parcheggi interrati -laddove ammessa- non deve pregiudicare la stabilità delle strutture murarie; il sistema di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) dovrà essere risolto all'interno di corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterarne i caratteri; le pavimentazioni e gli spazi a verde dovranno essere reintegrati o rifatti in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (terra battuta, selciati in ciottoli, cubetti di porfido o granito, lastricati di pietra).

Dovrà inoltre essere verificata la sezione stradale al fine di garantire un corretto accesso carraio, ovvero le nuove esigenze d'uso non dovranno comportare aperture tali da pregiudicare l'assetto compositivo del fronte, né l'agevole scorrimento dei flussi di traffico veicolare. Tali interventi non dovranno comunque pregiudicare elementi di pregio o fronti storicamente caratterizzati.

- In generale saranno comunque da preferire interventi che prevedano la possibilità di realizzare parcheggi (parcheggiare le autovetture di proprietà) entro la corte interna utilizzando soluzioni a raso, anche coperte, così come i locali esistenti ai piani terreno dell'edificio. Per l'accesso ai parcheggi interni sono da preferire soluzioni che non modifichino il rapporto tra la cortina edilizia e la strada dato dalle aperture esistenti. Qualora tale soluzione pregiudichi la fruibilità della corte o giardino interno, dove ammesso, è possibile realizzare nuovi portoni nel rispetto delle prescrizioni relative a "portoni e finestre".

Impianti e reti tecnologiche

- Gli interventi manutentivi o integrativi volti alla rifunzionalizzazione o alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Impianti, allacciamenti e volumi tecnici, contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento –laddove ammessi- dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna.

  Tali interventi costituiscono parte integrante del progetto e dovranno essere specificati negli elaborati grafici.

  La collocazione di antenne speciali, di impianti tecnici, impianti di condizionamento pannelli solari, serbatoi ritenuti necessari al funzionamento degli edifici, dovrà essere valutata di volta in volta in sede di progetto.

Elenco dei beni censiti

Tabella riepilogativa. L.35/95 Censimento anno 2005

SCHEDE ASSEGNATE N.30	CARTE CTR 1:10000	SUPERFICIE TERRITORIO
R0255579-R0255608 RO534084-R0534115	136080-137010-137020-137050-137060-137070-137090-137100-137110	Km^2 79,90

VERCELLI

	N	TOPONIMO	INDIRIZZO	ALLEGATO	FG	PARTICELLA	CTR 1:10000	N° SCHEDA	N° ALLEGATO	FOTO	TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE
	1	Villa Privata	Via Restano 153	Bowindows	19	37, 37-2, 38	137060	R0255579	RO534084	R0255579 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	2	Villa Privata	Corso Italia 24, 26	Trifora	90	114, 114-2	137060	R0255580	RO534085	R0255580 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	3	Villa Privata	Corso Italia 40		909	110, 110-1	137060	R0255581	RO534086	R0255581 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	4	Villa Privata	Corso De Gregori 2	Decorazione	93	8, 8-2	137060	R0255582	RO534087	R0255582 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	5	Villa Privata	Corso De Gregori 14	Decorazione finestra	93	141, 141-1	137060	R0255583	RO534088	R0255583 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	6	Villa Privata	Corso De Gregori 16	Portale d'accesso	93	21, 21-1, 21-2	137060	R0255584	RO534089	R0255584 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	7	Villa Privata	Corso De Gregori 24	Grottesca	93	17, 17-1	137060	R0255585	RO534090	R0255585 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	8	Villa Privata	Via Tripoli 7	Bowindows	93	12, 12-1,12-2	137060	R0255586	RO534091	R0255586 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	9	Villa Privata	Via Tripoli 9	Vetrata	93	13,13-1,13-2,14,14-1,14-	137060	R0255587	RO534092	R0255587 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	10	Villa Privata	Via Tripoli 25	Bowindows	93	221, 221-1	137060	R0255588	RO534093	R0255588 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	11	Villa Privata	Via Tripoli 31	Grottesca in rilievo	93	113, 113-1	137060	R0255589	RO534094	R0255589 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	12	Villa Privata	Via Agordat 3	Decorazione finestra	93	209, 209-1	137060	R0255590	RO534095	R0255590 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	13	Villa Privata	Via Massaua 2	Balcone	93	55, 55-1	137060	R0255591	RO534096	R0255591 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	14	Villa Privata	Via Massaua 4	Cancello non carrabile	93	55-2	137060	R0255592	RO534097	R0255592 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	15	Villa Privata	Via Massaua 70	Decorazione parietale	93	285, 285-1, 285-2	137060	R0255593	RO534098	R0255593 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	16	Villa Privata	Via XX Settembre 2	Balcone	92	62, 62-1	137060	R0255594	RO534099	R0255594 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	17	Villa Privata	Via XX Settembre 4	Ringhiera	92	63, 63-1	137060	R0255595	RO534100	R0255595 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	18	Villa Privata	Via XX Settembre 10	Grottesca	92	66, 66-1	137060	R0255596	RO534101	R0255596 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	19	Villa Privata	Via XX Settembre 14	Serliana	92	67, 67-1	137060	R0255597	RO534102	R0255597 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	20	Villa Privata	Via XX Settembre 24	Pensilina	93	194, 194-1	137060	R0255598	RO534103	R0255598 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	21	Villa Privata	Via Derna 25	Bifora	93	243, 243-1, 243-2	137060	R0255599	RO534104	R0255599 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	22	Villa Privata	Via Giovane Italia 6	Cornice finestra	92	51-2	137060	R0255600	RO534105	R0255600 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	23	Villa Privata	Via Giovane Italia 25	Decorazione finestra	92	70, 70-2	137060	R0255601	RO534106	R0255601 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	24	Villa Privata	Corso S. Martino 29	Decorazione finestra	92	59-1	137060	R0255602	RO534107	R0255602 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	25	Villa Privata	Via Monte Bianco 25	Balcone	32	343,-1,-2, 344,-1,-2, 97	137060	R0255603	RO534108	R0255603 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	26	Ex INCIS	Via Ciro Menotti	Decorazione finestra	93	195, 195-1	137060	R0255604	RO534109	R0255604 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	27	Ex Cinema Kullman	P.zza Pajetta ang.Via P. Micca	Balcone	85	144	137060	R0255605	RO534111	R0255605 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	28	Ex Casa Barberis	Viale Garibaldi	Cornici porte ultimo piano	85	245, 245-1	137060	R0255606	RO534110	R0255606 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	29	Ex scuderia	Via Bassano del Grappa 4	Portale carraio di accesso	88	225,-1,-2, 226, 265-1	137060	R0255607	RO534112	R0255607 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
	30	Fabbrica Caffè Rossa	Via Restano 33	Altana	88	3-1	137060	R0255608	RO534113	R0255608 A B C	Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari

Tipologie Edilizie	Totale schede	Numero Allegati	Fotografie formato 12x18 a colori
Totale beni residenziali	28	28	84 (n.3 per scheda)
Totale beni storico-industriali	2	2	6 (n.3.per scheda)
Totale schede	**30**	**30**	**Totale n.90 fotografie**

Censimento

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255579**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo via Restano, 153
Foglio catastale 19
Data foglio 1996
Particelle 37, 37-2, 38

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Restano 153**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Area extraurbana
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

La costruzione ha una pianta rettangolare,a due livelli fuori terra, ed è connotata da due piccoli corpi fabbrica, ad un piano, posti come prolungamento dell'edificio ai lati minori. Dalla copertura in tegole marsigliesi adagiate su un tetto a falde inclinate emerge, in posizione centrale un'altana balconata.
Nei singoli prospetti principali sei paraste, sulle due d'angolo s'innestano due bow windows, partizionano le facciate in 4 parti uguali più una centrale di maggiori dimensioni ove sono collocate tre aperture archivoltate affiancate e separate solo da due pilastri.
Tutte le altre finestre e porte presentano architravi sopra cui sono stati posti decori in rilievo.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Recentemente le facciate sono state tinteggiate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Prospetto nord 2) Prospetto nord-est
1) R0255579_A 2) R0255579_B

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO **Bow windows**

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534084
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI ACCESSORI ATTREZZATURE ESTERNI
Tipologia Bowindows
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Muratura

Eventuali indicazioni sulla tecnica
La struttura è in laterizio intonacato

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto

L'avancorpo è collocato, al primo piano, su di un vertice della pianta dell'edificio ed ha una geometria semi-esagonale con una copertura a falde inclinate ed una mensola sotto il piano di calpestio che garantisce il supporto alla struttura aggettata. La superficie laterale prismatica è connotata da 3 piccole faccie su cui si aprono, sopra una fascia tamponata in muratura, strette finestre trilobate.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Nessun rilievo degno di nota

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255579 A - PROSPETTO NORD

R0255579 B - PROSPETTO NORD-EST

R0255579 C - BOW WINDOW

VILLA IN VIA RESTANO N.153

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255594**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo via XX settembre, 2
Foglio catastale 92
Data foglio 1996
Particelle 62, 62-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via XX settembre 2**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio presenta una complessa composizione planovolumetrica. La distribuzione delle aree compongono una geometria d'impronta articolata a forma di L. I volumi s'innalzano su tre livelli sopraelevati e coperti da un tetto a falde fortemente inclinate ad eccezione di un corpo mediano a copertura piana da cui prende forma un'altana balconata.
L'apparato decorativo presenta, per i balconi con affaccio sulle strade, una mensola che sviluppa la propria forma con una superficie curva decorata con elementi geometrici bicolori. E' collocato dinnanzi ad un accesso un pergolato che viene sorretto da quattro colonne lisce.

COPERTURE

Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale e commerciale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie

1) A colori	2) A colori	3) A colori
1) Vista d'angolo	2) Particolare del balcone	3) Prospetto da via XX settembre
1) R0255594_A	2) R0255594_B	3) R0255594_C

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Balcone

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534099
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Balcone
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Calcestruzzo

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Il manufatto presenta un piano di calpestio in calcestruzzo con una ringhiera in metallo lavorato

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il manufatto è collocato sopra l'accesso allo stabile ed è connotato dalla presenza di una sola mensola centrale, posta ad assolvere i compiti statici, che presenta una forma semi conica. La sua superfice laterale, di colore bianco, presenta uno sviluppo concavo ed è decorata con inserti geometrici lineari neri disposti lungo le generatrici. Una semplice ringhiera metallica, collocata sopra il piano di calpestio, segue il profilo dell'area d'impronta del balcone.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255594 A - VISTA D'ANGOLO

R0255594 B - PROSPETTO DA VIA XX SETTEMBRE

R0255594 C - PARTICOLARE DEL BALCONE

VILLA VIA XX SETTEMBRE 2

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255595**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo via XX settembre, 4
Foglio catastale 92
Data foglio 1996
Particelle 63, 63-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via XX settembre 4**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale
Edificio su due piani con un corpo a tre coperto da un tetto a falde inclinate su cui è steso un manto di tegole Marsigliesi. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e presentano aperture con decorazioni formate da piattabande in rilievo leggermente curve ornate con motivi vegetali.
Un davanzale con egual curvatura è posto nella parte inferiore della finestra.
Al fianco dell'ingresso principale è presente un basso volume ampiamente finestrato su cui si trova un terrazzo balconato.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Prospetto da via XX settembre
1) R0255595_A

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Ringhiera

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534100
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Ringhiera
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Lega metallica

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Il manufatto è in lega metallica lavorata

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto

Il manufatto in metallo lavorato poggia sul piano di calpestio ed ha un profilo superiore curvo.
Il suo sviluppo è intervallato da elementi, sempre metallici, che spezzano la linearità della composizione e s'innalzano oltre il livello del mancorrente. Linee curva associate a cerchi e ad elementi floreali stilizzati compongono il motivo di decoro.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255595 A - PROSPETTO DA VIA XX SETTEMBRE

R0255595 B - PROSPETTO DA VIA XX SETTEMBRE

R0255595 C - PARTICOLARE RINGHIERA

VILLA VIA XX SETTEMBRE 4

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255596**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo via XX settembre, 10
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 66, 66-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via XX settembre 10**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'dificio presenta una pianta con un avancorpo di fabbrica che si protende verso via xx settembre. I volumi, su due livelli e coperti da un tetto a falde inclinate su cui è steso un manto di tegole marsigliesi , giaciono su di un sedime che degrada verso l'interno. L'apparato ornamentale si integra felicemente con le esigenze funzionali della villa proponendo una fascia cassettonata lungo tutto l'intradosso del cornicione e, poco sotto, una grottesca decorata, in rilievo e policroma che percorre tutto il perimetro. Sulle piane facciate, intonacate, tinteggiate e riquadrate si affacciano aperture corrispondenti ai vari livelli. Sul prospetto con affaccio su xx settembre, a fianco dell'avancorpo, è collocato un basso volume ampiamente finestrato su cui si trova un balcone delimitato da una ringhiera in metallo battuto raffigurante motivi floreali.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Ottimo

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo
UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Prospetto est
1) R0255596_A

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO **Grottesca**

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534101
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Grottesca
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Pittura murale

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Decorazione policroma con inserti in stucco dipinti

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
La fascia è collocata sotto il cornicione del tetto e percorre tutto il perimetro dell'edificio.
Essa presenta decorazioni floreali policrome poste su di un piano lievemente incassato rispetto al filo facciata ed in corrispondenza delle aperture sottostanti cambia tipo di decoro delimitandola con due rosoni circolari sormontati da un listello liscio aggettato. L'intradosso del cornicione è tutto cassettonato con piccoli riquadri decorati con cromie.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Nessuna nota degna di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255596 A - PROSPETTO EST

R0255596 B - DETTAGLIO PROSPETTO

R0255596 C - PARTICOLARE GROTTESCA

VILLA VIA XX SETTEMBRE 10

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255597**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo via XX settembre, 14
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 67, 67-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via XX settembre 14**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio caratterizzato da una distribuzione planimetrica con asse di simmetria perpendicolare a quello del prospicente asse viario e da una collocazione lungo un piano che degrada verso il cortile interno scoprendo quindi i tre livelli su questo prospetto. Sulle altre viste lo sviluppo è su due piani rialzati. L'ingresso principale allo stabile è sopraelevato e coperto da un balcone con sottostante architrave sorretto da colonne lisce. Al secondo livello una serie di serliane sono distribuite su tutte le viste mentre le altre aperture sono riquadrate da piccole paraste con capitelli, collocate lungo gli stipiti, che reggono una piattabanda liscia aggettata.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte est 2) Prospetto da via XX settembre
1) R0255597_A 2) R0255597_B

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Serliana

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534102
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Serliana
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Il manufatto presenta parti in stucco applicate e colonne non in materiale lapideo.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
L'apertura è tripartita e costituita da un vano centrale arcuato e da due laterali architravati, di minor ampiezza, sorrette da colonne corinzie che poggiano su di una balaustra e che sorreggono anche l'archetto centrale.
Lungo gli stipiti corrono delle paraste che danno definizione spaziale al riquadro che cinge l'apertura.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255597 A - FRONTE EST

R0255597 B - PROSPETTO DA VIA XX SETTEMBRE

R0255597 C - PARTICOLARE SERLIANA

VILLA VIA XX SETTEMBRE 14

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255598**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo via XX settembre, 24
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 194, 194-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via XX settembre 24**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Edificio con pianta formata da due blocchi rettangolari uniti da un terzo per i lati lunghi
L'alzato dei prospetti, intonacati e tinteggiati, è di due piani fuori terra rialzati.
Una rigida simmetria scandisce la distribuzione delle aperture ai vari livelli del fronte principale. In questa vista l'ingresso dell'edificio è coperto da un balcone.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Ampie cadute di colore ed aree degradate dall'azione dell'umidità sono diffuse su tutti i prospetti.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Prospetto est
1) R0255598_A

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi manutentivi ordinari di tinteggiatura e di risanamento dall'umidità presente nei vari prospetti.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Pensilina

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534103
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Pensilina
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Lega metallica e vetro

Eventuali indicazioni sulla tecnica
La struttura portante è in lega metallica mentra la copertura è realizzata in vetro

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto

Il piccolo manufatto è posto sopra un accesso secondario dell'edificio e presenta una struttura metallica con una copertura piana in vetro. L'orditura metallica che sostiene la lastra è formata da elementi lineari intersecantesi ortogonalmente formando un semplice telaio sorretto da due mensole laterali. Questi elementi sono composti da una serie di cerchi di varie dimensioni che sono uniti in un punto comune sulle rispettive circonferenze e percorsi da raggi che si dipartono da esso. Un altro elemento ad andamento curvo e terminante a voluta si sviluppa per tutto il resto della mensola

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255598 A - PROSPETTO EST

R0255598 B - INGRESSO DA VIA XX SETTEMBRE

R0255598 C - PARTICOLARE PENSILINA

VILLA VIA XX SETTEMBRE 24

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255599**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Derna, 25
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 243, 243-1, 243-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Derna 25**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Costruzione con una pianta sostanzialmente rettangolare da un vertice della quale, sul fronte principale, s'innalza per tre livelli un volume a sezione quadrata mentre tutto quello restante è solo su due. La copertura è formata da un manto di tegole marsigliesi su di un tetto a falde inclinate con un cornicione sorretto da una teoria di mensole ornate e scansionate con una partizione regolare anch'essa lavorata. I prospetti, intonacati e tinteggiati, sono fasciati, ai due livelli, da una serie di aperture che presentano riquadrature di tipologie diverse. Il corpo di fabbrica sopraelevato presenta una trifora all'ultimo piano ed una bifora a quello sottostante.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

Note sullo stato di conservazione
I prospetti dell'edificio presentano una tinteggiatura sbiadita o con ampie lacune
UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Prospetto nord 2) Particolare delle finestre
1) R0255599_A 2) R0255599_B

OSSERVAZIONI
Sarebbe necessario un intervento di ordinaria manutenzione di tinteggiatura dell'edificio.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Bifora

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534104
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Bifora
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

Eventuali indicazioni sulla tecnica
La decorazione dell'apertura è stata eseguita in stucco.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
La bifora è divisa verticalmente in due luci da un pilastrino con capitello su cui posano le imposte del doppio arco mentre un profilo esterno che delimita il vano della finestra si presenta anch'esso archivoltato a tutto sesto.
Una decorazione vegetale in rilievo è collocata tra i due archetti e quello grande di contenimento.
Le vetrate bicolore ripropongono un motivo che segue il perimetro della finestra.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Sarebbe necessario un intervento di pulitura.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255599 A - PROSPETTO NORD

R0255599 B - PARTICOLARE DELLE FINESTRE

R0255599 C - PARTICOLARE BIFORA

VILLA VIA DERNA 25

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255600**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via G. Italia, 6
Foglio catastale 92
Data foglio 1996
Particelle 51-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via G. Italia 6**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio ha una pianta ad L e sviluppa l'alzato su due piani fuori terra con una copertura a falde inclinate ricoperte da un manto di tegole marsigliesi.
I prospetti con pareti lisce, intonacate e tinteggiate sono percorse da una serie di aperture che sono ornate da cornici di diverse tipologie.
Un piccolo balcone sorretto da due mensole è posizionato sopra l'ingresso principale della costruzione.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte sud 2) Vista da via G. Italia
1) R0255600_A 2) R0255600_B

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Cornice finestra

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534105
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono stato fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Posta a riquadro di una doppia finestra a profilo rettangolare presenta una decorazione a conchiglia nella parte centrale ed ornamenti vegetale ai lati.
Al di sopra è presente un elemento orizzontale tripartito in aggetto.
Un semplice bordo in rilievo corre poi lungo i profili laterali e ne connota il davanzale.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Osservazioni sullo stato di conservazione

Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255600 A - FRONTE SUD

R0255600 B - VISTA DA VIA G. ITALIA

R0255600 C - PARTICOLARE CORNICI

VILLA VIA G. ITALIA 6

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255601**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via G. Italia, 25
Foglio catastale 92
Data foglio 1996
Particelle 70, 70-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via G Italia 25**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

La costruzione che ha una pianta quadrata che si sviluppa su 3 piani fuori terra è coperto da un tetto a falde inclinate su cui è steso un manto di tegole marsigliesi.
Il cornicione sottostante è decorato da una grottesca intervallata da una fitta serie di mensole.
Le viste principali sono percorse verticalmente da paraste, con capitello ed ornate con motivi vegetali, che suddividono in 3 parti i singoli prospetti.
Il piano terreno è segnato da piccole fasce orizzontali in rilievo equidistanziate fra di loro mentre ai livelli superiori le pareti sono intonacate e tinteggiate.
Un elemento decorato con lo stesso motivo della grottesca sotto tetto funge da marcapiano.
Una rigorosa simmetria regola la scansione di tutte le aperture presenti ai vari piani.
L'apparato decorativo comprende anche decorazioni in rilievo a profilo superiore curvo che ornano tutte le finestre e porte dell'edificio.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte sud-ovest 2) Prospetto sud
1) R0255601_A 2) R0255601_B

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO **Cornice finestra**

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534106
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono stato fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il manufatto è suddiviso in due parti. Il primo elemento, in corrispondenza dell'architrave, ne ricalca l'andamento lineare presentando ai lati due piccole mensole.
Su di esso è adagiato in aggetto il secondo il cui profilo superiore è curvo e definito dal convergere verso l'alto di due volute che al centro delimitano una testa zoomorfa.
Nel piccolo timpano sottostante sono presenti due piccole sculture che ritraggono altrettanti fanciulli in posizione decubente con in mano grappoli d'uva.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Sarebbe indicato un intervento di pulitura

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255601 A - FRONTE SUD OVEST

R0255601 B - PROSPETTO SUD – P.ZZA C. BATTISTI

R0255601 C - PARTICOLARE CORNICI FINESTRE

VILLA VIA G. ITALIA 6

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255602**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Corso S. Martino, 29
Foglio catastale 92
Data foglio 1996
Particelle 59-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa cs. S. Martino 29**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Edificio con pianta ad L sviluppato su di un alzato di due piani fuori terra coperto da un manto di coppi su di un tetto a falde inclinate.
Sui prospetti percorsi da piccole fasce orizzontali in rilievo equidistanziate fra di loro, al pian terreno, e lisce al livello superiore ove sono presenti aperture con piattabande decorate con stucchi in rilievo tutte collegate fra di loro da una fascia tripartita liscia.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Prospetto nord 2) Prospetto ovest
1) R0255602_A 2) R0255602_B

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Cornice finestra

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534107
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono stato fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Collocata ad ornamento di una finestra bipartita rinchiusa in un riquadro è formata da due parti: una superiore ed una inferiore non collegate fra di loro. La prima, corona l'architrave ed ha un profilo ad andamento mistilineo: concavo ai lati e convesso al centro con all'interno decori vegetali. Quello inferiore è collocato sotto il davanzale ed è una stretta fascia rettangolare con racemi al cui centro è presente un cerchio in rilievo.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Osservazioni sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255602 A - PROSPETTO NORD

R0255602 B - PROSPETTO OVEST – C.SO S. MARTINO

R0255602 C - PARTICOLARE CORNICE FINESTRA

VILLA CORSO S. MARTINO 29

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255603**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Monte Bianco, 25
Foglio catastale 32
Data foglio 1996
Particelle 343,-1,-2, 344,-1,-2, 97

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via M. Bianco 25**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Area urbana
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Il complesso edilizio, fortemente speculare, è composto da due geometrie d'impronta ad elle unite fra di loro da un basso corpo di fabbrica da cui sono stati ricavati due accessi laterali pedonali ed un centrale carraio archivoltato a tutto sesto.
Sul fronte principale, questi ingressi sono fiancheggiati da volumi dislocati su due livelli per una breve porzione per poi continuare su di uno solo.
Tutto l'edificio è stato eretto con laterizio lavorato a vista in cui sono stati annegati in modo casuale blocchi di pietra bianca.

La copertura è formata da un tetto a due falde che ne percorre tutto lo sviluppo planimetrico eccezion fatta per la porzione centrale sopra gli accessi alla proprietà che presenta un piano di calpestio balconato.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 137050

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Prospetto est 2) Vista ingresso
1) R0255603_A 2) R0255603_B

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Balcone

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534108
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Balcone
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Legno

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Il parapetto è pieno ed ai quattro vertici del balcone si ergono altrettanti pilastri a sezione quadrata in legno.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il manufatto percorre tutta la facciate interna, parallela alla direzione d'accesso, dell'edificio a due piani sporgendosi oltre il filo facciata di un metro circa.
La stabilità è garantita da un appoggio sottostante in laterizio che nella parte aggettata è a forma di mensola.
Il parapetto è pieno ed ai quattro vertici del balcone si ergono altrettanti pilastri a sezione quadrata in legno che raggiungono le travi a sostegno della falda del tetto.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Sarebbero necessarie opere di manutenzione ordinaria sulle parti in legno

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255603 A - PROSPETTO EST

R0255603 B - VISTA INGRESSO DA VIA M. BIANCO

R0255603 C - PARTICOLARE BALCONE

VILLA VIA M. BIANCO 25

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255606**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Viale Garibaldi, 43
Foglio catastale 85
Data foglio 1996
Particelle 245, 245-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Ex casa Barberis**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio presenta il profilo del prospetto principale con un lieve avanzamento del corpo centrale. Questo è tripartito ulteriormente da lesene con capitelli corinzi nella parte superiore.
Nella partizione mediana del piano terra quattro colonne in pietra sorreggono un balcone che copre l'ingresso. Questo avancorpo sviluppa l'alzato su tre piani più uno ricavato dal sottotetto ed illuminato da 5 abbaini finemente riquadrati da cornici.
I volumi laterali dell'edificio s'innalzano con un livello in meno. La facciata è percorsa da porte e finestre ai vari livelli alle quali sono associate diverse tipologie di riquadri. Nella parte centrale del prospetto frontale dal tetto s'innalza un'altana balconata.

OPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Ottimo

Note sullo stato di conservazione
E' stato appena terminato un completo restauro di tutto l'edificio

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Prospetto est 2) Ingresso alla villa
1) R0255606_A 2) R0255606_B

OSSERVAZIONI
Non vi sono note degne di rilievo

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Cornice finestra

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534110
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Parti del manufatto sono stato fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Le cornici riquadrano le porte archivoltate dell'ultimo piano. I manufatti aggettano notevolmente dal filo parete e sono composti da due elementi verticali a forma di pilastri con capitello ai quali si addossano nella parte bassa due volute che ne accompagnano lo sviluppo verso l'alto poggiando a loro volta su di un piccolo basamento a cui è ancorata una piccola ringhiera in ferro battuto. Nella parte mediana dell'arco trova collocazione un medaglione.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
restauro degli elementi è stato terminato nel 2005

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255606 A - PROSPETTO EST – V.LE GARIBALDI

R0255606 B - PROSPETTO INGRESSO

R0255606 C - CORNICE FINESTRA

EX CASA BARBERIS

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255604**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Derna, 6
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 195, 195-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Condominio ex INCIS**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Palazzo
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Complesso edilizio assai articolato sia nella composizione planimetrica che in quella volumetrica comunque dislocato secondo una rigida simmetria.
Due blocchi a sei piani sono raccordati con uno più basso a tre livelli, e uniti ad altri due ai loro lati disposti a formare con questi un angolo di 90 gradi.
I volumi bassi sono coperti da tetti a falde inclinate ove sul lato minore aperto è presente un timpano triangolare liscio. Le pareti sono segnate da aperture incassate in doppi riquadri. Nel blocco centrale l'apparato decorativo presenta,ai vari livelli, 3 serie di aperture incassate disposte simmetricamente con i davanzali sorretti da mensole e festoni in rilievo.
Il prospetto con affaccio sul cortile esibisce decorazioni di varie tipologie che vanno dalla semplice piattabanda in aggetto poste sulle aperture, al piccolo timpano con festoni ai lati.
Una serie di mensole collocate sotto il cornicione dei blocchi laterali sulle cui facciate sono anche collocati due stemmi, in rilievo.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

Note sullo stato di conservazione
L'edificio non presenta parti strutturali danneggiate ma solo qualche lacuna d'intonaco diffusa in tutti i prospetti.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Prospetto nord 2) Accesso ovest
1) R0255604_A 2) R0255604_B

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi se non quello di una pulitura delle parti in vista per togliere la patina di sporco che le ricopre.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Cornice finestra

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534109
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica

Eventuali indicazioni sulla tecnica

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Nella sezione mediana del volume centrale è presente un blocco di 5 finestre ai primi due livelli sormontato da un unico architrave intervallato da altrettanti conci chiave di volta in rilievo. Su di esso, in mezzo, è posizionato un piccolo timpano triangolare sul quale una lapide aggettata è sovrastata da uno stemma con festoni.
La serie di finestre al piano rialzato sono separate da semi-colonne lisce addossate alla parete che reggono le mensole su cui poggia il piano di calpestio di un balcone con parapetto formato da una serie di pilastrini.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

Osservazioni sullo stato di conservazione
Sono evidenti caduta di colore e tracce di umidità in alcune parti del manufatto

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255604 A - PROSPETTO NORD

R0255604 B - ACCESSO OVEST

R0255604 C - CORNICE FINESTRA

CONDOMINIO EX INCIS

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255605**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Piazza Pietro Pajetta, 5
Foglio catastale 85
Data foglio 1996
Particelle 144

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Ex cinema Kullman**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Palazzo
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

La costruzione, a pianta rettangolare, sviluppa maggiormente il lato maggiore caratteristica essenziale per poter destinarla ad uso pubblico come cinema.
I volumi sono sostanzialmente due: quello fronte piazza che s'innalza per tre livelli, dando continuità con i vicini edifici, al prospetto sulla piazza antistante. mentre a ridosso di esso, la sala di proiezione, corre al solo pian terreno. Entrambe hanno una copertura a falde inclinate ricoperte da un manto di tegole marsigliesi. In tutti i piani le aperture sono distribuite con rigore simmetrico e sono decorate con riquadri in rilievo. Due balconi uniti da colonne sono posti all'angolo dell'edificio

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale e commerciale
Uso attuale Residenziale e commerciale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Prospetto fronte piazza Pajetta
1) R0255605_A

OSSERVAZIONI
L'edificio non presenta necessità d'interventi manutentivi se non quello di una pulitura delle parti in vista per togliere la patina di sporco che le ricopre.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Balcone

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534111
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Balcone
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Conglomerato cementizio

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Il manufatto presenta un piano di calpestio in calcestruzzo con un parapetto in conglomerato cementizio e colonne non in materiale liteo.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il manufatto si sviluppa su due fronti raccordati con uno smusso, con affaccio sulle pubbliche strade. Il piano di calpestio ha una sezione con un profilo aggettato su cui poggia una parapetto in cemento con disegni traforati ed intervallato da pilastrini che lo partizionano in più campi. Sul mancorrente ed in corrispondenza dei sostegni s'innestano delle esili colonne lisce con capitello che vanno ha sostenere il sovrastante balcone di egual fattura a quello sottostante dando così una continuità formale ai due manufatti.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Le parti strutturali non presentano danni. Un patina di sporco riveste tutte le parti in vista.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255605 C - PARTICOLARE BALCONE

R0255605 A - PROSPETTO FRONTE P.ZZA PAIETTA

R0255605 B - PROSPETTO ANGOLO VIA P. MICCA

EX CINEMA KULLMAN

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255607**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Bassano del Grappa, 4
Foglio catastale 88
Data foglio 1966
Particelle 225,-1,-2, 226, 265-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Ex scuderia (via Bassano Grappa 4)**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RURALI
Tipologia Scuderia
Qualificazione

PROPRIETA' Ente locale

INSERIMENTO AMBIENTALE Area urbana
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Il complesso edilizio consta di varie geometrie d'impronta appartenenti a più volumi eretti in laterizio e con copertura a due falde supportate da capriate lignea. Originariamente tali ambienti costituivano le scuderie comunali.
Ora i medesimi sono stati lottizzati ed hanno una destinazione d'uso commerciale.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Cattivo

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Le varie strutture non presentano gravi danni ma vi sono parti metalliche ossidate, quelle in legno non sono adeguatamente protette e ampie aree d'intonaco sono mancanti o danneggiate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale
Uso attuale Commerciale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Vista da sud del complesso
1) R0255607_A

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi di natura manutentiva sui materiali al fine di presenvarne la durata.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO **Portale carraio d'accesso**

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534112
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Portale
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Laterizio

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Il manufatto è stato costruito in loco con mattoni in laterizio uniti con malta

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale unzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il portale d'accesso si apre su di un tratto del muro di cinta a profilo concavo. Gli accessi sono tre: uno centrale carraio e due laterali pedonali. Tutto il manufatto è realizzato in laterizio a vista. La fornice mediana è sormontata da un arco a monta depressa con i dritti d'imposta sormontati da due pennacchi a forma di sfera. I passaggi laterali hanno un profilo rettangolare segnati nella parte sommitale da due piattabande in laterizio e rette da piedritti di minor altezza rispetto a quelli centrali. Tre cancelli in ferro battuto regolano gli accessi alla proprietà.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Qualche mattone è lesionato ed una patina di sporco ricopre tutto il maunufatto.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255607 C - PORTALE ACCESSO CARRAIO

R0255607 A - VISTA DA SUD DEL COMPLESSO

R0255607 B - PORTALE ACCESSO CARRAIO

EX SCUDERIA (VIA BASSANO GRAPPA 4)

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255608**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Restano, 33
Foglio catastale 88
Data foglio 1996
Particelle 3-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Fabbrica del caffè Rossa**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI STORICI INDUSTRIALI
Tipologia Torrefazione
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Area urbana
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed ha una copertura a falde lievemente inclinate Un'altana emerge per un'altezza di circa 3 metri dal profilo del tetto. Il prospetto non evidenzia salienze stilistiche architettoniche o decorative particolari. La facciata semplicemente intonacata e colorata presenta finestre e porte con cornici a riquadro.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
In alcune parti della facciata a sud (la quinta muraria dove è collocata la scritta) sono evidenti diffuse cadute di colore.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Commerciale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Prospetto sud
1) R0255608_A

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi di ripristino d'intonaco e di tinteggiatura in alcune parti dell'edificio e sulla struttura metallica presente sull'altana.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Altana

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534113
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Altana
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Muratura

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Il manufatto è in muratura intonacata

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il volume del manufatto, a sezione quadrata, emerge dal tetto per un'altezza di circa 2 metri ed ha il piano di calpestio, lievemente aggettato rispetto al profilo murario. Tutta l'area è racchiusa entro un gazebo in ferro battuto elegantemente lavorato.
Sul prospetto murario posto a sud è posizionato un orologio a sfere.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Cattivo

Osservazioni sullo stato di conservazione
Parti d'intonaco sono mancanti e le strutture metalliche sono ossidate.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255608 A - PROSPETTO SUD

R0255608 B - ALTANA

R0255608 C - PARTICOLARE ALTANA

FABBRICA DEL CAFFÈ ROSSA

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255593**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Massaua, 70
Foglio catastale 03
Data foglio 1996
Particelle 285, 285-1, 285-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Massaua 70**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Edificio ha pianta rettangolare a cui sono stati addossati dei piccoli avancorpi di fabbrica al centro dei lati più lunghi. L'elevazione del volume si presenta su due livelli rialzati con un parapetto continuo, frammezzato da pilastrini, che orla tutto il piano profilo superiore.
La parete dell'avancorpo del prospetto principale presenta un andamento lievemente convesso e su di essa sono presenti l'accesso al piano rialzato e una porta con un balconcino a piano superiore. L'apparato decorativo è chiaramente improntato ad un esplicito rimando liberty in alcuni particolari di decoro come i grandi riquadri delle pareti ove il connubio tra la linea retta e quella curva sono sovente presenti.

COPERTURE

Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

Note sullo stato di conservazione
Sono presenti cadute di colore sul parapetto che corona il tetto.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Prospetto ovest
1) R0255593_A

OSSERVAZIONI
Sarebbe necessario un intervento di tinteggiatura nelle parti in cui manca.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Decorazione

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534098
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Conglomerato cementizio

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono stato fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
La superficie della parete, ad andamento lievemente convesso, è delimitata da un doppio riquadro in rilievo di cui il più interno ha un percorso che coniuga, negli angoli superiori, la linea retta con quella curva mentre nella parte bassa uno zoccolo delimita la porta d'accesso protetta da una pensilina in vetro sostenuta da due mensole in ferro battuto. Al si sopra di essa una porta archivoltata s'affaccia su di un balconcino di pari larghezza con un parapetto formato da una fitta serie di pilastrini. La cornice dell'apertura prosegue ad inglobare anche balcone proponendo in corrispondenza di esso un fascia che riprende lo stesso motivo del pilastrino d'angolo. Al centro dell'arco è presente una decorazione in rilievo raffigurante temi floreali.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Osservazioni sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255593 A - PROSPETTO OVEST

R0255593 B - PROSPETTO SU VIA MASSAUA

R0255593 C - PARTICOLARE DECORAZIONE

VILLA VIA MASSAUA 70

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255592**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Massaua, 4
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 55-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Massaua 4**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Edificio a pianta rettangolare con un alzato di due piani fuori terra coperto da un manto di coppi su di un tetto a falde inclinate. A questo volume sono stati addossati due bassi avancorpi di fabbrica sui lati minori con copertura piana e le cui facciate sono percorse da fasce orizzontali in rilievo equidistanziate fra di loro. Al pian terreno tutte le aperture sono archivoltate. Nel corpo centrale i prospetti sono intonacati e tinteggiati e le finestre presenti sono decorate con riquadri in rilievo.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Cattivo

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
L'edificio presenta ampie aree danneggiate dall'umidità e pareti imbrattate da scritte

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Vista nord-est 2) Finestra del prospetto est
1) R0255592_A 2) R0255592_B

OSSERVAZIONI
Sarebbero indispensabili interventi di risanamento alle parti murarie e di tinteggiatura dell'intero stabile.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Cancelletto d'ingresso pedonale

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534097
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Cancello
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Lega metallica

Eventuali indicazioni sulla tecnica
La struttura è in metallo lavorato

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il manufatto, in ferro battuto, è posto all'accesso non carrabile dell'edificio il quale presenta un profilo voltato nella parte superiore con gli stipiti decorati da foglie in rilievo che nella sezione centrale si adagiano, in parte, anche sulla facciata. Il cancelletto, nella parte bassa, ha una fascia piena in metallo da cui prendono forma, ai lati due serie di decorazioni floreali stilizzate che salgono sino all'imposta dell'arco. Da qui una composizione a raggiera su cui è rappresentato un vaso di fiori chiude il percorso. Nella parte centrale bassa da due volute affiancate si dipartono elementi verticali che vanno a sostenere il disegno centrale.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Parti del munufatto sono ossidate.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255592 A - VISTA NORD EST

R0255592 B - PARTICOLARE

R0255592 C - PROSPETTO SU VIA MASSAUA

VILLA VIA MASSAUA 4

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255591**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Massaua, 2
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 55, 55-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Massaua 2**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

La costruzione ha una pianta a forma quadrata a cui sono stati addossati due corpi di fabbrica nel prospetto opposto a quello principale.
La copertura si presenta a falde inclinate.
I tre piani fuori terra delle facciate sono percorsi da una serie di aperture disposte con una rigorosa scansione.
Un balcone è collocato sopra l'ingresso dell'edificio.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Cattivo

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
E' in corso un restauro che interessa tutto l'edificio.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie

1) A colori	2) A colori	3) A colori
1) Fronte su via Massaua	2) Fronte nord	3) Balcone
1) R0255591_A	2) R0255591_B	3) R0255591_C

OSSERVAZIONI
E' in corso un restauro che interessa tutto l'edificio.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Balcone

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534096
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Balcone
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica

Eventuali indicazioni sulla tecnica

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
L'area d'impronta del manufatto è di forma rettangolare Il profilo del balcone ha un andamento mistilineo alternando la linea retta nei lati minori a quella concava e convessa del fronte.
Il piano di calpestio presenta un bordo con doppia sagomatura su di cui poggia una bassa fascia in muratura compresa tra due pilastrini d'angolo. Sopra di essa è posizionata una ringhiera di metallo lavorato con motivi ove predominano forme curve e simmetria. Sotto al piano vi sono due mensole riccamente decorate e sorrette da colonne.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo

Osservazioni sullo stato di conservazione
Appena restaurato

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255591 A - PROSPETTO SUD

R0255591 B - PROSPETTO SUD

R0255591 C - PARTICOLARE BALCONE

VILLA VIA MASSAUA 2

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI ARCHITETTONICI NELL' AMBITO COMUNALE (L.R. 14/03/1995 N° 35)
La legge valorizza e tutela i caratteri tipologici, costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico e ambientale degli edifici e loro pertinenze (art. 1)

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255590**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Agordat,3
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 209, 209-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Agordat 3**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio è a pianta quadrata ed ha un alzato che si sviluppa su due livelli fuori terra.
La copertura è fortemente connotata dalla presenza di falde con una forte inclinazione che ha permesso di ricavare un volume abitabile nel sottotetto munito di porta con prospicente balconcino. Una grottesca policroma, posta sotto il cornicione, corre lungo tutto il perimetro dell'abitazione.
I prospetti sono in mattoni bicolore a vista disposti a fasce orizzontali alternate.
L'accesso alla villa è preceduto da un basso volume ampiamente vetrato con sovrastante balcone. Tutte le aperture sono riquadrate con cornici in rilievo.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Vista nord-ovest 2) Prospetto principale
1) R02555590_A 2) R0255590_B

OSSERVAZIONI
Non vi sono note degne di rilievo

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Cornice finestra

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534095
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Parti del manufatto sono stato fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Le aperture presentano riquadri aggettati formati da due elementi lisci agli stipiti terminanti sbalzi che sorreggono una piattabanda la cui parte mediana è rialzata e decorata con motivi floreali. Sotto il davanzale è presente un elemento rettangolare con un lato in parte rientrante nella cui parte centrale prende forma un semicerchio.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255590 A - VISTA NORD-OVEST

R0255590 B - PROSPETTO PRINCIPALE

R0255590 C - PARTICOLARE PROSPETTO

VILLA VIA AGORDAT 3

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255585**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Corso De Gregori, 24
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 17, 17-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa Corso De Gregori 24**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio innesta la propria pianta rettangolare nello sviluppo planimetrico continuo che borda la via principale. Il suo alzato si erge su due piani fuori terra e culmina con una copertura a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.
Il cornicione è sorretto da una serie di piccole mensole ed è sormontato da una piccola quinta in muratura intonacata e intervallata da pilastrini che s'innalzano oltre il profilo superiore. Il fronte principale dichiara fortemente la disposizione simmetrica dei vari elementi presenti in prospetto. Ai lati il filo della facciata avanza lievemente, e al piano superiore sono presenti porte tripartite con balconi prospicenti. Tutte le aperture che si trovano in prospetto sono decorate con riquadri di tipologia differente per piano.
Al livello superiore la parete esterna è stata rivestita con paramento in laterizio a vista.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

Note sullo stato di conservazione
Il paramento murario evidenzia alcuna cadute di colore ed una diffusa patina di sporco che ricopre tutte parti in vista.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Prospetto da Cs. De Gregori
1) R0255585_A

OSSERVAZIONI
Interventi di pulizia del paramento murario sarebbero necessari.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Grottesca

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534090
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Grottesca
Qualificazione Decorata in policromia

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono stato dipinte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
La fascia è collocata sotto il cornicione del tetto e percorre tutto il perimetro dell'edificio. Il suo sviluppo è intervallato da una teoria di mensole poste sotto il cornicione. I vari specchi di partizione presentano decorazioni floreali policrome.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Un velo di sporco ricopre tutta la grottesca.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255585 A - PROSPETTO DA C.SO DE GREGORI

R0255585 B - PARTICOLARE PROSPETTO

R025585 C - PARTICOLARE DECORAZIONE

VILLA CORSO DE GREGORI 24

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255584**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Corso De Gregori, 16
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 21, 21-1, 21-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa Corso De Gregori 16**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio è a pianta rettangolare con il lato minore sul fronte della strada maggiore. Lo sviluppo in altezza avviene su due piani fuori terra rialzati.
La copertura è a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.
Dalle lisce facciate, intonacate e tinteggiate, emergono le varie aperture prive di alcun ornamento. Una fascia piana s'innalza oltre l'ultimo piano a celare la vista del tetto nel prospetto principale.
L'accesso allo stabile è sottolineato dalla presenza di un portale addossato alla parete.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

Note sullo stato di conservazione
Sono presenti cadute di colore diffuse, tapparelle in cattivo stato ed umidità nello zoccolo al pian terreno.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte nord-ovest 2) Prospetto da cs. De Gregori
1) R0255584_A 2) R0255584_B

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi manutentivi ordinari di tinteggiatura e di risanamento dall'umidità presente a livello
terra

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO **Portale d'accesso pedonale**

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534089
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Portale
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Conglomerato cementizio

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono state fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il grande portone di accesso all'edificio è contornato da tre manufatti collocati su due piani di aggetto diversi ed addossati alla parete.
Su quello più esterno si trova il più piccolo che cinge il profilo dell'apertura e sale a sostenere una piattabanda su cui poggia un timpano triangolare tronco nella parte mediana.
Gli altri, di dimensioni doppie e posti ai lati, terminano con due pennacchi di forma geometrica.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

Osservazioni sullo stato di conservazione
Un patina di sporco riveste parte del munufatto e nelle aree prossime al terreno è presente dell'umidità.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255584 A - FRONTE NORD OVEST

R0255584 B - PROSPETTO SU C.SO DE GREGORI

R0255584 C - PARTICOLARE PORTALE

VILLA CORSO DE GREGORI 16

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255583**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Corso De Gregori, 14
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 141, 141-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa Corso De Gregori 14**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio, collocato all'intersezione di due vie, presenta una pianta rettangolare e pone il minor lato d'impronta parallelamente alla via maggiore. Esso si sviluppa su due piani fuori terra rialzati di qualche scalino sul piano della sede stradale. La copertura è a falde inclinate coperte da un manto di tegole marsigliesi. I prospetti sono caratterizzati da una stretta corrispondenza delle aperture ai vari livelli ma con tipologie diverse di riquadri. La porta d'accesso allo stabile è sormontata da una finestra, con inferiata, a forma quadrata che immette luce all'interno.Una piccola pensilina formata da due mensole in metallo lavorato che sostengono una lastra trasparente si trova dinnanzi a questo ingresso.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non sono presenti danni strutturali ma lo stato della tinteggiatura dell'edificio è certamente carente e parte dello zoccolo di rivestimento è attaccato dall'umidità nelle parti più basse.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Prospetto est 2) Prospetto nord
1) R0255583_A 2) R0255583_B

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi manutentivi ordinari di tinteggiatura e di risanamento dall'umidità presente a livello terra.

APPROFONDIMENTI

Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Cornice finestra

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534088
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Elemento a rilievo
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono state fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Le aperture al piano terra presentano riquadri aggettati formati da elementi verticali lisci lungo gli stipiti che, in corrispondenza dell'architrave, delimitano una alta fascia entro la quale si trovano, ai lati, due grandi foglie collegate a due rispettivi anelli che avvolgono un manufatto orizzontale più sbalzato posto sopra.
Tutte le finestre sono munite di inferiate finemente lavorate.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Parti delle decorazioni presenti sono ricoperte da un velo di sporco.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255583 A - PROSPETTO EST

R0255583 B - PROSPETTO NORD

R0255583 C - PARTICOLARE DECORAZIONE

VILLA CORSO DE GREGORI 14

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255582**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Corso De Gregori, 2
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 8. 8-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa Corso De Gregori 2**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

La villa si presenta con una pianta ad aree con profilo retto a cui è stata addizionata una ad impronta semicircolare sul fronte di via Tripoli. I volumi hanno uno sviluppo che sale per due livelli rialzati rispetto il piano della sede stradale mentre quello a contorno curvo s'innalza per tre piani. Tutto l'edificio è sormontato da una copertura a falde inclinate. Le pareti sono riquadrati da cornici decorate dipinte in monocromia che racchiudono uno specchi tinteggiati anch'essi decorati con motivi a festoni discendentiche fiancheggiano le aperture a loro volta ancora riquadrate da un'altra cornice ad andamento retto dipinta. Le aperture presenti nel volume semi-circolare presentano una cornice in rilievo dello stesso colore della fascia in rilievo che corre sotto il cornicione.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Ottimo

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte nord-ovest 2) Prospetto nord
1) R0255582_A 2) R0255582_B

OSSERVAZIONI
Non vi sono note degne di rilievo

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Decorazione

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534087
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Decorazione
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Pittura murale

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Le decorazioni sono state dipinte direttamente in sito

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Le decorazioni sono state dipinte scegliendo come motivi ornamentali forme geometriche ripetute e temi floreali assegnando ad essi cromie diverse.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255582 A - FRONTE NORD-OVEST

R0255582 B - PROSPETTO NORD

R0255582 C - PARTICOLARE DECORAZIONE

VILLA CORSO DE GREGORI 2

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255586**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Tripoli, 7
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 12, 12-1, 12-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Tripoli 7**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

Edificio è a pianta quadrata con due piccoli avancorpi ai lati ed uno a sezione semi ottagonale collocato sul vertice del prospetto principale. Lo sviluppo della costruzione conta due piani fuori terra con una copertura a falde inclinate.
I prospetti intonacati e tinteggiati sono ornati con una grottesca in rilievo e colorata collocata sotto tetto e con riquadri di tipologie diverse per le aperture presenti. Un portico precede l'ingresso in villa.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Ottimo

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note degne di rilievo.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori
1) Fronte sud-ovest
1) R0255586_A

OSSERVAZIONI
Non vi sono note degne di rilievo.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Bowindows

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534091
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI ACCESSORI ATTREZZATURE ESTERNI
Tipologia Bowindows
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Muratura

Eventuali indicazioni sulla tecnica
La struttura è in laterizio intonacato

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
L'avancorpo è collocato su di un vertice della pianta dell'edificio ha una geometria semi-ottagonale e si sviluppa in altezza su tre livelli fuori terra con l'ultimo che presenta solo un piano di calpestio balconato. Il volume al pian terreno è delimitato nella parte bassa da un parapetto da cui s'innalzano cinque pilastri (due addossati ai muri perimetrali) che sorreggono altrettanti piccoli archi policentrici che al primo piano sono sostituiti da orizzontamenti piani.
Gli spazi tra i vari elementi verticali sono chiusi con vetrate colorate fissate con telai metallici.
All'ultimo piano la ringhiera metallica del parapetto è partizionata in 5 campate delimitate da pilastrini in muratura sormontati da vasi ornamentali. Il mancorrente ha un andamento curvo come pure le forme floreali stilizzate d'impronta liberty sottostanti.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Ottimo

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non vi sono note da rilevare

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255586 A - FRONTE SUD-OVEST

R0255586 B - FRONTE SUD-OVEST

R0255586 C - PARTICOLARE BOWINDOW

VILLA VIA TRIPOLI 7

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255587**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Tripoli, 9
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 13, 13-1, 13-2 14, 14-1, 14-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Tripoli 9**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio è caratterizzato da una pianta con due aree speculari il cui asse di simmetria coincide con la diagonale dell'area del sedime. La costruzione si sviluppa su due piani rialzati ad eccezione di due blocchi, collocati sul prospetto opposto a quello principale, che s'innalzano per un piano in più. La copertura è formata da un tetto a falde inclinate.
L'accesso allo stabile è filtrato e protetto da una elegante veranda .
Una fascia decorata in rilievo, all'altezza degli architravi delle aperture presenti su tutti i livelli, percorre tutti i prospetti intonacati e tinteggiati.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte nord-ovest 2) Particolare della veranda
1) R0255587_A 2) R0255587_B

OSSERVAZIONI
Non vi sono note degne di rilievo

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Vetrata

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534092
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Vetrate
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Vetro

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Il telaio è in metallo su cui sono stati collocati i vetri.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Prospiciente all'ingresso della costruzione è racchiusa tra tre pilastri decorati a sezione quadrata ed il muro perimetrale che la partizionano quindi in quattro specchi di cui i due centrali di maggiori dimensioni rispetto a quelli laterali in cui sono presenti le aperture d'accesso. Il telaio in ferro battuto propone elementi ad andamento curvo nella parte superiore rappresentanti forme vegetali stilizzate, e lineari nella parte sottostante.
Vetri di due colori (giallo e marrone) trovano sede in questo supporto.
Una piccola pensilina sempre in metallo lavorato con copertura in vetro e sorretta da due mensole liberty precede uno dei due passaggi.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Osservazioni sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255587 A - FRONTE NORD-OVEST

RO255587 B - PARTICOLARE VERANDA

R0255587 C - 'PARTICOLARE VETRATE E PENSILINA

VILLA VIA TRIPOLI 9

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255588**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Tripoli, 25
Foglio catastale 93
Data foglio 996
Particelle 221, 221-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Tripoli 25**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio si articola su due livelli fuori terra rialzati rispetto al piano stradale con una copertura a falde inclinate.
La pianta ha un'impronta a forma di Tau derivata dall'accostamento di due rettangoli dove su di uno dei quali nella vista fronte strada è stato innestato un piccolo avancorpo di fabbrica che s'innalza su tutta la villa con un piano in più a cui è stato addossato un volume semi-circolare presente al solo piano terreno. L'apparato decorativo della facciata principale è formato da una superficie bugnata nella parte bassa mentre ai livelli superiori sono presenti finiture ad intonaco o con mattoni lavorati a vista. Tutte le aperture presenti nei vari prospetti sono archivoltate e riquadrate con diverse tipologie di cornici.
Oltre al bowindows presente al livello rialzato, il volume che funge da bellavista è tutto vetrato e rigidamente riquadrato agli angoli da una lesena abbinata ad una colonna dorica mentre internamente due coppie di colonne binate partizionano la vetrata.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

Note sullo stato di conservazione
Non sono presenti danni strutturali ma alcune aree con esposizione verso nord sono degradate dall'umidità e cadute di colore si notano sui vari affacci.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Particolare del fronte ovest 2) Particolare del volume sopraelevato con affaccio su via Tripoli
1) R0255588_A 2) R0255588_C

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi manutentivi ordinari di tinteggiatura e di risanamento dall'umidità presente nei vari prospetti.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Bowindows

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534093
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI ACCESSORI ATTREZZATURE ESTERNI
Tipologia Bowindows
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Muratura

Eventuali indicazioni sulla tecnica
La struttura è in laterizio intonacato

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Al piano rialzato è presente questo bowindows a profilo curvo su cui è stato ricavato un terrazzo balconato. La superficie di sviluppo si presenta nella sua parte bassa piena a guisa di piedestallo su cui poggiano a ridosso del muro perimetrale filanti colonne con capitello corinzio. Ad uno e a due terzi dello sviluppo perimetrale un pilastro a sezione quadrata è racchiuso fra due colonne dello stesso stile che sostengono un architrave bipartito. Vetrate policrome con telaio metallico delimitano il volume del manufatto.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

Osservazioni sullo stato di conservazione
Un velo di sporco e di umidità degradano parti del manufatto.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255588 B - PROSPETTO SU VIA TRIPOLI

R0255588 A - PARTICOLARE DEL FRONTE OVEST

R0255588 C - PARTICOLARE DEL VOLUME SOPRAELEVATO CON AFFACCIO SU VIA TRIPOLI

VILLA VIA TRIPOLI 25

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255589**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Via Tripoli, 31
Foglio catastale 93
Data foglio 1996
Particelle 113, 113-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa via Tripoli 31**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Centro storico
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio sviluppa il proprio alzato su due piani con una copertura a falde inclinate. La pianta ha forma ad elle su di uno spigolo della quale è stato innestato un piccolo avancorpo di fabbrica che s'innalza su tutta la villa con un piano in più.
L'apparato decorativo presente su prospetti intonacati e tinteggiati è formato da una fascia sotto tutto il cornicione, da decorazioni in rilievo poste sulle architravi di tutte le aperture e da una collocata sotto la finestra tripartita del volume sopraelevato.

COPERTURE
Genere tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONe
Ampie cadute di colore ed aree degradate dall'azione dell'umidità sono diffuse su tutti i prospetti.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte su via Massaua 2) Fronte nord-ovest
1) R0255589_A 2) R0255589_B

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi manutentivi ordinari di tinteggiatura e di risanamento dall'umidità presente nei vari prospetti.

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Grottesca

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534094
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Grottesca
Qualificazione In rilievo

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Stucco

EVENTUALI INDICAZIONI SULLA TECNICA
Parti del manufatto sono state fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Collocata sotto l'aggetto del cornicione si sviluppa per tutto il perimetro della pianta dell'edificio. Racemi in rilievo variamente rappresentati formano il motivo ornamentale della fascia che nella parte basale è segnata da una regula liscia a sbalzo.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

Osservazioni sullo stato di conservazione
Un patina di sporco riveste tutte le parti in vista.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

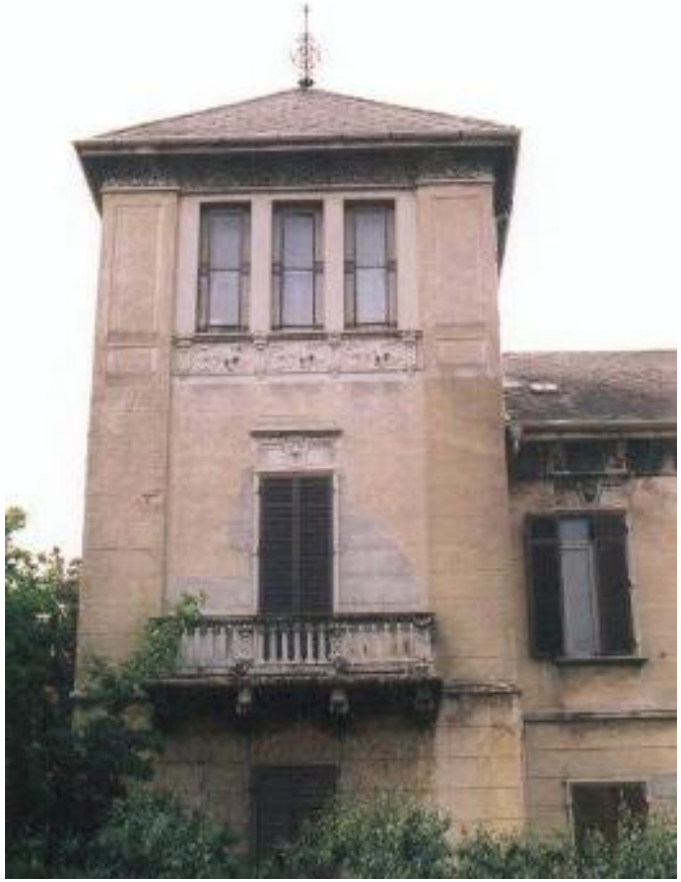
Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255589 A - FRONTE SU VIA MASSAUA

R0255589 B - FRONTE NORD-OVEST



R0255589 C - PARTICOLARE DELLA DECORAZIONE

VILLA VIA TRIPOLI 31

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255580**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Corso Italia, 24
Foglio catastale 90
Data foglio 1996
Particelle 114, 114-2

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa Corso Italia 24**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Area urbana
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio presenta una pianta compatta i cui volumi, a due livelli rialzati sul piano stradale, sono sovrastati da uno che li supera di una elevazione. La copertura è a falde inclinate con un cornicione tutto percorso da una teoria di piccole mensole che racchiudono formelle decorate in rilievo. Il paramento del piano rialzato è in intonaco e lavorato con striature orizzontali mentre quello al livello superiore è in laterizio a vista che funge da sfondo alle ricche modanature delle finestre.
Le aperture sono semplici, binate o tripartite e tutte con decori in rilevo.
Un piccolo portico sorretto da colonne lisce con capitello corinzio precede l'ingresso alla villa.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Buono

Note sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie
1) A colori 2) A colori
1) Fronte nord-ovest 2) Particolare della torre
1) R0255580_A 2) R0255580_B

OSSERVAZIONI
Non vi sono note degne di rilievo

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Trifora

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534085
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DI FINITURA ESTERNI
Tipologia Trifora
Qualificazione

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Conglomerato cementizio

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Il manufatto presenta parti in stucco applicate e colonne non in materiale lapideo.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Funzionale e decorativo
Uso attuale Funzionale e decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
Il quadro dell'apertura è equamente tripartita da quattro piccole colonne lisce con piedestallo e capitello corinzio che reggono tre archi in rilievo. esse poggiano su di un'alta fascia che ingloba i singoli basamenti.
Un decoro in rilievo riempie lo spazio del riquadro sopra gli archetti.
Un telaio metallico, con motivi floreali, fissa i vetri di tre colori che chiudoo l'apertura.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Buono

Osservazioni sullo stato di conservazione
Non vi sono note degne di rilievo

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255580 A - VISTA CORSO ITALIA

R0255580 B - PARTICOLARE DELLA TORRE

R0255580 C - PARTICOLARE DELLLA TORRE

VILLA CORSO ITALIA 24

Ente schedatore Comune
Numero scheda **R0255581**

LOCALIZZAZIONE
Comune VERCELLI
Provincia VC
Frazione
Località

UBICAZIONE
Indirizzo Corso Italia, 40
Foglio catastale 90
Data foglio 1996
Particelle 110, 110-1

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione **Villa Corso Italia 40**

Denominazione
Locale

Classe EDIFICI RESIDENZIALI
Tipologia Villa
Qualificazione Con giardino

PROPRIETA' Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE Area urbana
Pianura

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO
Impianto strutturale

L'edificio presenta una pianta compatta con alcune rientranze sul fronte di cs, Italia. Il suo alzato si articola su due piani rialzati rispetto al piano stradale e termina con una copertura a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.
Le aperture, riquadrate con lineari modanature, sono distribuite con simmetria ai vari livelli.
Una fascia decorata in rilievo funge da elemento unificatore tra le finestre del piano rialzato. L'accesso alla villa è coperto da un piccolo balcone retto da una colonna liscia con capitello corinzio.

COPERTURE
Genere A tetto
Forma Semplice a falde

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO
Mediocre

NOTE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
Non sono presenti danni strutturali ma lo stato della tinteggiatura dell'edificio è certamente carente .

UTILIZZAZIONI
Uso originale Residenziale
Uso attuale Residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000
1) 137060

Fotografie

1) A colori	2) A colori	3) A colori
1) Vista sud-ovest	2) Vista nord-ovest	3) Particolare della grottesca
1) R0255581_A	2) R0255581_B	3) R0255581_C

OSSERVAZIONI
Sarebbero necessari interventi manutentivi ordinari di tinteggiatura

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

OGGETTO DEL CENSIMENTO Grottesca

I CARATTERI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Numero Scheda R0534086
Tipo Scheda A

Classe ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI
Tipologia Grottesca
Qualificazione In rilievo

CRONOLOGIA
Datazione
Motivazione

Trasformazioni principali

Datazione

DATI TECNICI
Materiali e Tecnica Conglomerato cementizio

Eventuali indicazioni sulla tecnica
Parti del manufatto sono state fatte in opera e parti sono decorazioni applicate.

UTILIZZAZIONI
Uso originale Decorativo
Uso attuale Decorativo

DATI ANALITICI
Descrizione essenziale dell'oggetto
La fascia in rilievo percorre tutto il perimetro dell'edificio collegando le varie aperture presenti al piano rialzato innestandosi a circa tre quarti del loro sviluppo.
Le decorazioni policrome raffigurate sul rilievo rappresentano motivi goemetrici ripetuti.

Iscrizioni (trascrizione)

Stemmi, emblemi, marchi (descrizione)

STATO DI CONSERVAZIONE
Mediocre

OSSERVAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE
In alcune parti il colore è degradato.

COMPILAZIONE
Cognome e nome del compilatore
Alfio Tamiati

Qualifica
Architetto

Ruolo
Compilazione scheda ed esecuzione fotografie

Data di compilazione
2005

APPROFONDIMENTI
Tipo scheda
Motivazioni

R0255581 A - VISTA SUD-OVEST

R0255581 B - FRONTE SUD-EST

R0255581 C - PARTICOLARE DECORAZIONE

VILLA CORSO ITALIA 40

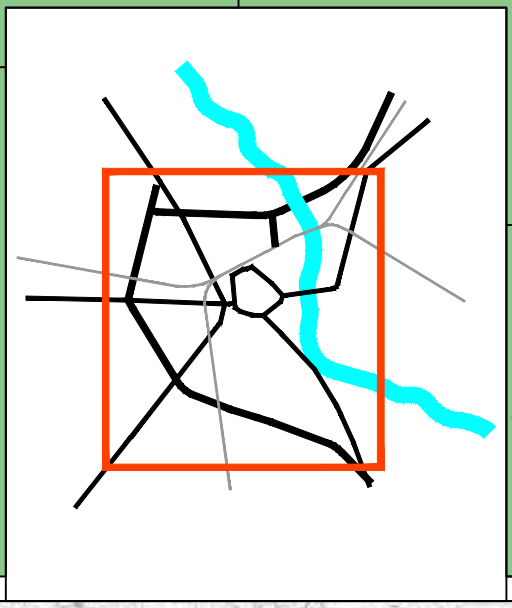
Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Norme tecniche di attuazione

B****

Aprile 2026



Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

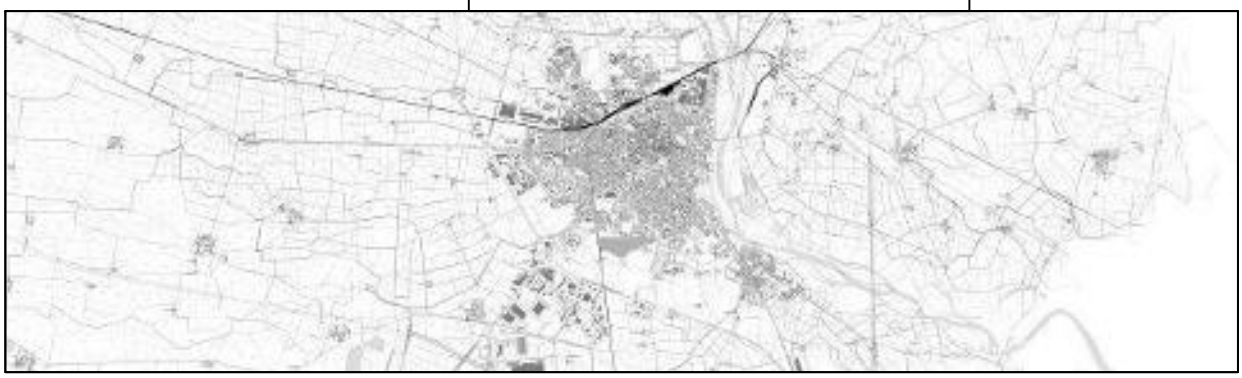
Consulente:
arch. Mario CENA

redatta da:

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

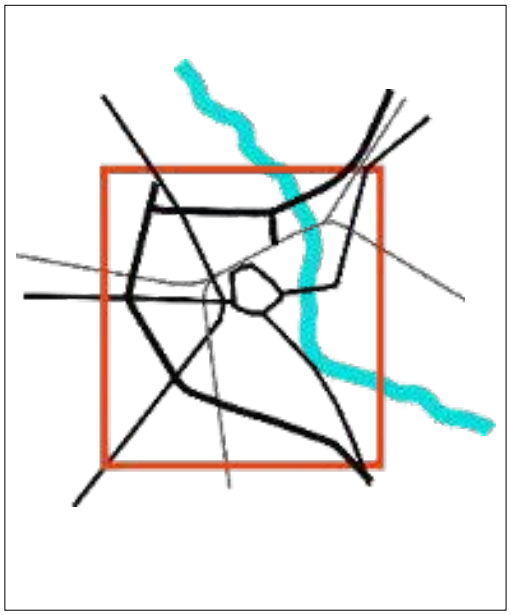
Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

Hanno inoltre contribuito alla realizzazione del Nuovo Piano Regolatore:
i co-progettisti della variante al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 20 aprile 2004
Arch. Paolo DEROSSI
Arch. Marina MASSIMELLO
Arch. Simonetta VENOSTA

i cittadini, gli enti, le istituzioni e i rappresentanti di categoria coinvolti.

Si ringraziano tutti coloro che, dando ascolto alle riflessioni sulla città e dialogando con gli estensori del Piano, hanno fornito indicazioni utili alla conoscenza della città.

Città di Vercelli



Norme Generali

Progettista:
architetto Liliana Patriarca
Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:
arch. Mario CENA

novembre 2010
~~agg. aprile 2021~~
~~agg. febbraio 2025~~
agg apr. 2026

Vercelli città attiva Vercelli effervescente Vercelli si fa bella Vercelli città sensibile Vercelli città universitaria Vercelli città domestica

AGGIORNAMENTO ~~APRILE 2021~~FEBBRAIO 2025

INDICE

NORME GENERALI

TITOLO I: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE 5
Art. 1 Obiettivi del piano regolatore 6
Art. 2 Lettura del territorio: temi di progetto 6
Art. 3 Lettura del territorio: i luoghi di progetto 6
Art. 4 Applicazione e validità del piano 7
Art. 5 Ambiti normativi 8

TITOLO II: DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA 10
Art. 6 Destinazioni d'uso 12
Art. 6.1 Destinazione residenziale : 12
Art. 6.2 Destinazione produttiva –terziaria - logistica: 12
Art. 6.3 Destinazione agricola - ambientale: 12
Art. 6.4 Destinazione a usi pubblici e/o di interesse pubblico: 12
Art. 6.5 Destinazione le attrezzature di interesse generale: 13
Art. 7 Modalità di attuazione 13
Art. 7.1 Attuazione diretta 13
Art. 7.2 Attuazione indiretta 13
Art. 7.3 Interventi delle pubbliche amministrazioni 13
Art. 8 Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica 13
Art. 9 La conservazione degli immobili e del tessuto edilizio 14
Art. 9.1 La conservazione degli immobili: tipi di intervento 14
Art. 9.2 La conservazione del tessuto edilizio: tipi di intervento 15
Art. 9.3 Interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari 15
Art.9.3.1 Manutenzione ordinaria 16
Art.9.3.2 Manutenzione straordinaria 17
Art.9.3.3 Restauro conservativo 19
Art. 9.3.4 Risanamento conservativo 21
Art 9.3.5 Restauro e risanamento conservativo dei manufatti pubblici 24
Art 9.3.6 Restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti 25
Art.9.3.7 Ristrutturazione con prescrizioni particolari 26
Art.9.3.8 Presentazione delle pratiche per gli edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari 29
Art. 9.4 Frazionamenti: 30
Art. 9.5 Mutamento della destinazione d'uso: 30
Art. 10 La modificazione del tessuto edilizio: tipi di intervento 31
Art. 11 La modificazione del tessuto urbano. Tipi di intervento 32
Art. 11.1 La modificazione del territorio. Tipi di intervento 33
Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi 33
Art. 12.1 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione residenziale 33
Art. 12.2 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione produttivo terziario logistica 34
Art. 12.3 Cessione 36
Art. 12.4 Monetizzazione e aree di ricaduta 36

TITOLO III: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE 38
Art. 13 Ambiti normativi a destinazione prevalentemente residenziale 40
Art. 13.1 Prescrizioni per l'attuazione indiretta per le aree sottoposte a SUE 40
Art. 14 Le case del centro storico 41
Art. 15 Le case degli isolati storici e le architetture di pregio 41
Art. 16 Le case del tessuto edilizio minore 41
Art. 17 Le case basse 42
Art. 18 Le case su strada e le palazzine 42
Art. 19 Le case alte 43

TITOLO IV: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: IL LAVORO 44
Art. 20 Ambiti normativi a destinazione produttivo-terziario-logistica 45

Art. 21 I luoghi del lavoro 45
Art. 22 Luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa 46
Art. 23 Le industrie a rischio di incidente rilevante 47
Art. 24 Area Industriale Attrezzata di Vercelli (A.I.A.V.) 48
Art. 25 Tessuti urbani di possibile riconversione 49
Art.25.1 Tipi di intervento per i Tessuti urbani di possibile riconversione 49

TITOLO V. PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER L'AGRICOLTURA 51
Art. 26 Ambiti normativi per la destinazione agricola –ambientale 52
Art. 27 Le cascine e le frazioni agricole 52
Art.27bis Le costruzioni rurali storiche 53
Art. 28 I luoghi dell'agricoltura 53
Art.28.1 Attività improprie ne I luoghi dell'agricoltura 54
Art.28.2 Le cave 55
Art. 29 Aree di pregio naturalistico 56
Art. 29.1 ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola 56
a) Art. 29.2 Terreni di proprietà dell'Ordine Mauriziano 57
~~b)~~ Art. 29.3 Territori boscati ~~di transizione~~ 60
c) Art. 29.4 Aree della rete ecologica 61

TITOLO VI: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER I TERRITORI DELLA TRASFORMAZIONE 63
Art. 30 Ambiti normativi per I territori della trasformazione 64
Art. 31 Le aree strategiche 64
Art. 31.1 Le schede di intervento per le aree strategiche 64
Art. 31.2 Tipi di intervento per le aree strategiche 65
Art. 32 Aree di riconversione de La città nel verde 66
Art. 32.1 Le schede di intervento per le aree di riconversione de La città nel verde 66
Art. 32.2 Tipi di intervento per le aree di riconversione della Città nel verde 67
Art. 33 Le nuove fabbriche 67
Art. 33.1 Le schede di intervento per le nuove fabbriche 67
Art. 33.2 Tipi di intervento per le nuove fabbriche 68
Art. 34 Il Nuovo PIP a sud della roggia Molinara di Larizzate 68

TITOLO VII: AMBITI NORMATIVI DI INTERESSE GENERALE 70
Art. 35 I servizi pubblici e di interesse pubblico 71
Art. 36 Le attrezzature di interesse generale 72
Art. 36.1 I distributori di carburante 73

TITOLO VIII: PARAMETRI DI INTERVENTO 74
Art. 37 Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi 75
Art. 38 Parametri urbanistici 75
Art. 39 Parametri edilizi 77

TITOLO IX: TUTELA DEL TERRITORIO, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 79
Art. 40 Natura dei vincoli 81
d) Art. 40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistica 81
Art. 40.2 Edifici di interesse documentale (ex art. 24), edifici di interesse tipologico, edifici inseriti nel Catalogo Guarini 83
Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica 84
Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica 84
Art. 40.5 Aree soggette a interventi di bonifica – imposizione dell'onere reale 88
Art. 40.6 Inquinamento elettromagnetico. Aree normative. 88
Art. 40.7 Inquinamento acustico. 89
Art. 40.8 Aree soggette a tutela colturale 89
Art. 40.9 Aree soggette a contaminazione 89
Art. 41 Fasce di rispetto 90
Art. 41.1 Fascia di rispetto stradale 90
Art. 41.2 Fascia di rispetto linea ferroviaria 90
Art. 41.3 Fascia di rispetto aeroportuali. 91
Art. 41.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua. 91
Art. 41.5 Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile. 91

Art. 41.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti 92
Art. 41.7 Fascia di rispetto cimiteriale 92
Art. 41.8 Fasce cuscinetto acustiche 92
Art. 41.9 Fascia di rispetto dalle discariche, dagli impianti di depurazione delle acque e del Forno di incenerimento 93
Art. 41.10 Fascia di rispetto della Casa Circondariale 93
Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale 93
Art. 41.12 Fascia di rispetto dei metanodotti 94
Art. 42 Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione. 94
Art. 42.1 Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno e mantenimento del livello di sicurezza del territorio 94
Art .42.1.1 Le industrie insalubri 95
Art. 42.1.2 Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante 95
Art. 42.2 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione 96

TITOLO X ELABORATI DI PIANO REGOLATORE 97
Art. 43 Elaborati di piano 99
Art. 44 Norme transitorie e finali 103
Art 44.1 Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano 103
Art 44.2 Salvaguardia 103

SCHEDE NORMATIVE DEI LUOGHI DI PROGETTO 104
I SCHEDA NORMATIVA:
IL RAPPORTO TRA CITTÀ E CAMPAGNA - LA CITTÀ NEL VERDE 106

II SCHEDA NORMATIVA
LUNGO IL FIUME SESIA: LA CITTÀ INCONTRA IL FIUME 118

III SCHEDA NORMATIVA:
IL TERRITORIO AGRICOLO 127

IV SCHEDA NORMATIVA:
IL CENTRO STORICO 131

V SCHEDA NORMATIVA:
LA CERCHIA DEI VIALI 139

VI SCHEDA NORMATIVA:
LE RADIALI STORICHE: INTORNO A PORTA TORINO 143

VII SCHEDA NORMATIVA:
LE RADIALI STORICHE: TRA PORTA CASALE E LA STRADA PER TRINO 147

VIII SCHEDA NORMATIVA:

OLTRE LA FERROVIA: ISOLA, BELVEDERE E CANADÀ 153

IX SCHEDA NORMATIVA:
L'AREA INDUSTRIALE DI VERCELLI OVEST 162

SCHEDE QUANTITATIVE DEGLI INTERVENTI

SCHEDE DI CENSIMENTO DEL PATRIMONIO RURALE STORICO (ART. 25 PPR) E DEGLI IMPIANTI DELLA PRODUZIONE INDUSTRIALE D'INTERESSE STORICO (ART. 27 PPR)

N.B.
IN SEDE DI VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PPR, FASE PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE, NEL TESTO SONO INDICATE IN VERDE LE PARTI AGGIUNTE E IN ~~**NERO BARRATO**~~ QUELLE STRALCIATE. PER LA FASE DI PROGETTO PRELIMINARE SONO PROPOSTE IN TESTO DI COLORE BLU LE PARTI AGGIUNTE E IN ~~BLU BARRATO~~ QUELLE STRALCIATE.

TITOLO I: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE

Art. 1 **Obiettivi del piano regolatore**

Art. 2 **Lettura del territorio: temi di progetto**

Art. 3 **Lettura del territorio: i luoghi di progetto**

Art. 4 **Applicazione e validità del piano**

Art. 5 **Ambiti normativi**

Art. 1 Obiettivi del piano regolatore

Obiettivo del Piano Regolatore Generale della Città di Vercelli è lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, da realizzarsi coerentemente con gli indirizzi assunti da Agenda 21 locale, attraverso il dialogo organico con le espressioni di associazionismo dei cittadini nelle diverse accezioni sociali ed imprenditoriali, e con la pianificazione a scala sovracomunale, in modo coordinato con i comuni contermini.

A partire dal riconoscimento e dalla valorizzazione delle risorse territoriali, economiche e sociali, il piano regolatore assicura il governo delle trasformazioni territoriali e promuove la riqualificazione urbana e ambientale.

Art. 2 Lettura del territorio: temi di progetto

Il piano regolatore individua quali risorse principali il patrimonio ambientale-territoriale e il patrimonio architettonico-urbano. La città e l'ambiente e La città costruita sono i due temi di progetto attraverso cui perseguire la valorizzazione di dette risorse.

La città e l'ambiente porta a riconsiderare il territorio quale risorsa da non disperdere, valorizzando le potenzialità ambientali del sistema locale – il fiume Sesia, i territori di risaia, il secolare sistema irriguo, il verde urbano e di quartiere – correlandolo ai sistemi di area vasta – parco delle Lame del Sesia, Parco del Po, sistema degli eco-musei territoriali.

La città costruita pone al centro il tema del recupero del patrimonio edilizio ed architettonico, promuovendo la rivitalizzazione economica e sociale dei tessuti di più difficile reimmissione nella dinamica urbana – centro storico, luoghi della dismissione industriale, sanitario-assistenziale e militare, frazioni - così come la riqualificazione dell'esistente.

Art. 3 Lettura del territorio: i luoghi di progetto

L'impianto strutturale del piano regolatore definisce indirizzi strategici e obiettivi, articolandoli in luoghi geografici di progetto, attorno a cui riannodare l'identità fisica e l'autonomia funzionale dei singoli riconosciuti spazi della città.

I luoghi di progetto che articolano i temi La città e l'ambiente e La città costruita sono descritti nelle Schede normative dei luoghi di progetto.

Esse sono:

- La città nel verde
- Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume
- Il territorio agricolo e le frazioni (Larizzate, Carengo, Cascine Strà, Brarola, Montonero)
- Il centro storico
- La cerchia dei viali
- Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino
- Le radiali storiche: Tra Porta Casale e la strada per Trino
- Oltre la ferrovia: Isola Belvedere e Canadà
- L'area industriale di Vercelli

Le schede normative dei luoghi geografici di progetto sono, in linea generale, strutturate secondo il seguente schema:

a) Obiettivi specifici di PRGC

(paragrafo che specifica gli obiettivi, individuati sulla base dei contenuti della delibera programmatica; la strutturazione generale degli interventi deve tendere al perseguimento degli obiettivi stessi che costituiscono elemento invariante del piano);

b) I territori della trasformazione: aree strategiche

(paragrafo che dettaglia le schede di intervento per aree con valore strategico per il rilancio del territorio);

c) I territori della trasformazione: aree di riconversione residenziale de La città nel verde
(paragrafo che dettaglia le schede di intervento per le porzioni di territorio di nuovo impianto, con destinazione residenziale a bassa densità);

d) I territori della trasformazione:le nuove fabbriche:
(paragrafo che dettaglia le schede di intervento per aree di nuovo impianto volte al rilancio del lavoro sul territorio);

e) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

(paragrafo che descrive gli obiettivi e l'impianto planimetrico di progetto per le aree dove sono previsti interventi di completamento oggetto di strumento urbanistico esecutivo);

f) La città consolidata: strumenti urbanistici in corso di attuazione

(paragrafo che elenca le aree dove sono in atto interventi oggetto di strumento urbanistico esecutivo così come gli ambiti normativi individuati per lo specifico luogo di progetto);

g) La città consolidata: tessuti urbani di possibile riconversione; luoghi del commercio al dettaglio in sede fissa

(paragrafo che descrive gli obiettivi e l'impianto planimetrico di progetto per i tessuti urbani di possibile riconversione oggetto di strumento urbanistico esecutivo e delle localizzazioni commerciali);

h) La città consolidata:ambiti normativi Le case, il lavoro, l'agricoltura, gli ambiti normativi di interesse generale

(elenca per ogni destinazione presente nella porzione di territorio gli ambiti normativi riscontrabili);

Art. 4 Applicazione e validità del piano

Il piano regolatore generale è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica e agli obiettivi della Delibera Programmatica, dettagliati dalle presenti norme; esso ha validità decennale. Il piano si applica all'intero territorio comunale entro cui si distinguono *La città consolidata* e *I territori della trasformazione.*

Per *La città consolidata* prevale l'obiettivo di promuovere interventi minuti di riqualificazione diffusa al tessuto edilizio e urbano; per *I territori della trasformazione* prevale l'obiettivo di assicurare un ridisegno territoriale complessivo, in coerenza ai contenuti esplicitati negli obiettivi specifici di Piano regolatore dettagliati di volta in volta nelle Schede normative dei luoghi di progetto.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 41-quinquies, comma 8, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, si riconoscono come *zone territoriali omogenee* ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, le seguenti parti di territorio:

- zona A - il Centro storico
- zona E - il territorio agricolo
- zona F - i servizi pubblici e di interesse pubblico;
- zona C - Aree di riconversione de La città nel verde, Nuovo PIP a sud della roggia Molinara;
- zona B - La città consolidata con esclusione delle porzioni sopra definite – A-E-F;
- zona B - I territori della trasformazione con esclusione delle porzioni sopra definite –C

Il presente strumento urbanistico costituisce inoltre contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale (di seguito denominato "PPR") approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.233-35836 del 3 ottobre 2017 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 NTA PPR ed art. 145, comma 5, D.Lgs. 42/2004 s.m.i.

~~A far data dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt. 13, 14, 16, 18, 26 e 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del codice stesso.~~

Art. 5 Ambiti normativi

Gli ambiti normativi individuati dal piano per regolamentare le trasformazioni della città e del territorio di Vercelli si definiscono a partire da caratteri tipologici, morfologici e insediativi riconoscibili e dal persistere di usi consolidati.

Attraverso la definizione dei diversi ambiti normativi il piano regolatore descrive i luoghi della città e del territorio; l'ambito normativo contiene le definizioni e le prescrizioni relative alle possibilità di trasformazione, alle modalità di attuazione e alle destinazioni ammesse (la destinazione d'uso principale e gli usi compatibili).

TITOLO II: DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 6 **Destinazioni d'uso**
- Art.6.1 Destinazione residenziale
- Art.6.2 Destinazione produttiva –terziaria - logistica
- Art.6.3 Destinazione agricola - ambientale
- Art.6.4 Destinazione a usi pubblici e/o di interesse pubblico
- Art.6.5 Destinazione le attrezzature di interesse generale

Art. 7 **Modalità di attuazione**
- Art.7.1 Attuazione diretta
- Art.7.2 Attuazione indiretta
- Art.7.3 Interventi delle pubbliche amministrazioni

Art. 8 **Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica**:
Tipi di intervento

Art. 9 **La conservazione degli immobili e del tessuto edilizio**
- Art.9.1 La conservazione degli immobili: tipi di intervento

Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro conservativo
Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari
Recupero dei sottotetti

- Art.9.2 La conservazione del tessuto edilizio: tipi di intervento

Ristrutturazione edilizia di tipo A
Ristrutturazione edilizia di tipo B
Ristrutturazione edilizia di tipo C

- Art.9.3 Interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari
  - Art.9.3.1 Manutenzione ordinaria
  - Art.9.3.2 Manutenzione straordinaria
  - Art.9.3.3 Restauro conservativo
  - Art.9.3.4 Risanamento conservativo
  - Art.9.3.5 Restauro e risanamento conservativo dei manufatti pubblici dismessi
  - Art.9.3.6 Restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti
  - Art.9.3.7. Ristrutturazione con prescrizioni particolari
  - Art.9.3.8 Presentazione delle pratiche per gli edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari
- Art.9.4 Frazionamenti
- Art.9.5 Mutamento della destinazione d'uso

Art. 10 **La modificazione del tessuto edilizio: tipi di intervento**
Nuova costruzione
Sostituzione edilizia
Interventi una tantum
Interventi minori

Art.11 **La modificazione del tessuto urbano: tipi di intervento**:
Nuovo impianto
Ristrutturazione urbanistica
Strumento Urbanistico Esecutivo in previsione
Strumento Urbanistico Esecutivo in corso di attuazione
1.1 La modificazione del territorio: tipi di intervento

Art. 12 **Dimensionamento e cessione delle aree a servizi**
- Art.12.1 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione residenziale
- Art.12.2 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione produttivo terziario logistica
- Art.12.3 Cessione
- Art.12.4 Monetizzazione e aree di ricaduta

Art. 6 Destinazioni d'uso

La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi *le case*), o a carattere produttivo – terziario - logistico (ambiti normativi *i luoghi del lavoro*), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo *i servizi*) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo *le attrezzature tecnologiche*).

Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19:

Art. 6.1 Destinazione residenziale :

residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

Art. 6.2 Destinazione produttiva –terziaria - logistica:

-P- produzione industriale, produzione artigianale;

-T- artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, della direzionalità, delle attività congressuali ed espositive, della cultura e del tempo libero, attività ricettive, pubblici esercizi, esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, commercio su area pubblica e all'ingrosso;

-C- commercio al dettaglio in sede fissa, da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali secondo le tipologie di strutture distributive previste nei Criteri adottati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.Lgs. n. 114/98; nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato;

-L- logistica;

- le case pertinenziali all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario, etc.), per una superficie complessiva pari al massimo al 15% della Superficie utile lorda (Sul), con un massimo ammesso di Superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare pari a 150 mq;

Art. 6.3 Destinazione agricola - ambientale:

territorio produttivo ai fini agricoli: attività agricola, zootecnica e forestale – terreni messi a coltura (seminativi, prati, campi coltivati, colture florovivaistiche, colture orticole, colture legnose specializzate), terreni incolti, boschi; case e annessi rustici, fabbricati a servizio delle attività connesse alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico, fabbricati a servizio della attività di lavorazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli; cave, territorio fluviale.

Art. 6.4 Destinazione a usi pubblici e/o di interesse pubblico:

aree per servizi individuate ai sensi degli artt. 21 e 22 della L. R. n. 56/77 e s.m.i: attrezzature di interesse collettivo a carattere socio-assistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati. Ai sensi del paragrafo 1, comma 1, dell'art. 21 della L. R. n. 56/77 e s.m.i una quota parte delle aree ed attrezzature per servizi - quantificata in ragione di 7 mq/ab - può essere reperita in aree private assoggettate e/o assoggettabili a uso pubblico mediante convenzione.

Art. 6.5 Destinazione le attrezzature di interesse generale:

edifici e spazi aperti che assolvono compiti di: distribuzione, erogazione, trattamento, refluimento e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici, acque luride, rifiuti); deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti, case pertinenziali all'impianto tecnologico; caserme, aree e attrezzature militari, casa circondariale, case ad uso di militari e/o degli organi di pubblica sicurezza; aeroporto.

Art. 7 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto.

Art. 7.1 Attuazione diretta

Essa avviene secondo quanto disposto dal "*Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia",* approvato con Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 e s.m.i, dal Regolamento Edilizio Comunale nonché attraverso l'applicazione delle prescrizioni contenute negli ambiti normativi di seguito elencati e descritti ai successivi articoli.

Art. 7.2 Attuazione indiretta

Per le porzioni di territorio dove l'attuazione è indiretta il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico di dettaglio. Valgono i parametri e le prescrizioni definite dagli ambiti normativi di riferimento. L'attuazione avviene attraverso: a) strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - riportati sulle tavole di inquadramento normativo, sia quali strumenti già in attuazione sia quali strumenti in previsione; b) programmi integrati complessi ai sensi delle Legge m. 179/1992 e s.m.i.; c) intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti;.

Art. 7.3 Interventi delle pubbliche amministrazioni

Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica gli interventi si attuano conformemente ai disposti del D.Lgs. 12.04.2006, n.163; valgono inoltre le disposizioni del "*Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia",* approvato con D.P.R. 6.06.2001, n. 380.
Le grandi opere infrastrutturali poste tra gli obiettivi specifici del P.R.G.C., per cui è necessario - in relazione alla loro strategicità territoriale - il coinvolgimento di diversi enti ed il cui tracciato non risulta già individuato cartograficamente, saranno approvate ai sensi dell'art. 19 del DPR 8.06.2001, n.327.

Art. 8 Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica

Qualsiasi intervento sul territorio e sugli immobili è subordinato a procedura tecnico-amministrativa da sottoporsi all'Amministrazione comunale.

I tipi di intervento - disciplinati conformemente ai disposti dell'art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i e della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5 SG-URB del 17.04.1984 - riguardano le attività di seguito definite:

a) conservazione degli immobili e del tessuto edilizio: attiene la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia A / B / C. La procedura tecnico amministrativa a cui sono sottoposti gli interventi è la Denuncia di inizio attività, come regolata dal DPR 6.6.2001, n. 380 e s.m.i.

b) mutamento di destinazione d'uso la procedura tecnico amministrativa a cui è sottoposta l'attività è quella prevista dalla L.R.. n. 19/99 "Norme in materia di edilizia e modifiche alla Legge regionale 5.12.77, n. 56" e nel rispetto degli usi consentiti dal Piano, ed è più dettagliatamente disciplinata al successivo art. 9.5
c) modificazione del tessuto edilizio: attiene la sostituzione edilizia e la nuova costruzione; la procedura tecnico amministrativa a cui sono sottoposti gli interventi è il Permesso di costruire come regolato dal DPR 6.6.2001, n. 380 e s.m.i.
d) modificazione del tessuto urbano: attiene la ristrutturazione urbanistica e il nuovo impianto. La procedura tecnico amministrativa è ad attuazione indiretta, come disciplinato dalle presenti norme e dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i.
e) modificazione del territorio: attiene l'utilizzazione delle risorse naturali. Per quanto riguarda l'attività estrattiva, la procedura tecnico amministrativa prevede la valutazione di impatto ambientale. Attraverso la valutazione di impatto ambientale deve essere dimostrata la corretta utilizzazione della risorsa mineraria dal punto di vista tecnico-economico, la tutela dell'ambiente e l'uso ottimale delle altre possibili risorse del territorio, conformemente ai Documenti di Programmazione regionale o provinciale in materia.

Gli interventi di cui ai punti a), b), c), sono ad attuazione diretta; quelli di cui ai punti d), e) sono ad attuazione indiretta.

Art. 9 La conservazione degli immobili e del tessuto edilizio

I tipi di intervento finalizzati alla conservazione degli immobili e del tessuto edilizio interessano in ugual modo l'esterno (prospetti, coperture) e gli ambienti interni dell'edificio, così come gli spazi aperti di pertinenza degli stessi. Per gli edifici sottoposti a conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, gli interventi manutentivi o integrativi di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate, impianti di condizionamento, antenne – dovranno essere coordinati in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti e dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna, come disciplinato dal Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9.1 La conservazione degli immobili: tipi di intervento

Gli interventi finalizzati alla conservazione degli immobili non producono aumento di Superficie utile lorda e pertanto non incidono sul carico urbanistico. Essi sono:

- Manutenzione ordinaria: gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere finalizzate a *conservare l'efficienza dell'edificio* mediante interventi parziali di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e di integrazione o adeguamento degli impianti tecnici esistenti perché deteriorati o inadeguati, senza realizzare nuovi locali né modificare le strutture o l'organismo edilizio esistente e senza modifiche delle destinazioni d'uso.
- Manutenzione straordinaria: gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conservare l'efficienza dell'edificio mediante interventi di riparazione, rinnovamento, modifica e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici e delle finiture, di realizzazione e integrazione di servizi igienici e impianti tecnici, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza modifiche delle destinazioni d'uso.
- Restauro conservativo: gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla *conservazione e valorizzazione* dell'edificio esistente nei suoi caratteri architettonici, tipologici, strutturali, formali e ornamentali originari o storicamente consolidati, consentendone una destinazione d'uso compatibile.
- Risanamento conservativo **:** gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al *recupero funzionale* dell'edificio esistente, al consolidamento degli elementi strutturali, al ripristino e alla valorizzazione dei prospetti; nel rispetto del sistema strutturale originario e degli elementi formali e ornamentali originari o storicamente consolidati. Sono ammesse modeste variazioni planimetriche e distributive, senza aumento di Superficie utile lorda.

- Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari: gli interventi di ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, attraverso interventi di *trasformazione edilizia e d'uso* che non compromettano l'impianto originario dell'edificio anche in rapporto con il tessuto circostante e che non comportino incrementi di Superfici utili lorde.
  Tale intervento consente la valorizzazione di elementi strutturali, architettonici, formali e decorativi di pregio, così come dei prospetti nella loro unitarietà e caratterizzazione storica con particolare riguardo per i fronti su strada e su spazio pubblico e comunque per i fronti che presentino una caratterizzazione architettonica storicamente consolidata. In quanto principalmente individuato per l'impianto edilizio, esso permette maggiori gradi di libertà di intervento sui fronti privi di pregio e valore storico artistico e negli ambienti interni non caratterizzati da elementi di pregio.

- Recupero dei sottotetti: il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso conformemente ai disposti della L.R. 6 agosto 1998, n.21, come meglio precisato nel successivo art. 9.3.3

Art. 9.2 La conservazione del tessuto edilizio: tipi di intervento

I tipi di intervento finalizzati alla conservazione del tessuto edilizio possono produrre aumento di Superficie utile lorda e pertanto incidono sul carico urbanistico.
Essi sono:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumento di superficie utile lorda, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
  Essa può comprendere la modificazione, l'integrazione e la sostituzione d'elementi anche strutturali e costitutivi dell'edificio e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Ristrutturazione edilizia di tipo B: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. E' intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione edilizia e d'uso, anche con aumenti di superficie utile lorda mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
- Ristrutturazione edilizia di Tipo C (demolizione e ricostruzione): gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di volumi esistenti, a fronte di demolizione e fedele ricostruzione degli stessi con la stessa sagoma, la medesima altezza dell'edificio preesistente riproducendo caratteri, tipologie, su aree rese libere.

Art. 9.3 Interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari

Fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 9.1 La conservazione degli immobili: tipi di intervento e 9.2 La conservazione del tessuto edilizio: tipi di intervento, il presente articolo individua nel dettaglio le opere ammesse e non ammesse da ciascuno dei tipi di intervento;norma inoltre le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti sottoposti a tutela dal PRGC, quale ne sia la collocazione sul territorio. Di seguito sono riportate le definizioni dei tipi di intervento previsti dal piano e le specifiche opere ammesse da ogni tipo di intervento. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammessi.
Per quanto attiene le Norme generali di intervento su edifici e spazi aperti si faccia riferimento all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 92 del 27 ottobre 2003.

Art.9.3.1 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere finalizzate a conservare l'efficienza dell'edificio mediante interventi parziali di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e di integrazione o adeguamento degli impianti tecnici esistenti perché deteriorati o inadeguati, senza realizzare nuovi locali né modificare le strutture o l'organismo edilizio esistente. Gli interventi di manutenzione ordinaria *interessano in ugual modo l'esterno (prospetti, coperture) e gli ambienti interni dell'edificio e gli spazi aperti. Sono opere di ordinaria manutenzione:*

per gli edifici:

- riparazione di parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture, limitatamente all'orditura secondaria dei tetti
- riparazione e rinnovamento delle finiture esterne degli edifici senza alterare i caratteri originari o storicamente consolidati, né aggiungere nuovi elementi. Nel caso di finiture alterate o incongrue è ammesso il ripristino dei caratteri originari delle stesse mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate; la sostituzione parziale delle finiture, qualora necessaria, dovrà avvenire con elementi uguali per forma, materiale e colore all'esistente
- riparazione e sostituzione di materiali ed elementi di isolamento o impermeabilizzazione
- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne con elementi coerenti con i caratteri originari
- sostituzione e adeguamento di impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture e dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, nonché la realizzazione di opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli

- Non è ammessa l'alterazione della caratterizzazione storicamente consolidata dei manufatti (ovvero la modifica di materiali, tecniche, disegno e colori) o l'aggiunta di elementi di nuovo disegno che modifichino l'aspetto del manufatto stesso e dei suoi singoli elementi. Tali interventi si configurano infatti come manutenzione straordinaria.

per gli spazi aperti:

-opere di manutenzione (riparazione, rinnovo e sostituzione di elementi degradati) di pavimentazioni, impianti tecnici, apparecchi illuminanti, manufatti e attrezzature di allestimento dello spazio aperto, dei prati e della vegetazione senza alterare i caratteri storici, architettonici, ambientali e l'assetto originale dello spazio

La manutenzione ordinaria ammette, in dettaglio, le seguenti opere:

Finiture esterne e interne

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne, dei balconi e delle ringhiere degli edifici; tali interventi comprendono:
- Pulitura delle facciate ovvero, pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a restare a vista, utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali
- Pulitura e ripristino parziale di intonaci e rivestimenti
- Ripristino parziale delle tinteggiature delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa)
- Riparazione e sostituzione parziale di infissi, serramenti, ringhiere, recinzioni
- Riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, canne fumarie
- Riparazione, coibentazione, impermeabilizzazione della copertura, riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura
- Riparazione e sostituzione delle finiture interne (pavimenti, intonaci e rivestimenti, infissi e serramenti, controsoffitti, …) purché nelle parti comuni (scale, androni, portici, logge) siano mantenuti i caratteri originari e negli altri ambienti privati, caratteri comunque coerenti con quelli esistenti

Interno degli edifici
- Apertura e chiusura di vani porta all'interno delle singole unità immobiliari

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari
- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici
- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione, di sollevamento) e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici e senza che le opere siano di una rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio
- Nel rinnovamento di ascensori originali e storici devono essere conservate, ove possibile, le strutture metalliche esterne e le pannellature caratteristiche
- Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici e di lavorazione, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, purché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per le opere di manutenzione ordinaria non è richiesta alcun titolo autorizzativo. Nel caso di edifici sottoposti a intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari, occorre dare preventiva dichiarazione di intervento al Sindaco.

Nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) le opere di manutenzione ordinaria sono sottoposte ad approvazione da parte della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Art.9.3.2 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate a conservare l'efficienza dell'edificio mediante interventi di riparazione, rinnovamento, modifica e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici e delle finiture, di realizzazione e integrazione di servizi igienici e impianti tecnici, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza modifiche delle destinazioni d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria *interessano in ugual modo l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio e gli spazi aperti. Sono opere di straordinaria manutenzione*

per gli edifici:
- consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate delle strutture, anche portanti, con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio
- rifacimento delle coperture
- installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnici
- riparazione, integrazione, modifica e sostituzione delle finiture esterne anche con l'utilizzo di materiali, tecniche, disegno e colore differenti purché congruenti con i caratteri originari
- riparazione, integrazione, sostituzione delle finiture interne
- modificazione limitata di elementi interni alle singole unità immobiliari

- Non è ammessa la modificazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono, in alcun caso, configurare un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente anche in relazione ad altre pratiche presentate negli ultimi cinque anni relative alla stessa unità edilizia
- Non è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso
- Non è ammessa la modifica delle pendenze e dei caratteri dei materiali delle coperture
- Non è ammessa l'alterazione di elementi costitutivi del disegno dell'edificio né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie

Per gli spazi aperti:

- Riparazione, rinnovo e sostituzione di pavimentazioni (anche con modificazione di materiali, modalità di posa, funzionamento), impianti tecnici (idraulico, di drenaggio, elettrico, fognario), apparecchi illuminanti, manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti) e attrezzature di allestimento dello spazio aperto (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni), dei prati e della vegetazione senza alterare i caratteri storici, architettonici, ambientali nè l'assetto originale dello spazio e la superficie permeabile

La manutenzione straordinaria ammette, in dettaglio, le seguenti opere:

Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, murature esterne perimetrali portanti e non, scale e rampe, tetto

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati (muri di sostegno, architravi e solette, strutture verticali e orizzontali, …). E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e non, qualora degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; ove non possibile, dovranno comunque essere utilizzati materiali e tecniche congruenti
- Costruzione di intercapedini interrate anche su suolo pubblico e di vespai

Finiture esterne e interne

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
- Rifacimento e nuova realizzazione delle tinteggiature delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa …);
- Sostituzione di infissi, serramenti e ringhiere;
- Sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni
- Riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, serramenti, intonaci, …) anche delle parti comuni (scale, androni, portici, logge)

Tetti e manti di copertura

- coibentazione e impermeabilizzazione
- sostituzione dell'orditura primaria e secondaria e del manto di copertura con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo delle coperture
- realizzazione di nuovi camini o elementi per sfiati e aerazioni

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

- Modeste modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare ingressi carrai o nuove vetrine e bacheche commerciali, ove ammessi, ed esclusivamente sfruttando riapertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo e comunque, in modo coerente alla caratterizzazione storica dell'edificio

Interno degli edifici: tramezzi e aperture interne

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne o di parti limitate delle tramezzature senza modificazione dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare e senza frazionamenti o aggregazioni ad altre unità immobiliari

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

- Installazione e integrazione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari. Sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

- installazione degli impianti e delle relative reti (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, telefonia mobile laddove specificatamente ammesso). I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinate alla produzione di aria e acqua calda

- E' in particolare ammesso l'inserimento di un nuovo ascensore, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica. Qualora questo comporti necessariamente l'alterazione di spazi od elementi di pregio, è ammessa la sua realizzazione all'esterno, nello spazio della corte, purché compatibile con il disegno architettonico dell'insieme e qualora non comporti l'alterazione irreversibile dei caratteri dell'edificio
- per gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa - purché non in contrasto con norme specifiche di PRGC o del Regolamento Edilizio Comunale - l'installazione di impianti tecnologici e di lavorazione, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, anche con modificazioni distributive, purché queste non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

Le opere di manutenzione straordinaria sono subordinate alla presentazione di dichiarazione di intervento. Nel caso di edifici vincolati ai sensi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), le opere di manutenzione straordinaria sono sottoposte ad approvazione da parte della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Art.9.3.3 Restauro conservativo

Gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione e valorizzazione dell'edificio esistente nei suoi caratteri architettonici, tipologici, strutturali, formali e ornamentali originari o storicamente consolidati, consentendone una destinazione d'uso compatibile, secondo le destinazioni d'uso ammesse dal piano. Gli interventi di restauro conservativo *interessano in ugual modo l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio. Sono opere di restauro conservativo:*

- eliminazione delle superfetazioni incongrue e non storicamente significative
- ripristino di aperture originarie occultate ed eliminazione di aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, restauro e ripristino di tutti gli apparati architettonici di pregio quali volte e soffitti, controsoffitti, compresi decori e affreschi, pavimenti, restauro e ripristino di tutti gli elementi costitutivi, delle finiture e delle decorazioni caratterizzanti sia i prospetti esterni e le coperture, sia gli ambienti interni dell'edificio (davanzali, soglie, parapetti, cornicioni, ringhiere, cornici, decorazioni, affreschi, stucchi….). Nel caso in cui si renda necessaria la sostituzione, il rifacimento o la reintegrazione di elementi costitutivi e finiture - perché degradati e non più recuperabili o perché mancanti o asportati perché incongrui - si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti, se coerenti con quelli originari. Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ...) e reintegrazione e riapertura delle parti distributive di pregio occultate o chiuse da tramezzature, tamponamenti, soffittature, soppalchi (androni, porticati, logge, gallerie...).
- restauro, ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi, decorazioni, stucchi…

-Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti -Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti

-Non sono ammesse alterazioni delle pendenze e delle quote di imposta delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture
-Non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo dell'edificio (scale, androni, logge, portici, …) con particolare riguardo per le parti comuni e per le scale principali e di rappresentanza
-Non è ammesso in alcun caso l'impoverimento dell'apparato decorativo sia dell'esterno che degli ambienti interni dell'edificio

Il restauro conservativo ammette, in dettaglio, le seguenti opere:

Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, murature esterne perimetrali, scale e rampe, tetto

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione e ricostruzione degli stessi, così come di parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamento, limitatamente alle parti degradate o crollate e mantenendone il posizionamento originale. Devono comunque essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Orizzontamenti: solai, volte e controsoffitti

- Rinforzo statico e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e finiture originali.
- Non sono ammesse modificazioni di quota degli orizzontamenti fatta eccezione per le opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti. In tal caso sono ammesse modeste modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza 15 cm). Dovranno essere recuperati tutti i materiali delle pavimentazioni e riposizionati nel loro disegno originario

Tetti e manti di copertura

- Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, limitatamente alle parti degradate o crollate, con il mantenimento delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura e con l'impiego di materiali e tecniche uguali o affini alle originali
- Eliminazione o ridefinizione delle superfetazioni e dei sovralzi incongrui finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio
- Devono essere conservati tutti gli elementi caratterizzanti la copertura, nel rispetto delle originarie sequenze (camini, abbaini, lucernai e altane); sono ammesse la reintegrazione degli stessi, qualora se ne dimostri la preesistenza; e l'introduzione di nuovi elementi per sfiati e aerazioni. Ogni intervento di modifica deve essere coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.

Recupero dei sottotetti

- Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, sono unicamente ammessi interventi volti a consentire il collegamento verticale dell'ultimo piano abitabile al sottotetto qualora non comportino modifiche strutturali al solaio dell'ultimo piano abitabile, né pregiudichino elementi di pregio.

Murature: pietra a vista e superfici intonacate

- Non è ammessa la tinteggiatura degli elementi destinati a rimanere a vista (pietra, mattone, ...).
- Ripristino e nuova formazione degli intonaci, dove - a seguito di analisi chimica volta a conoscerne l'originaria composizione – risulti necessaria la reintegrazione

Superfici tinteggiate

- Ripristino e reintegrazione delle tinteggiature delle parti e degli elementi destinati ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa,...) coerentemente alla caratterizzazione coloristica e formale originaria dell'edificio

Interno degli edifici: muri portanti e tramezzi

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, per i quali sono unicamente ammesse la chiusura di vani porta e la realizzazione di limitate aperture nei muri portanti. Sono altresì ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, e quindi la limitata realizzazione o demolizione di muri non portanti, purché non alterino i caratteri compositivi degli ambienti, gli elementi architettonici di pregio e l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni e per l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza.

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.

Infissi e serramenti (sia interni che esterni)

- Restauro e ripristino di infissi e serramenti esistenti. Qualora non siano più recuperabili, è ammessa la sostituzione degli stessi, con altri in tutto uguali per forma, colore, materiale e disegno.
- Restauro e ripristino di tutti gli elementi caratterizzanti di valore storico-artistico (vetrine, portoni, …) compresi quelli di carattere accessorio (insegne, bacheche) con materiali e tecniche coerenti;
- Ripristino delle aperture originarie e sostituzione di serramenti ed elementi incongrui e/o privi di valore storico artistico con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relativi reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dei prospetti, dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso con particolare attenzione per i collegamenti orizzontali e verticali e per le parti comuni (scale, androni, portici, logge...)
- E' in particolare ammesso l'inserimento di un nuovo ascensore, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica. Nel caso in cui questo comporti necessariamente l'alterazione di spazi od elementi di pregio, è ammessa la sua realizzazione all'esterno, nello spazio della corte, purché compatibile con il disegno architettonico dell'insieme e qualora non comporti l'alterazione irreversibile dei caratteri dell'edificio

Gli interventi di restauro conservativo sono subordinati alla presentazione di Denuncia di inizio attività o alla richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Nel caso di edifici vincolati ai sensi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), le stesse opere sono sottoposte ad approvazione da parte della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Art. 9.3.4 Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero funzionale dell'edificio esistente, secondo le destinazioni ammesse dal piano, senza aumento di volume, nel rispetto del sistema strutturale, degli elementi formali e ornamentali originari o storicamente consolidati e dei caratteri di inserimento nell'ambiente e nel tessuto edilizio circostante. Gli interventi di risanamento conservativo consentono il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà –anche a fronte di lievi modifiche che preservino gli elementi di pregio - il consolidamento degli elementi strutturali, così come modeste variazioni planimetriche e distributive purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici. Gli interventi di risanamento conservativo interessano *l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio*. *Sono opere di risanamento conservativo:*

- eliminazione delle superfetazioni incongrue e non storicamente significative
- ripristino di aperture originarie occultate ed eliminazione di aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, ripristino di tutti gli apparati architettonici di pregio quali volte e soffitti, controsoffitti, compresi decori o affreschi, pavimenti, ripristino, sostituzione e integrazione di elementi costitutivi e delle finiture caratterizzanti i prospetti esterni e gli ambienti interni dell'edificio (davanzali, soglie, parapetti, cornicioni, ringhiere, cornici, decorazioni, affreschi, stucchi…). Qualora si renda necessaria la sostituzione, il rifacimento o la reintegrazione di elementi strutturali, costitutivi e delle finiture, perché degradati e non più recuperabili o perché mancanti o asportati in quanto incongrui, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con il carattere originario dell'edificio. Gli interventi devono in ogni caso essere rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.

  Devono in ogni caso essere ripristinati tutti gli elementi e materiali caratterizzanti l'ambiente storicamente consolidato (elementi in pietra o legno per balconi, mensole, modiglioni; in legno o ferro per i serramenti e per la struttura del tetto e degli orizzontamenti, inferriate, e così via)

- ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, …), reintegrazione e riapertura delle parti distributive di pregio occultate o chiuse da tramezzature, tamponamenti, soffittature, soppalchi (androni, porticati, logge, gallerie...)
- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi, decorazioni, stucchi.

- Non sono ammesse alterazioni volumetriche e planimetriche ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici
- Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile
- Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta delle stesse
- Non sono ammesse alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture
- Non è ammessa la sostanziale modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni e per le scale principali e di rappresentanza
- Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo sia dei fronti esterni che degli ambienti interni dell'edificio

Il risanamento conservativo ammette, in dettaglio, le seguenti opere:

Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, così come di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamento, limitatamente alle parti degradate o crollate e mantenendone il posizionamento originale. Devono comunque essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.
- Sono ammesse, per mutate esigenze statiche o per mutate esigenze d'uso, modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti e compatibili con i caratteri dell'edificio.

Orizzontamenti: solai, volte e controsoffitti

- Rinforzo statico e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e finiture originali.
- Non sono ammesse modificazioni di quota degli orizzontamenti, fatta eccezione per le opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, e in caso di sostituzione per necessità statiche e perché non altrimenti recuperabili. In tal caso sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza 15 cm). I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati con i materiali originari o preesistenti o comunque con materiali e tecniche congrue e nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio. In ogni caso, dovranno essere

recuperati tutti i materiali comprese le pavimentazioni, se di pregio, e riposizionati nel loro disegno originario.

Tetti e manti di copertura

- Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, limitatamente alle parti degradate o crollate, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura
- Eliminazione o ridefinizione delle superfetazioni e dei sovralzi incongrui finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio o comunque di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.
- Devono essere conservati tutti gli elementi caratterizzanti la copertura, nel rispetto delle originarie sequenze (camini, abbaini, lucernai e altane); è ammessa la reintegrazione degli stessi, qualora se ne dimostri la preesistenza così come l'eliminazione degli elementi incongrui. È inoltre ammessa la introduzione di nuovi elementi per sfiati e aerazioni. Ogni intervento di modifica deve essere coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
- Devono essere conservati o recuperati tutti i materiali costituenti il manto di copertura; qualora questo non sia possibile è ammessa la sostituzione o reintegrazione con elementi congrui a quelli originari

Recupero dei sottotetti

- In applicazione della legge regionale sul recupero a fini abitativi dei sottotetti (L.R. 6 agosto 1998, n.21), al fine di garantire il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti, è ammessa l'introduzione di nuovi abbaini o lucernai, preferibilmente su corti interne e in allineamento con le aperture esistenti; non sono ammessi spostamenti né modificazioni degli orizzontamenti e dei prospetti. Sono unicamente ammessi interventi volti a consentire il collegamento verticale dell'ultimo piano abitabile al sottotetto qualora non comportino modifiche strutturali al solaio dell'ultimo piano abitabile, né pregiudichino elementi di pregio.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

- Parziali modifiche sono ammesse nel rispetto dei caratteri originari. Tali modifiche possono comportare:
- modesti riallineamenti di finestre che non pregiudichino elementi di pregio
- reintegrazione o aggiunta di elementi decorativi nel rispetto del disegno architettonico dell'edificio
- modeste modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione o modificazione di vetrine commerciali esclusivamente lungo le strade con caratteristiche di assi commerciali
- modeste modifiche delle aperture al piano terreno per permettere ingressi carrai.
- Tali modifiche dovranno comunque essere ricomprese in un disegno esteso all'intero fronte dell'edificio, dovranno essere finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte incongrue o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio e non dovranno pregiudicare elementi di pregio

Murature: pietra a vista e superfici intonacate

- Non è ammessa la tinteggiatura degli elementi destinati a rimanere a vista (pietra, mattone, ...). Sono unicamente ammesse la pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale, ripresa dei giunti nel rispetto della tessitura originaria con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali
- Ripristino e nuova formazione di intonaci con tecniche e materiali coerenti con quelli originari. In ogni caso saranno da utilizzare intonaci a calce; non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici. In assenza di basamento in pietra la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

Superfici tinteggiate

- Tinteggiatura delle parti e degli elementi destinati ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ...) coerentemente alla caratterizzazione coloristica e formale dell'edificio e dell'ambiente; in ogni caso saranno da utilizzare colorazioni con tinte naturali (tinte naturali, polvere e pietra). Non è ammesso l'uso di tinte a base di resine sintetiche

Interno degli edifici: muri portanti e tramezzi

- Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e demolizione di tramezzi ovvero modeste modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, per i quali è unicamente consentita l'eliminazione o realizzazione di aperture nei muri portanti che non pregiudichino elementi di pregio. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni e per l'originaria sequenza degli impianti di rappresentanza.

Infissi e serramenti (sia interni che esterni)

- Ripristino dei serramenti esistenti e, nel caso in cui non siano recuperabili perché degradati o privi di valore, sostituzione degli stessi con altri congruenti per forma, colore, materiale e disegno a quelli originari
- Ripristino delle vetrine e dei portoni e degli elementi caratterizzanti anche di carattere accessorio (insegne, bacheche, ...) di valore storico-artistico con materiali e tecniche coerenti, ripristino delle aperture originarie e sostituzione delle vetrine e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

Impianti ed apparecchi igienico sanitari

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relativi reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- E' in particolare ammesso l'inserimento di un nuovo ascensore, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica. Nel caso in cui questo comporti necessariamente l'alterazione di spazi od elementi di pregio, è consentita la sua realizzazione all'esterno, nello spazio della corte, purché compatibile con il disegno architettonico dell'insieme e qualora non comporti l'alterazione irreversibile dei caratteri dell'edificio
- Negli edifici a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di risanamento conservativo sono subordinati alla presentazione di Denuncia di inizio attività o alla richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Nel caso di edifici vincolati ai sensi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), le stesse opere sono sottoposte ad approvazione da parte della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Art 9.3.5 Restauro e risanamento conservativo dei manufatti pubblici

Gli interventi di restauro o risanamento conservativo previsti per i grandi contenitori di proprietà pubblica consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero funzionale dell'esistente, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio. Fatta salva la salvaguardia del manufatto, in tali interventi, comunque volti alla conservazione e valorizzazione

dello stesso, prevale l'obiettivo del recupero funzionale ed è quindi ammesso il ricorso a tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico e possono prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie differenti dalle originali. Gli interventi su tali edifici possono inoltre comportare aumento di superficie lorda di pavimento interna alla sagoma, nuovi collegamenti, chiusura di logge e spazi porticati, inserimento di scale e collegamenti volti a permettere la nuova destinazione d'uso, l'adeguamento alle normative vigenti in tema di opera pubblica, la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica nello spazio aperto di pertinenza.

Spetta all'Amministrazione il compito di formulare un preciso programma funzionale per il recupero di detti edifici. Il programma esplicita, di volta in volta, gli obiettivi, le funzioni e le esigenze spaziali indotte e costituisce la base su cui articolare il bando di concorso attraverso cui affidare la progettazione ai sensi del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Art 9.3.6 Restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti

Gli spazi aperti soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo sono puntualmente individuati in cartografia. Essi si configurano come spazi di riconosciuto valore storico, artistico e ambientale che il piano intende conservare e tutelare. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo per gli spazi aperti ammettono:

- Restauro e valorizzazione dei giardini, delle corti e di tutti gli elementi di allestimento dello spazio aperto - fontane, pozzi, lavatoi, fittoni e paracarri, recinzioni etc. - nel rispetto dei caratteri tipologici, linguistici e dell'assetto storico e ambientale, e con l'impiego di sistemi e materiali originali, affini o comunque congrui con quelli originari.
- I disegni originali di articolazione degli spazi aperti (corti concatenate, chiostri, portici, giardini disegnati, susseguirsi di spazi a giardino e spazi pavimentati, e cosi via) devono essere sempre conservati nelle loro caratteristiche tipologiche, formali e planimetriche. A fronte di un progetto coordinato è ammessa la eventuale ridefinizione dell'impianto planimetrico con modificazione di elementi decorativi e di allestimento dello spazio aperto, così come dell'impianto di illuminazione e dell'impianto vegetazionale nonché la trasformazione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio, elettrico, fognario, di convogliamento e smaltimento delle acque).
- Le pavimentazioni originarie devono essere sempre conservate e ripristinate, nel rispetto delle orditure, dei materiali e delle pendenze esistenti, dei sistemi di scolo delle acque (chiusini, canaline, …). Quando ciò non sia possibile, la nuova pavimentazione deve comunque essere realizzata con materiali e tecniche analoghe o affini a quelle originarie o comunque proprie della tradizione locale.
- Eliminazione delle superfetazioni incongrue o di corpi aggiunti (tettoie, bassi fabbricati) storicamente non significative
- Interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque, sugli elementi decorativi e di allestimento dello spazio aperto, (pozzi lavatoi, fittoni e paracarri, recinzioni, muri) sull'illuminazione e l'impianto vegetazionale anche con la riproposizione di nuovi elementi, purché ricompresi in un progetto complessivo di recupero dello spazio aperto

- Non ammessa la posa delle pavimentazioni su sottofondi di malta cementizia. Non è comunque ammessa l'impermeabilizzazione del suolo, fatta eccezione per i raccordi impermeabili alla base dei muri perimetrali dei fabbricati, dove si potrà ricorrere all'utilizzo della malta
- Non è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati
- Non è mai ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo per gli spazi aperti, così come individuati sulla tavola normativa del centro storico, sono subordinati alla presentazione di Denuncia di inizio attività o alla richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Nel caso di spazi aperti vincolati ai sensi ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del

paesaggio), in quanto pertinenze di edifici a loro vincolati, le stesse opere sono sottoposte ad approvazione da parte della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Art.9.3.7 Ristrutturazione con prescrizioni particolari

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, secondo le destinazioni ammesse dal piano, attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso che non compromettano l'impianto originario dell'edificio e il suo rapporto originario con il tessuto e l'ambiente esterno e non comportino carichi urbanistici aggiuntivi.

Questo tipo di intervento è di natura conservativa, in quanto orientato al ripristino e alla valorizzazione di elementi strutturali, architettonici, formali e decorativi di pregio, così come dei prospetti nella loro unitarietà e caratterizzazione storica con particolare riguardo per i fronti su strada e su spazio pubblico e comunque per i fronti che presentino una caratterizzazione architettonica storicamente consolidata. In quanto principalmente individuato per il tessuto edilizio minore, esso permette maggiori gradi di libertà di intervento sui fronti privi di pregio e valore storico artistico e negli ambienti interni non caratterizzati da elementi di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari interessano l'esterno e gli ambienti interni dell'edificio e gli spazi aperti.

Sono opere di ristrutturazione con prescrizioni particolari:

Per gli edifici:

- il consolidamento statico degli elementi strutturali; il ripristino, sostituzione e integrazione di elementi costitutivi e finiture di pregio caratterizzanti i prospetti esterni, le coperture e gli ambienti interni dell'edificio (davanzali, soglie, parapetti, cornicioni, ringhiere, cornici, decorazioni, affreschi, stucchi…); il ripristino di tutti gli apparati architettonici di pregio - quali volte e soffitti, controsoffitti, se decorati o affrescati, pavimenti.

  Qualora si rendano necessari la sostituzione, il rifacimento o la reintegrazione di elementi strutturali, di elementi costitutivi e finiture di pregio, perché degradati e non più recuperabili o perché mancanti o asportati perché incongrui, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con il carattere originario dell'edificio e dell'ambiente.

  Gli interventi devono in ogni caso essere rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio anche attraverso l'eliminazione o la ridefinizione di elementi aggiunti incongrui e delle superfetazioni storicamente non significative.
- per mutate esigenze statiche o mutate esigenze d'uso, modeste integrazioni degli elementi strutturali e modeste variazioni di quota degli orizzontamenti di cui si renda necessaria la sostituzione perché degradati o privi di pregio
- variazioni dei prospetti che non compromettano elementi di pregio e comunque da riferirsi principalmente ai fronti non prospicienti lo spazio pubblico o ai fronti privi di pregio e valore storico architettonico (modifica di aperture, balconi, terrazzi…)
- modeste integrazioni e modificazioni dell'impianto distributivo che non ne alterino sostanzialmente la natura, con particolare riguardo per le parti comuni, per le scale principali e di rappresentanza e per i rapporti storici di gerarchia dei collegamenti verticali e orizzontali. E' pertanto consentita l'eliminazione o sostituzione di scale incongrue o rifatte in epoca recente così come l'inserimento di nuove scale interne finalizzate all'accorpamento o frazionamento di diverse unità edilizie

- Non sono ammesse alterazioni volumetriche e aumenti di superficie utile ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto successivo.
- Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.
- Non sono ammesse alterazioni delle pendenze e delle quote di imposta delle scale, delle quote degli orizzontamenti, nel caso in cui comportino alterazioni dei prospetti storicamente consolidati e perdita di elementi di pregio

- Non è ammessa l'alterazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- Non è ammessa la sostanziale modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le scale principali e di rappresentanza
- Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo, sia dei fronti esterni che degli ambienti interni dell'edificio

per gli spazi aperti:

- Valorizzazione dei giardini e delle corti con il recupero di tutti gli elementi di allestimento dello spazio aperto, se di pregio o valore storico-artistico - fontane, pozzi, lavatoi, fittoni e paracarri, recinzioni, e così via. Le pavimentazioni originarie, qualora di pregio o comunque caratterizzanti l'ambiente storicamente consolidato, devono essere conservate e ripristinate, nel rispetto delle orditure, dei materiali e delle pendenze esistenti, dei sistemi di scolo delle acque (chiusini, canaline, …). Quando ciò non sia possibile, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la nuova pavimentazione dovrà comunque essere realizzata con materiali e tecniche proprie della tradizione locale (terra battuta, ciottoli, cubetti di porfido o granito, lastricati di pietra). A fronte di un progetto complessivo esteso all'intero spazio aperto, è ammessa la ridefinizione dell'impianto planimetrico con modificazione di elementi decorativi e di allestimento dello spazio aperto, così come dell'impianto di illuminazione e dell'impianto vegetazionale e la trasformazione e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio, elettrico, fognario, di convogliamento e smaltimento delle acque).
- La realizzazione di parcheggi interrati è ammessa qualora essa non pregiudichi la stabilità delle strutture murarie e purchè i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno di corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi del cortile. In aggiunta la pavimentazione degli spazi verdi e a giardino dovranno essere reintegrati o rifatti in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (terra battuta, selciati in ciottoli, cubetti di porfido o granito, lastricati di pietra. Ulteriore attenzione dovrà essere posta ai livelli di falda al fine di provvedere ad adeguati livelli di impermeabilizzazione delle strutture in sottosuolo ed a sistemi di protezione dall'umidità di risalita. Dovrà inoltre essere verificata la sezione stradale al fine di garantire un corretto accesso carraio. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita, comunque, qualora non comporti l'alterazione di elementi di pregio o la modifica sostanziale delle aperture in fronti con caratterizzazione storica consolidata.

- Non è ammessa la posa delle pavimentazioni su sottofondi di malta cementizia. Non è comunque ammessa l'impermeabilizzazione del suolo, fatta eccezione per i raccordi impermeabili alla base dei muri perimetrali dei fabbricati, dove si potrà ricorrere all'utilizzo della malta, e in caso di realizzazione di parcheggi interrati

La ristrutturazione con prescrizioni particolari ammette, in dettaglio**,** le seguenti opere:

Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto

- Consolidamento, sostituzione e, per mutate esigenze statiche o per mutate esigenze d'uso, modeste integrazioni degli elementi strutturali. La sostituzione e la ricostruzione deve essere limitata alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e non, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono comunque essere impiegati materiali e tecniche congruenti o appropriate con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Orizzontamenti: solai, volte e controsoffitti

- Rinforzo statico e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e finiture originali, se di pregio
- lievi modifiche delle attuali quote di calpestio in corrispondenza delle opere di consolidamento o in caso di sostituzione degli orizzontamenti per necessità statiche qualora non siano altrimenti recuperabili. Queste modifiche non devono alterare i prospetti con una caratterizzazione

storicamente consolidata con particolare attenzione per i fronti su strada, su spazio pubblico e in genere per i fronti caratterizzati da elementi di pregio. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche congrue e nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio. In ogni caso, ove possibile, dovranno essere recuperati tutti i materiali originari comprese le pavimentazioni, se di pregio, e riposizionati nel loro disegno originario.

Tetti e manti di copertura

- Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti, se degradata, e del manto di copertura con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura
- Eliminazione o ridefinizione delle superfetazioni e dei sovralzi incongrui finalizzata al ripristino di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio e alla sua valorizzazione
- Devono essere conservati tutti gli elementi di pregio caratterizzanti la copertura, nel rispetto delle originarie sequenze (camini, abbaini, lucernai e altane). È ammessa la reintegrazione degli stessi sui fronti prospicienti corti e cortili interni o comunque qualora se ne dimostri la preesistenza; è sempre ammessa l'eliminazione degli elementi incongrui così come l'introduzione di nuovi elementi per sfiati e areazioni. Ogni intervento di modifica deve essere coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. La realizzazione di nuovi abbaini o di nuove aperture finestrate del tipo lucernai e velux è sempre ammessa e dovrà avvenire preferibilmente lungo i fronti interni o comunque laddove l'intervento risulti meno invasivo sia rispetto all'edificio sia rispetto al tessuto circostante. Le nuove aperture dovranno comunque essere allineate e in sintonia con il disegno delle aperture dei prospetti. E' ammessa l'apertura, nella falda del tetto, di terrazzi di modeste dimensioni sempre ed esclusivamente lungo fronti non prospicienti spazio pubblico.
- Devono essere conservati e recuperati tutti i materiali costituenti il manto di copertura; nel caso in cui questo non sia possibile è ammessa la sostituzione o reintegrazione con elementi congrui a quelli originari o comunque congruenti con la caratterizzazione storico-ambientale del contesto.

Recupero dei sottotetti

- Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti (L.R. 6 agosto 1998, n. 21) è ammessa l'introduzione di nuovi abbaini e lucernai - preferibilmente sui corpi interni degli edifici - per motivi funzionali (raggiungimento dell'altezza abitabile, aeroilluminazione, collegamenti verticali). Sono ammesse modifiche della quota degli orizzontamenti e modifiche dei prospetti e di elementi strutturali che non pregiudichino elementi e di pregio. Qualora necessarie, tali modifiche non dovranno comunque interessare i fronti che presentino una caratterizzazione architettonica storicamente consolidata con particolare attenzione per i fronti su strada, su spazio pubblico e in genere per i fronti caratterizzati da elementi di pregio.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

- Parziali modifiche sono ammesse nel rispetto dei caratteri originari. Tali modifiche, oltre al ripristino di aperture originarie occultate ed all'eliminazione di aperture aggiunte - se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio - possono comportare:
- riallineamenti di finestre che non pregiudichino una caratterizzazione architettonica del fronte storicamente consolidata ed elementi di pregio,
- modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare nuove aperture, modificare aperture esistenti, aggiungere balconi o logge, purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio e purché non comportino l'alterazione di elementi di pregio; tali modifiche sono pure ammesse anche su fronti prospicienti spazio pubblico qualora siano ciechi, abbiano perso la caratterizzazione originaria, in seguito ad interventi storicamente non significativi, o abbiano subito un impoverimento dell'apparato architettonico e decorativo; in generale, non sono ammesse nuove aperture su fronti strada consolidati
- modeste modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione o modificazione di vetrine commerciali esistenti, l'apertura di nuove vetrine, esclusivamente lungo le strade riconosciute come addensamenti commerciali, così come l'introduzione di nuove aperture per

permettere ingressi carrai, e, comunque, senza alterare la caratterizzazione storica di fronti di pregio e senza compromettere elementi di pregio;
Tali modifiche dovranno comunque essere ricomprese in un disegno esteso all'intero fronte dell'edificio, nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali e non dovranno pregiudicare elementi di pregio né alterare l'immagine e i caratteri propri degli edifici e dell'ambiente urbano nel suo insieme.

Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate
- Non è ammessa la tinteggiatura degli elementi destinati a rimanere a vista (pietra, mattone, ...)
- Ripristino e nuova formazione di intonaci con tecniche e materiali coerenti con quelli originari

Interno degli edifici: tramezzi e aperture interne
- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso o per aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, la demolizione e realizzazione di tramezzi, la parziale demolizione e ricostruzione di murature portanti ovvero modificazioni dell'assetto planimetrico che non alterino l'originaria disposizione di ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante e che non comportino l'alterazione di elementi di pregio, con particolare riguardo per le parti comuni e per l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza

Infissi e serramenti esterni
- Ripristino dei serramenti esterni, delle vetrine, dei portoni e degli elementi caratterizzanti anche di carattere accessorio (insegne, bacheche...) di valore storico-artistico. Nel caso in cui non siano recuperabili, perché degradati o privi di valore, sostituzione degli stessi, con altri congruenti per forma, colore, materiale e disegno con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relativi reti. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio e non devono comportare sostanziali alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
  Modeste modifiche sono ammesse nel rispetto dell'impianto strutturale e distributivo complessivo qualora non compromettano elementi e spazi di pregio
- E' in particolare ammesso l'inserimento di un nuovo ascensore, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica; qualora questo comporti necessariamente l'alterazione di spazi od elementi di pregio, è ammessa la sua realizzazione all'esterno, nello spazio della corte, purché compatibile con il disegno architettonico dell'insieme e qualora non comporti l'alterazione irreversibile dei caratteri dell'edificio
- Negli edifici a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari sono subordinati alla presentazione di Dichiarazione di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), le stesse opere sono sottoposte ad approvazione da parte della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Art.9.3.8 Presentazione delle pratiche per gli edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari

La documentazione richiesta per gli interventi su edifici o spazi aperti soggetti a restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari, deve essere particolarmente accurata in quanto finalizzata alla conoscenza attenta dell'edificio. Ricerche

iconografiche, archivistiche e bibliografiche, rilievo accurato dei materiali delle tecniche costruttive utilizzate e del degrado, rilievo fotografico - che restituisca l'inserimento dell'edificio nel contesto e con gli spazi aperti e la presenza di elementi architettonici o decorativi di interesse - costituiscono elemento imprescindibile per intervenire.

Per le opere di restauro conservativo, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari e per le opere di straordinaria manutenzione su edifici o spazi aperti soggetti a tali tipi di intervento, occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione (dichiarazione di inizio attività) o concessione (permesso per costruire):

- Documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento alle relazioni fra edificio e/o spazio aperto e il tessuto circostante
- Riproduzione a stralcio di estratto di mappa catastale, cartografia aerofotogrammetrica ed elaborato di PRGC (scala 1:1000/1:2000) con evidenziata l'area e/o l'immobile oggetto di intervento
- Stato di fatto: rilievo quotato - piante, prospetti e sezioni - in scala 1: 100 / 1:50 dell'edificio (e/o spazio aperto) oggetto di intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti, dello stato di degrado e delle relazioni e rapporti con le parti adiacenti, con approfondimento in scala 1: 50 / 1: 20 dei dettagli significativi; segnalazione, sugli elaborati di rilievo, delle epoche di realizzazione delle diverse parti dell'edificio e/o degli spazi aperti e dei diversi manufatti di arredo, allestimento
- Progetto: piante, prospetti e sezioni quotate, in scala 1: 100 / 1:50, o in scala appropriata di maggior dettaglio, con l'indicazione, dei materiali e delle tecniche utilizzate
- Demolizioni e costruzioni: sovrapposizione - pianta, prospetti e sezioni- tra stato di fatto e progetto quotati in scala 1: 100 / 1:50 , con evidenziate in giallo le demolizioni e in rosso le nuove costruzioni; in modo analogo e in scala appropriata lo steso elaborato dovrà essere prodotto per lo spazio aperto evidenziando le modifiche apportate dal progetto rispetto allo stato di fatto.
- Relazione di rilievo e di progetto con esaustiva specificazione di tutto ciò che non risulti facilmente leggibile dall'elaborato grafico. Solo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo la relazione tecnica illustrativa dovrà essere integrata da apposita relazione storica riguardante gli edifici o le parti significative degli edifici e/o spazi aperti in cui si inserisce l'intervento.
- In ogni caso, la presentazione della pratica dovrà esplicitamente riportare la dicitura esatta relativa al tipo di intervento che si intende attuare tra quelli ammessi dal piano per il manufatto stesso. Per le opere di manutenzione di edifici sottoposti a tutela dal piano la dicitura sarà: Intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria in edificio sottoposto a restauro conservativo/ risanamento conservativo / ristrutturazione con prescrizioni particolari.

Art. 9.4 Frazionamenti:

Gli interventi di frazionamento concernono le proposte di suddivisione di un'area anche parzialmente o totalmente edificata. Al fine di evitare operazioni di lottizzazione abusiva e/o non coerente nei contenuti ai disposti di PRGC, la suddivisione di un terreno e/o immobile in lotti avviene mediante preventivo deposito del progetto di frazionamento presso il Comune e successiva approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale. Valgono i disposti della Legge 28/2/1985 n. 47 e s.m.i. Il frazionamento di edifici o di unità immobiliari è subordinato a Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

Art. 9.5 Mutamento della destinazione d'uso:

Fatto salvo quanto stabilito all'art. 48 della L.R. n. 56/77 s.m.i, e dall'art. 8 della L.R. n. 19/1999, un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa, in presenza o in assenza di interventi di trasformazione edilizia, in tutto o in parte dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- destinazione d'uso residenziale;

- destinazione d'uso produttivo-terziario-logistica (e all'interna di questa, passando dall'una all'altra delle categorie che la compongono, come meglio definite dalla L.R. n. 19/1999);
- destinazione d'uso pubblico e d'interesse pubblico;
- destinazione d'uso agricolo-ambientale

La destinazione d'uso originaria si ricava:

a) per edifici costruiti prima della L. 17/8/1942 n° 1150, da classamenti catastali, da atti negoziali e simili;

b) per edifici posteriori, dalle risultanze del titolo autorizzativo relativo.

Il mutamento della destinazione d'uso è sottoposto a Permesso di costruire nei seguenti casi:

- immobili compresi all'interno del Centro storico (zona omogenea A) di cui alle schede dei luoghi di progetto;
- volumi superiore a 700 metri cubi, nel caso in cui siano realizzate opere edilizie.

Il mutamento della destinazione d'uso è sottoposto a Denuncia di inizio attività nei seguenti casi:

- volumi superiore a 700 metri cubi, in assenza di opere edilizie.

Il mutamento della destinazione d'uso per volumi inferiori ai 700 metri cubi non è sottoposto a titolo autorizzativo, purchè compatibile con la norma del presente Strumento Urbanistico Generale e/o degli Strumenti Esecutivi.

Art. 10 La modificazione del tessuto edilizio: tipi di intervento

I tipi di intervento finalizzati alla modificazione del tessuto edilizio comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti a trasformare edifici esistenti mediante modificazione di sagoma, di altezza, di volume, di superficie utile lorda all'interno del territorio urbanizzato. Detti interventi modificano i rapporti tra gli edifici e alterano i carichi urbanistici, le potenzialità insediative dell'area e il fabbisogno di area a servizi.

Essi sono:

- Nuova costruzione: si definiscono interventi di nuova costruzione quelli relativi a trasformazione edilizia che comportino alterazione permanente del suolo inedificato o modifiche ai fabbricati esistenti con incremento di superfici utili lorde in ampliamento e/o sopraelevazione. Ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380 /2001 essi sono:
  - costruzione di nuovi manufatti edilizi interrati e fuori terra su suolo inedificato;
  - ampliamento dei manufatti esistenti con modificazioni che ne alterino la sagoma.

  Sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione i seguenti interventi:
  - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;
  - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali *roulotte*, case mobili (utilizzate per qualsiasi uso), verande, chioschi;
  - impianti tecnologici fuori terra che diano luogo a trasformazioni in via permanente di suolo inedificato.

- Sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia di tipo D): si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli che prevedono la demolizione accompagnata da contestuale riedificazione di un nuovo organismo edilizio - anche di forma differente ed in posizione diversa da quella originaria - fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi. In assenza di tali riferimenti restano validi i limiti delle precedenti volumetrie.

- Interventi Una Tantum: si definiscono interventi una tantum gli interventi di modesto ampliamento necessari al miglioramento funzionale, ammessi una sola volta rispetto alla vita dell'immobile in caso di saturazione degli indici. Fatti salvi i vincoli esistenti e quanto prescritto dalle singole schede normative, detti interventi sono ammessi nei seguenti casi:
  - case uni-familiari e bi-familiari sull'intero territorio: 20% Sul con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 30 mq;
  - case sparse ne I luoghi dell'agricoltura: 20% Sul con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 40 mq;

In particolare si specifica che in caso di presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie gli ampliamenti una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, ai sensi dell'articolo 27, comma 12, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

- Interventi minori: si definiscono interventi minori le piccole opere e le opere di segnaletica e gli elementi di arredo urbano, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici, sia con carattere di stabilità che di temporaneità. Sono interventi minori:
  - le edicole funerarie, le recinzioni, i manufatti adibiti a ricovero attrezzi nei giardini privati, i muri di sostegno, i manufatti visibili da spazi pubblici (anche provvisori e non infissi al suolo) ;
  - le targhe, insegne, illuminazioni, cartelloni pubblicitari (murali o a struttura autoportante), le tende, le verande, la segnaletica;
  - monumenti, fontane, arredi urbani, le pavimentazioni tradizionali, gli effetti illuminanti o di paramento floreale, le decorazioni e le pitture murali realizzate su facciate di edifici.

Art. 11 La modificazione del tessuto urbano. Tipi di intervento

I tipi di intervento finalizzati alla modificazione del tessuto urbano comprendono un insieme coordinato e sistematico di opere volto alla costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere o alla modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati e alla realizzazione di opere infrastrutturali (vie, piazze, aree o edifici a servizi) nel territorio urbanizzato o da urbanizzare.

Ai fini della realizzazione della nuova viabilità sono da considerarsi vincolanti i tracciati riportati sulle tavole di piano. La definizione dimensionale definitiva delle sezioni stradali è demandata alla fase di stesura del progetto di opera pubblica.

Gli interventi, che modificano la struttura urbana e alterano i carichi urbanistici, sono evidenziati sulla Tavola n. 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*. Ogni intervento previsto è codificato e quantificato nell'Allegato tecnico – "Schede quantitative degli interventi" in calce riportata.

Allorquando si intervenga su aree libere a destinazione residenziale in cui è ammesso l'intervento diretto e che comprendano porzioni di nuova viabilità o aree a servizi previste dal presente Piano, al fine di pervenire alla cessione a titolo gratuito dei sedimi o delle aree a servizi, è possibile sviluppare uno Strumento urbanistico esecutivo applicando i parametri di cui all'art.13.1

Essi sono:

Nuovo impianto: la nuova costruzione e la realizzazione di infrastrutture e di impianti - anche per pubblici servizi - che comporti la modificazione del suolo inedificato, con realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie realizzate dall'Amministrazione o da soggetti diversi.

Ristrutturazione urbanistica: sostituzione del tessuto edilizio/urbanistico esistente con un altro diverso anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e infrastrutturale, con realizzazione di nuove urbanizzazioni primarie e secondarie attuate dall'Amministrazione o da soggetti diversi;

Gli interventi di modificazione del tessuto urbano sono comunque subordinati alla redazione di strumento urbanistico di dettaglio; l'attuazione è indiretta come disposto dall'art. 7.2 del presente Titolo.

Strumento Urbanistico Esecutivo in previsione:
è operato dal piano in funzione:

1) dell'interesse pubblico a preordinare la forma urbana di parti di città (definire il disegno di insieme delle trasformazioni, vincolando i privati ad attuare in modo coordinato);
2) di assicurare le cessioni di aree a servizi e/o a strade, piazze, giardini e attrezzature di uso pubblico necessarie al soddisfacimento dello standard urbanistico, evidenziando il disegno previsionale relativo allo spazio pubblico (strade e *servizi pubblici e di interesse pubblico*) e allo spazio privato (ambiti normativi *le case, i luoghi del lavoro*);
3) di assicurare e coordinare la più efficace attuazione delle opere di urbanizzazione primaria;
4) del progetto unitario di coordinamento secondo le modalità indicate dall'art. 13 e 14 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i.. Tale progetto può essere attuato per parti attraverso SUE, purché

dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

In caso di perdurante inerzia da parte dei proprietari, a partire dal secondo anno dall'approvazione del Piano Regolatore, si provvederà d'ufficio alla redazione di strumento esecutivo.

Strumento Urbanistico Esecutivo in corso di attuazione:
è operato al fine di permettere l'attuazione complessiva di SUE pregressi, ancora in corso di validità, che sono riconosciuti dal piano. Il riferimento normativo è quello valido alla data di approvazione dello strumento. A scadenza del SUE valgono le indicazioni normative espresse in cartografia dal PRGC, ove si evidenzia il disegno previsionale relativo allo spazio pubblico (strade e *servizi pubblici e di interesse pubblico*) e allo spazio privato (ambiti normativi *le case, i luoghi del lavoro*).

Art. 11.1 La modificazione del territorio. Tipi di intervento

Si configurano come interventi di modificazione del territorio i seguenti interventi di modificazione del territorio agricolo, per cui valgono i disposti Titolo V PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER IL TERRITORIO AGRICOLO:

Attività estrattiva, reinterri e scavi, movimenti terra: tali interventi si riferiscono alla coltivazione di cave per l'estrazione e per l'utilizzazione della risorsa mineraria, conformemente ai Documenti di Programmazione regionale o provinciale in materia**.**

Impianto di attività colturale: tali interventi si riferiscono alle attività agrarie per le quali non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti. Tali movimentazioni e le modificazioni colturali sono soggette a titolo autorizzativo. E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei canali di ogni tipo esistenti nell'ambito territoriale. Per le rive e per le sponde dei predetti canali è ammesso il rinforzo con tecniche di ingegneria naturalistica come previsto dal Piano Paesistico del verde, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2004."

Sono fatti salvi gli interventi relativi ad opere necessarie alla difesa o al riassetto del regime idraulico che abbiano ottenuto il parere favorevole dagli enti istituzionalmente competenti in materia di idoneità tecnica e compatibilità ambientale.

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

Il piano assicura una dotazione complessiva di aree a sevizi sociali nel rispetto della quota prevista dall'art. 21 e dall'art. 22 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Tali aree sono individuate nelle tavole di inquadramento normativo.

La dotazione a servizi è commisurata a destinazione d'uso e tipo di intervento. Il piano ammette la cessione diretta così come la monetizzazione delle aree stesse finalizzata alla acquisizione di aree entro gli ambiti di ricaduta della monetizzazione come di seguito normate.

Art. 12.1 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione residenziale

La quantificazione delle aree in dismissione e/o la monetizzazione a servizi per le aree a destinazione residenziale è calcolata come segue:

A. Per gli interventi di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio la dotazione a servizi si reputa soddisfatta a eccezione degli interventi di frazionamento e per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso – di seguito normati;

1. *Frazionamenti:* per i frazionamenti la cessione destinata a parcheggio è quantificata in ragione di mq 26 per tutte le unità immobiliari derivate dal frazionamento al netto di quelle già esistenti;

2. *Mutamento di destinazione d'uso*: per il mutamento di destinazione d'uso entro gli usi compatibili con la destinazione residenziale, la cessione e/o la monetizzazione di aree per

servizi - in conformità all'art. 21 della L.R. n. 56/1977 s.m.i - è commisurata alla differenza tra la nuova destinazione d'uso e la destinazione d'uso pregressa. La dotazione a servizi si reputa comunque soddisfatta per gli interventi di modifica delle destinazione d'uso di volumi inferiori ai 700 metri cubi senza opere murarie.
Per il mutamento di destinazione d'uso ad usi di commercio al dettaglio in sede fissa valgono i disposti della deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23 aprile 2007 di adeguamento ai disposti della normativa in materia commerciale che esplicitano i casi per i quali è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi e i casi per i quali è obbligatorio il reperimento delle aree stesse sul lotto. La dotazione a servizi per il mutamento di destinazione d'uso a realizzare esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore o pari a 250 metri quadri) si reputa comunque soddisfatta.

B. Per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio la cessione/monetizzazione a servizi è diversificata a seconda del tipo di intervento:

1. Per la *nuova costruzione* su suolo inedificato essa è quantificata in ragione di 25 mq/ab ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i;
2. Per gli *ampliamenti/sopraelevazione* essa è rapportata al solo incremento di *Sul* ed è pari a 25 mq/ab;
3. Per la *sostituzione edilizia* e per gli *Interventi Una tantum* essa è nulla;

C. Per gli interventi di modificazione del tessuto urbano la cessione/monetizzazione a servizi è diversificata a seconda del tipo di intervento:

1. Per il *nuovo impianto* essa è quantificata in ragione di un minimo di 25 mq/ab, integrata da una ulteriore quota di area a servizi di compensazione ambientale nelle aree di *riconversione residenziale de La città nel verde* e laddove previsto dal disegno urbano degli Strumenti Urbanistici in previsione;

2. Per la *ristrutturazione urbanistica* essa è quantificata in 12,5 mq/ab qualora gli interventi avvengano entro il tessuto della *Città consolidata* (Tessuto urbano di possibile riconversione/riqualificazione) ed in ragione di 25 mq/ab qualora gli stessi avvengano entro i *Territori della trasformazione* (Aree strategiche di riqualificazione), ferme restando le specifiche norme di dettaglio di cui alle schede normative.

Art. 12.2 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione produttivo terziario logistica

La quantificazione delle aree in dismissione e/o monetizzazione a servizi per le aree a destinazione produttivo terziario logistica è calcolata come segue:

A. Per gli interventi di **Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio** non comportando incrementi del carico urbanistico non implicano quindi cessioni o monetizzazioni aggiuntive. Allo stesso modo, il mutamento di destinazione d'uso e/o il passaggio dall'una all'altra delle quattro categorie (produttivo - *P*-; terziario - *T* -; commerciale – *C* -; logistica – *L* -) entro cui è articolata la destinazione produttivo terziario logistica, per volumetrie inferiori ai 700 metri cubi non implica ulteriori cessioni.

B. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o di frazionamento su impianti industriali, artigianali, terziari e logistici già esistenti gli interventi avvengono nel rispetto di quanto sancito dall'art. 26 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. Il mutamento di destinazione d'uso, così come il passaggio da una all'altra delle quattro categorie (produttivo - *P* -; terziario - *T* -; commerciale - *C* -; logistica - *L* -) entro cui è articolata la destinazione produttivo terziario logistica, qualora avvenga previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture e attrezzature si configura come intervento di Modificazione del tessuto edilizio e/o urbano ed è subordinato a elaborazione di strumento urbanistico di dettaglio.

1. *Per il mutamento di destinazione d'uso ad usi di commercio al dettaglio in sede fissa* valgono i disposti della Deliberazione del Consiglio Comunale di adeguamento della normativa

in materia commerciale, che esplicitano i casi per i quali è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi e i casi per i quali è obbligatorio il reperimento delle aree stesse sul lotto. La dotazione a servizi per il mutamento di destinazione d'uso a realizzare esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore o pari a 250 metri quadri) si reputa comunque soddisfatta.

2. Il passaggio da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T/C conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie utile lorda (*Sul*).

3. Il passaggio da luogo del lavoro T a luogo del lavoro P non implica dismissione di area a servizi

4. Il passaggio da luogo del lavoro L a luogo del lavoro P conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura del 10% della superficie fondiaria, incrementato di un'ulteriore area a servizi di compensazione ambientale quantificata in ragione del 10% della superficie fondiaria*(Sf*). .

5. Il passaggio da luogo del lavoro L a luogo del lavoro T/C conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie utile lorda (*Sul*), incrementato di un'ulteriore area a servizi di compensazione ambientale quantificata in ragione del 5% della superficie fondiaria *(Sf*).

6. Il passaggio da P /T a L è ammesso previa redazione di verifica di prefattibilità tecnico-ambientale che ne accerti la praticabilità.

C. Per gli interventi di **Modificazione del tessuto edilizio** la cessione/monetizzazione a servizi è diversificata a seconda del tipo di intervento:

1. per la *nuova costruzione* su suolo inedificato è quantificata in ragione del 10% della *Sf*, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i per destinazioni d'uso di tipo **P** e **L**;

2. per la *nuova costruzione* su suolo inedificato è quantificata in ragione del 100% della *Sul*, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i per destinazioni d'uso di tipo **T** e **C,** oltre che i disposti della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 22.04.2009, di adeguamento della normativa in materia commerciale, per quanto riguarda *il commercio al dettaglio in sede fissa*;

3. per gli *ampliamenti/sopraelevazione* è rapportata al solo incremento di *Sul* in ragione del 10% della *Sf* per destinazioni d'uso di tipo **P** e **L**;

4. per gli *ampliamenti/sopraelevazione* è rapportata al solo incremento di *Sul* in ragione del 80% della *Sf* per destinazioni d'uso di tipo **T** e **C**; per il commercio al dettaglio in sede fissa valgono inoltre i disposti dell'11° comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 22.04.2009, di adeguamento della normativa in materia commerciale;

D. Per gli interventi di **Modificazione del tessuto urbano**

1. di *nuovo impianto* la cessione/monetizzazione a servizi è quantificata in ragione del 20% della *St*, integrata da una ulteriore quota pari al 2% della stessa *St*, di servizi quale area di compensazione ambientale. La quota relativa all'area di compensazione ambientale è monetizzabile e deve permettere l'acquisizione di aree ne I luoghi dell'agricoltura ne La città nel verde, per contribuire alla qualificazione paesistica ambientale della città;

2. di *ristrutturazione urbanistica* la cessione a servizi è quantificata in ragione del 10% della *Sf* per destinazioni d'uso di tipo P e L, e dell'80% della *Sf* per destinazioni d'uso di tipo T e C. Per il commercio al dettaglio in sede fissa valgono inoltre i disposti dell'11° comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 22.04.2009, di adeguamento della normativa in materia commerciale;

Art. 12.3 Cessione

Le aree a servizi devono essere cedute laddove puntualmente individuate in cartografia – è questo il caso degli Strumenti Urbanistici Esecutivi in previsione e dei Tessuti urbani di possibile riconversione, per i quali il piano regolatore stabilisce inderogabilmente il disegno urbano complessivo - imponendo quindi la cessione di aree in ragione del perseguimento del disegno stesso.

Le aree in cessione concorrono al soddisfacimento dello standard a servizi indotto dall'intervento cui afferiscono; per la quota mancante le restanti aree possono essere monetizzate (vale quanto disposto al successivo art.12.4.)

Le aree a servizi ne *I territori della trasformazione* sono individuate dal progetto e devono essere reperite all'interno del perimetro dell'area di intervento.

I criteri e le modalità attraverso cui pervenire alla cessione delle aree destinate a servizi sono puntualmente indicate all'art. 12 del Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 22 gennaio 2008 e successiva deliberazione n. 11 del 19 marzo 2008.

Art. 12.4 Monetizzazione e aree di ricaduta

Le aree a servizi possono essere monetizzate; i proventi della monetizzazione devono essere utilizzati per l'acquisizione di aree a servizi individuate dal Piano non acquisibili attraverso modificazione urbanistico-edilizia (S.U.E.), e per acquisire aree de *I luoghi dell'agricoltura* de La città nel verde, prossimi al luogo d'intervento. *I luoghi dell'agricoltura* de La città nel verde, acquisiti al patrimonio comunale quale compensazione ambientale, divengono aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 21, lett. C) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

TITOLO III: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE

Art. 13 **Ambiti normativi a destinazione prevalentemente residenziale**
Art. 13.1 Prescrizioni per l'attuazione indiretta per le aree sottoposte a SUE

Art. 14 **Le case del centro storico**

Art. 15 **Le case degli isolati storici e le architetture di pregio**

Art. 16 **Le case del tessuto edilizio minore**

Art. 17 **Le case basse**

Art. 18 **Le case su strada e le palazzine**

Art. 19 **Le case alte**

Art. 13 Ambiti normativi a destinazione prevalentemente residenziale

Le modalità di attuazione previste per gli ambiti normativi di cui al presente Titolo sono di tipo diretto o indiretto. L'attuazione è diretta laddove si proceda a trasformazioni edilizie che rientrano nei casi di cui alla Conservazione degli immobili o del tessuto edilizio ed alla Modificazione del tessuto edilizio. L'attuazione è indiretta laddove sono ammesse operazioni di riordino territoriale e di riuso di impianti esistenti anche parziale.

Gli interventi avvengono nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni contenute negli ambiti normativi di seguito elencati e descritti ai successivi articoli:

Le case del centro storico;
Le case degli isolati storici e le architetture di pregio;
Le case del tessuto edilizio minore;
Le case basse;
Le case su strada e le palazzine;
Le case alte;

e laddove incidenti, delle disposizioni di cui all' art. 40.5.

Art. 13.1 Prescrizioni per l'attuazione indiretta per le aree sottoposte a SUE

Il piano individua le porzioni di territorio della città consolidata sottoposte a Piani attuativi pubblici o privati (SUE). I perimetri degli Strumenti Urbanistici Esecutivi in previsione e in corso di attuazione sono indicati nelle Tavole di inquadramento normativo n 8 in scala 1:2000 e delimitano il campo di applicazione degli strumenti stessi e sono riportati nella Tavola n. 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*

Parametri:

Laddove il piano individui Strumenti Urbanistici Esecutivi in previsione, la capacità edificatoria da attribuire all'intera area soggetta a SUE è quantificabile attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione alla superficie fondiaria individuata nelle tavole, così come per altro risulta nelle *Schede quantitative degli interventi* in calce riportata.

Per l'ambito normativo case basse sottoposto a SUE:

- *Uf* 0,75 mq/mq
- *np* pari a 3;
- *H* 10,60 m;

Per gli altri parametri valgono i valori relativi all'ambito normativo case basse, così come descritto al successivo articolo.

Per gli altri ambiti normativi valgono i parametri dettagliati ai successivi articoli.

L'intervento implica la cessione/monetizzazione di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in ragione di 25 mq/abitante insediabile e come prescritto all'art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

Il disegno dell'impianto viabilistico e delle aree a servizi, qualora puntualmente anche in parte individuate, è cogente. In questo caso esse non generano capacità edificatoria, al pari delle aree da cedersi per la viabilità. Valgono le prescrizioni delle tavole di inquadramento normativo.

- Per le aree già sottoposte a Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (P.E.E.P.) il decadere dei termini di validità non implica il decadere delle finalità e della modalità di attuazione. Il disegno previsionale relativo allo spazio pubblico e allo spazio residenziale si attua come da indicazione delle tavole di inquadramento normativo;
- Per le aree già sottoposte a Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 38 della L.R. 56/77 e s.m.i. (P.P.E.) e per le aree sottoposte a Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (P.E.C.), al decadere dei termini di validità degli

stessi, qualora il presente Strumento Urbanistico Generale non prescriva l'intervento indiretto, l'attuazione è diretta ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preliminare verifica della corrispondenza del disegno planimetrico di insieme alle nuove indicazioni di PRGC ed alla sottoscrizione della convenzione ai sensi del 5° e 7° comma dell'art. 49 della L.R. n. 6/77 e s.m.i.

Art. 14 Le case del centro storico

Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, …)

Vale quanto prescritto dalla scheda normativa del luogo di progetto *Il centro storico*.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini.

Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:

- *Indice di densità arboreo 4*
- *Indice di densità arbustivo 8*

Art. 15 Le case degli isolati storici e le architetture di pregio

Le case degli isolati storici e le architetture di pregio individua le ville urbane, i palazzi e gli spazi aperti disposti intorno alla cerchia dei viali a costituire prevalentemente isolati di matrice ottocentesca, così come episodi architettonici anche più recenti di valore simbolico e rappresentativo.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio: sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con prescrizioni particolari negli edifici di interesse documentale, ristrutturazione edilizia di tipo B negli altri casi; valorizzazione e recupero degli spazi aperti di corti e giardini anche attraverso la nuova costruzione di parcheggi pertinenziali da realizzarsi in via prioritaria in sottosuolo o sfruttando differenze di quota tra interno corte e strada.

Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:

- *Indice di densità arboreo 4*
- *Indice di densità arbustivo 8*

Art. 16 Le case del tessuto edilizio minore

Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio

aperto -pubblico e privato), dei carattere del tessuto edilizio (tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive) e dei parametri di seguito specificati:

Parametri
- *Uf Lungo il fiume Sesia 0,5 mq/mq*
- *Uf altri luoghi di progetto 0,7 mq/mq*
- *H 11,60 m*
- *Rc 0,55 (55 % sf)*
- *Np 3*
- *Ip 0,3 (30% sf)*
- *Indice di densità arboreo 4*
- *Indice di densità arbustivo 8*
- *D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi*
- *Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi*

Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo*, in scala 1:5000 e 1:2000.

Art. 17 Le case basse

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11.

Parametri
- *Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq*
- *Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq*
- *H 8,60 m*
- *Rc 0,45 (45% sf)*
- *Np 2*
- *Ip 0,35 (35% sf)*
- *Indice di densità arboreo 5*
- *Indice di densità arbustivo 10*
- *D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi*
- *Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi*

Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo*, in scala 1:5000 e 1:2000

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri
- *Uf 1 mq/mq*
- H 17,60 m
- *Rc 0,50 (50% sf)*
- *Np 5*
- *Ip 0,3 (30% sf)*

- *Indice di densità arboreo 5*
- *Indice di densità arbustivo 10*
- *D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m*
- *Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine*

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

Art. 19 Le case alte

Le case alte individua gli edifici plurifamiliari di tipologie diverse (a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio pubblico (allineate su strada o isolate su lotto), con un numero di piani fuori terra superiore a cinque.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*:

Parametri

- *Uf 1,2 mq/mq*
- H 26,6 m
- *Rc 0,50 (50% sf)*
- *Np 8*
- *Ip 0,3 (30% sf)*
- *Indice di densità arboreo 5*
- *Indice di densità arbustivo 10*
- *D 0 o 10 m*
- *Dc 10 m*

Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo*, in scala 1:5000 e 1:2000

Per gli ambiti normativi di cui al presente Titolo gli usi compatibili sono:

- gli usi produttivi –terziari - logistici limitatamente a: le attività ricettive; l'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; il commercio al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita massima pari a 250 mq (esercizi di vicinato); superfici di vendita superiori ai 250 mq, secondo i disposti del piano del commercio ove sia riconosciuto l'addensamento urbano o extraurbano (A1, A3, A4, A5) e la localizzazione urbana (L1) secondo i disposti dalla deliberazione del Consiglio Comunale di adeguamento ai disposti della normativa in materia commerciale; il commercio su area pubblica e all'ingrosso; i pubblici esercizi e circoli ricreativi, le attività di pubblico spettacolo; i laboratori artigianali che ospitino attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri (come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i.);

- gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;

- le attrezzature di interesse generale con limitazione a: distribuzione ed erogazione di energia; comunicazione immateriale; impianti di adduzione, trattamento e refluimento di volumi idrici.

Inoltre per la verifica della compatibilità valgono i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29. 01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; "Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

TITOLO IV: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: IL LAVORO

Art. 20 **Ambiti normativi a destinazione produttivo-terziario- logistica**

Art. 21 **I luoghi del lavoro**

Art. 22 **I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa**

Art. 23 **Le industrie a rischio di incidente rilevante**

Art. 24 **Area Industriale Attrezzata di Vercelli (AIAV)**

Art. 25 **Tessuti urbani di possibile riconversione**

Art. 25.1 Tipi di intervento per i Tessuti urbani di possibile riconversione

Art. 20 Ambiti normativi a destinazione produttivo-terziario-logistica

Al fine di assicurare risposte adeguate alle esigenze di sviluppo economico del territorio e di garantire la flessibilità d'uso degli immobili entro cui si svolgono le attività economiche, il piano identifica un'unica destinazione d'uso produttiva–terziario-logistica, all'interno della quale si riconoscono quattro categorie: produttivo; terziario; commerciale (al dettaglio in sede fissa); logistico.

Le modalità di attuazione previste per gli ambiti normativi di cui al presente Titolo sono di tipo diretto o indiretto. L'attuazione è diretta laddove si proceda a trasformazioni edilizie che rientrano nei casi di cui alla Conservazione degli immobili o del tessuto edilizio ed alla Modificazione del tessuto edilizio. L'attuazione è indiretta laddove sono ammesse operazioni di riordino territoriale e di riuso di impianti esistenti anche parziale.

Gli interventi avvengono nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni contenute negli ambiti normativi a destinazione produttivo-terziario-logistica di seguito elencati e descritti ai successivi articoli:

- I luoghi del lavoro
- I luoghi del lavoro del commercio in sede fissa
- Le industrie a rischio di incidente rilevante
- L'Area Industriale Attrezzata di Vercelli (AIAV)
- Tessuti urbani di possibile riconversione (T.U.R.)

e laddove incidenti, delle disposizioni di cui all' art. 40.5.

Art. 21 I luoghi del lavoro

I luoghi del lavoro individua spazi aperti, edifici e fabbricati di tipologie differenti destinati alla produzione di beni e servizi, alla logistica del trasporto e del prodotto e alle attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in sede fissa, organizzato entro le tipologie delle strutture di vicinato, oppure, qualora dette aree siano incluse negli addensamenti e localizzazioni commerciali, entro le tipologie distributive previste nella tabella di compatibilità territoriale contenuta nei Criteri comunali ex art. 8 comma 3 D.Lgs. 114/98. Non sono ammessi stabilimenti di cui all'art. 6 e 8 del Dlgs 334/99.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano per il rispetto di quanto disposto al Titolo II, Art. 12, Dimensionamento e cessione delle aree per servizi:

Parametri

- *Uf 0,9 mq/mq*
- *H 12 m*
- *Rc 0,6*
- *Ip 0,3*
- *Indice di densità arboreo 7*
- *Indice di densità arbustivo 14*
- *Ds 10 m o allineamento prevalente*
- *Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5 mt. in tutti gli altri casi*

Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo*, in scala 1:5000 e 1:2000

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o provvedimenti abilitativi analoghi, deve essere presentata la documentazione di previsione di impatto acustico e la valutazione delle pressioni indotte dal traffico, dal ciclo produttivo e dalle attività ad esso connesso affinchè sia verificato e garantito il raggiungimento di elevati standard di qualità degli insediamenti sotto il profilo territoriale e ambientale anche secondo quanto stabilito nelle Linee guida regionali sul rischio industriale pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Allorquando le attività esistenti intendano modificare la quantità e/o la natura delle sostanze o dei preparati stoccati o processati ovvero il processo produttivo, devono preventivamente comunicare al Comune la predetta variazione, garantendo - con idonea documentazione tecnica:

1. la compatibilità territoriale e ambientale con le destinazioni d'uso esistenti nell'intorno secondo i criteri definiti nelle Linee guida regionali sul rischio industriale pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010;
2. la non assoggettabilità della modifica alla normativa c.d. *"Seveso",* in considerazione della non compatibilità urbanistica delle attività assoggettate a tale normativa all'interno de "I Luoghi del lavoro".

Nel caso un'attività intenda attuare una modifica che la faccia ricadere nell'ambito dell'applicabilità della legge "Seveso" tale attività dovrà rilocalizzarsi nelle aree ad essa destinate, a meno che la variazione non sia esclusivamente determinata da modifiche normative intervenute sulla norma medesima.

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono:

- gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;

- le attrezzature di interesse generale con limitazione a: distribuzione, erogazione, trattamento, refluimento e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici, acque luride, rifiuti); deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti;

Per la verifica della compatibilità valgono inoltre i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29. 01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52; "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; - Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010".

Art. 22 Luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa individua gli spazi aperti e i fabbricati entro cui, oltre a tutte le attività riconducibili a *luoghi del lavoro* – P (escluse le attività insalubri o che utilizzano sostanze pericolose in assenza di adeguati studi di compatibilità ambientale e territoriale secondo i criteri di cui alle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 - e - T -, sono ammesse le tipologie delle strutture distributive all'interno degli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti previste nella tabella di compatibilità territoriale contenuta nei Criteri comunali ex art. 8 comma 3 D.Lgs. 114/98.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano per il rispetto di quanto disposto al Titolo II, Art. 12, Dimensionamento e cessione delle aree per servizi:

Parametri
- *Uf 0,9 mq/mq*
- *H 12 m*
- *Rc 0,6*
- *Ip 0,3*
- *Indice di densità arboreo 7*
- *Indice di densità arbustivo 14*
- *Ds 10 m o allineamento prevalente*
- *Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5 mt. in tutti gli altri casi*

Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo*, in scala 1:5000 e 1:2000, dove sono individuati i luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa.

Il permesso di costruire e le autorizzazioni in materia edilizia, relative alle medie e grandi strutture, sono rilasciati nel rispetto di quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 assunta in data 22

aprile 2009 e s.m.i. di adeguamento alla normativa regionale in materia di commercio, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. In caso di intervento in area con destinazione d'uso P già attuate, il permesso di costruire e le autorizzazioni, edilizie sono rilasciate solo a seguito della verifica della compatibili territoriale e ambientale secondo i criteri stabiliti nelle Linee guida regionali sul rischio industriale pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

In caso di intervento in area riconosciuta quale addensamento commerciale extraurbano A5 l'attuazione dell'intervento edilizio è subordinata alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo laddove previsto o a permesso di costruire convenzionato redatto sulla base del Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) approvato dal Comune.

In caso di intervento in area riconosciuta quale localizzazione commerciale urbano–periferica L2 o addensamento commerciale extraurbano (arteriale) A5, l'attuazione dell'intervento edilizio è subordinata alla presentazione da parte del proponente di idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, sulla parte della rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale, che terrà conto, per gli addensamenti commerciali A5 e per le localizzazioni commerciali L2, anche delle opere infrastrutturali previste nel progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato dal Comune, previa acquisizione del parere obbligatorio della provincia o di altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali**.** L'approvazione del progetto è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire. Il progetto approvato può essere attuato con S.U.E. per parti, purchè tali da risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

Gli strumenti urbanistici esecutivi delle aree ricomprese nelle localizzazioni commerciali urbano–periferiche L2 e negli Addensamenti A5 devono fare riferimento ad apposita Analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto è previsto all'art.27 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i.. Per quanto attiene le A5 Manzoni e Cascinassa si vedano gli specifici allegati al presente piano.

Deve altresì essere presentata la documentazione di previsione di impatto acustico.

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono:

- gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;
- le attrezzature di interesse generale con limitazione a: distribuzione, erogazione, trattamento, refluimento e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici);

Per la verifica della compatibilità valgono inoltre i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29. 01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; - Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Art. 23 Le industrie a rischio di incidente rilevante

Il Piano individua, ai sensi del D.Lgs. n. 334 del 12.10.1999 e del D.M. 9.5.2001 e s.m.i., *Le industrie a rischio di incidente rilevante*, in conformità con l'inventario regionale degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante istituito con L.R. 32/1992 e pubblicato sul sito della Regione Piemonte.

Tali aziende sono:
compatibili territorialmente e ambientalmente quando localizzate entro i luoghi di progetto Area Industriale Attrezzata di Vercelli (AIAV) e il Nuovo PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate;
non compatibili urbanisticamente qualora localizzati in ambito differente
In tale ultimo caso sugli stabilimenti esistenti sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e interventi tecnico funzionali con esclusivo riguardo alla sicurezza.
Il progetto di piano stabilisce che non siano ammessi altri interventi diversi da quelli espressamente sopra indicati e in caso contrario gli stabilimenti dovranno essere rilocalizzati.

La rilocalizzazione da realizzarsi attraverso un insieme coordinato di interventi secondo i disposti dell'art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.mi., dovrà essere supportata da valutazioni tecnico - finanziarie che dimostrino la sostenibilità dell'intervento ed i connessi benefici ambientali.

All'interno dei siti su cui insistono *Le industrie a rischio di incidente rilevante* riconosciute compatibili, si dovrà realizzare un'area di mitigazione ambientale, in relazione all'esigenza di assicurare i requisiti di tutela per la popolazione e le infrastrutture di estensione almeno pari all'area di esclusione così come definita nelle Linee guida regionali sul rischio industriale pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Tale fascia, all'interno della superficie fondiaria, sarà destinata a destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m, ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico-ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano sono riportate nelle Tavole della serie 3.

All'interno dei predetti siti si dovrà inoltre assicurare una dotazione aggiuntiva di servizi, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i, destinata a servizi di compensazione ambientale pari al 2 % della *St*, quota monetizzabile. Le aziende dovranno inoltre prevedere e realizzare, all'interno delle aree loro afferenti, appositi ed adeguati spazi destinati al temporaneo deposito di materiali e sostanze pericolose per l'effettuazione delle operazioni di trasporto e consegna degli stessi. Tali aree adeguatamente protette dovranno essere realizzate in maniera tale da garantire la sicurezza delle attività di movimentazione e più in generale dell'area.
Le attività esistenti devono comunicare preventivamente al Comune qualunque modifica (variazione quantità e/o la natura delle sostanze o dei preparati stoccati o processati, modifica attività o processo produttivo, ecc.) che determini una qualsiasi variazione degli impatti degli scenari incidentali sul territorio esterno allo stabilimento ai fini della valutazione della compatibilità territoriale e ambientale nonché della realizzabilità della modifica stessa.
Nella suddetta comunicazione deve essere inoltre evidenziata l'eventuale variazione rispetto alla assoggettabilità alla normativa "Seveso".

Art. 24 Area Industriale Attrezzata di Vercelli (A.I.A.V.)

L'area industriale attrezzata di Vercelli individua luoghi della città a destinazione produttivo – terziario - logistica (escluse le medie e grandi strutture di vendita) ove sono in atto o sono previsti, attraverso intervento diretto sulla base dello Strumento urbanistico esecutivo approvato, insediamenti di attività ed infrastrutture al servizio della produzione.

In relazione all'intero insediamento

Parametri:
- *Indice di permeabilità Ip 0,2 di St.*
-*Indice di densità arborea: 1, con un* minimo *di 7 esemplari*
-*Indice di densità arbustivo: 1, con un* minimo *di 14 esemplari*

Vale quanto prescritto nelle norme di P.I.P. approvato con D.G.R. del 27 settembre 2007, n° 15-7013.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere presentata la documentazione di previsione di impatto acustico, e la valutazione delle pressioni indotte dal traffico, dal ciclo produttivo e dalle attività ad esso connesso affinchè sia verificato e garantito il raggiungimento di elevati standard di qualità degli insediamenti sotto il profilo territoriale e ambientale.

Ogni insediamento deve contestualmente soddisfare i criteri di compatibilità ambientale e territoriale stabiliti nelle Linee guida regionali sul rischio industriale pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010, anche in occasione di localizzazione di attività produttive contigue.

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono:
- gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;

- le attrezzature di interesse generale con limitazione a: distribuzione, erogazione, trattamento, refluimento e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici, acque luride, rifiuti), deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti;

Per la verifica della compatibilità valgono inoltre i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29.01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; - Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; "Linee guida regionali per valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 dei 26/07/2010".

Art. 25 **Tessuti urbani di possibile riconversione**

Tessuti urbani di possibile riconversione individua i luoghi della città a destinazione produttivo - artigianale inseriti all'interno del tessuto consolidato residenziale.

Il campo di applicazione dell'ambito normativo *Tessuti urbani di possibile riconversione* è individuato da apposito retino.

Art.25.1 Tipi di intervento per i Tessuti urbani di possibile riconversione

All'interno dei Tessuti urbani di possibile riconversione sono ammessi interventi di *Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio* e interventi di *Modificazione del tessuto urbano*.

Gli interventi sono sottoposti alle disposizioni di cui al successivo art. 42 Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione. L'ammissibilità di entrambi i tipi di intervento restituisce le intenzioni di piano che aprono due prospettive diverse:

A) Conservazione e/o modificazione degli immobili e del tessuto edilizio: fatto salvo il principio della tutela della salute e della salvaguardia ambientale, il piano ammette il permanere delle attività in atto così come il cambio di destinazione d'uso. Sono ammessi gli interventi di Conservazione del tessuto edilizio al fine di assicurare l'efficace riuso delle strutture e il rispetto degli standard igienico-edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B); è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo gli usi compatibili. In tal caso l'intervento è diretto e non implica cessione di aree a servizi; il cambio di destinazione d'uso è comunque oneroso.

B) Modificazione del tessuto urbano: è ammessa la trasformazione complessiva del tessuto edilizio-urbano; in tal caso l'intervento si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i ed è subordinato alla definizione preliminare di progetto urbanistico esecutivo. Per la definizione dell'impianto planimetrico valgono le indicazioni di disegno espresse in cartografia, dove le ipotesi di riconversione sono esplicitate dalla sovrapposizione al disegno dell'esistente del disegno previsionale relativo allo spazio pubblico (strade e *servizi pubblici e di interesse pubblico*) e allo spazio privato (ambiti normativi *le case*).

Parametri:

Per il calcolo della capacità edificatoria, i parametri edilizi e urbanistici degli ambiti normativi *le case* si applicano all'intero perimetro TUR. L' intervento implica la cessione e/o la monetizzazione di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in ragione di 12,5 mq/abitante insediabile. Le aree in cessione - laddove individuate all'interno del TUR - concorrono insieme alla monetizzazione a soddisfare detto standard.

TITOLO V. PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER L'AGRICOLTURA

Per quanto non evidenziato o in contrasto valgono i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77e s.m.i.

Art. 26 **Ambiti normativi per la destinazione agricola - ambientale**

Art. 27 **Le cascine e le frazioni agricole**

Art. 28 **I luoghi dell'agricoltura**

Art.28.1 Attività improprie nei luoghi dell'agricoltura

Art. 28.2 Le cave

Art. 29 **Le aree di pregio naturalistico**

Art. 29.1 ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola

Art. 29.2 Terreni di proprietà dell'Ordine Mauriziano

Art. 29.3 Territori boscati di transizione

Art. 29.4 Aree della rete ecologica

Art. 26 Ambiti normativi per la destinazione agricola –ambientale

Gli ambiti normativi per *Il territorio agricolo* sono i seguenti:

- Le cascine e le frazioni agricole
- I luoghi dell'agricoltura (capannoni ed edifici rurali, vivai e serre, orti urbani, canali, colture agricole, Attività improprie ne I luoghi dell'agricoltura- Le cave)
- Le aree di pregio naturalistico

Art. 27 Le cascine e le frazioni agricole

Le cascine e le frazioni agricole individua le case, i rustici di carattere rurale e i nuclei abitati che organizzano il territorio agricolo. Si tratta di impianti storici prevalentemente a corte chiusa (cascina di pianura) in cui sono riconoscibili le successive aggregazioni edilizie legate all'attività risicola (riseria, cascina, silos, annessi rustici, dormitori per le mondine etc.) e alla vita del nucleo frazionale (chiesa, scuola, servizi etc.)

> *Tipi di intervento ammessi*: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio - sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione secondo le modalità di seguito meglio precisate; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini.
>
> *Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:*
>
> - *Indice arboreo* (A) 5
> - *Indice arbustivo* (Ar) 10
>
> Valgono i disposti di cui alla L.R. 9/2003 "*Norme per il recupero funzionale dei rustici*"
>
> Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo,* in scala 1:5000 e 1:2000

Gli interventi su edifici esistenti dovranno essere mirati al mantenimento e/o al ripristino degli elementi connotanti la tipologia e in particolare, gli spazi a cortile, la composizione dei fronti, l'organizzazione planovolumetrica dell'edificato.

Per le cascine non individuate ~~nell'allegato C~~ all'articolo 27bis ~~del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione consiliare n. 80 del 22 ottobre 2008 (ed evidenziate in cartografia se dismesse dall'uso agrario),~~ è ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti quali fienili, porticati e annessi rustici. Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture esistenti, come previsto dalla L.R. 9/2003 *"Norme per il recupero funzionale dei rustici".*

Per il conduttore agrario, nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina è ammesso inoltre, per dimostrate esigenze funzionali dell'azienda, lo spostamento della superficie lorda di pavimento recuperata dalla demolizione delle strutture secondarie, quali pollai, porcilaie, etc. Il recupero di dette superfici deve avvenire in continuità con gli edifici principali e non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario. Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso, anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.

Sulla base di dimostrate esigenze aziendali e previa valutazione del programma di sviluppo agrario nelle cascine non individuate nell'allegato C approvato con deliberazione consiliare n. 80/2008, sono ammessi da parte del conduttore, conformemente ai disposti dell' art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., interventi di nuova costruzione in ampliamento del corpo edilizio esistente.

In relazione alla tipologia colturale si definiscono i seguenti parametri:

per gli edifici al servizio dell'attività agricola: *Uf 0,015 mq/mq*

per gli allevamenti aziendali : *Uf 0,01 mq/mq*
per le serre: *Rc 0,60*

Tutti gli interventi che andranno ad alterare i volumi esistenti dovranno essere corredati da elaborati idonei a valutare il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi che dovranno essere comunque realizzati con materiali e tecnologie tradizionali e coerenti.

Tutti gli interventi su edifici esistenti dovranno acquisire il parere della Commissione Locale del Paesaggio, istituita ai sensi della L.R. n. 32/2008.

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono:
- gli usi residenziali;
- gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;
- gli usi produttivi - terziari - logistici limitatamente a: artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi all'agricoltura, direzionalità, attività congressuali ed espositive, cultura e tempo libero, attività ricettive, pubblici esercizi, esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, commercio su area pubblica e all'ingrosso, - T -; commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente agli esercizi di vicinato, - C; ed escludendo le attività legate alla logistica e ai depositi in genere.
- le attrezzature di interesse generale con limitazione a: distribuzione, erogazione, trattamento, refluimento e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici) ed esclusione delle attività di trattamento dei rifiuti;

Per la verifica della compatibiltà valgono inoltre i seguenti disposti: - Deliberazione del Consiglio Comunale del 29. 01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; - Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio- Regione Piemonte-Assessorato ai Beni Ambientali.

Art.27bis Le costruzioni rurali storiche

Le costruzioni rurali storiche caratterizzanti il territorio di cui al "Catalogo dei beni culturali architettonici della Città di Vercelli Legge Regionale 14 marzo 1995, n.35 – Censimento Guarini 2° parte – le costruzioni rurali" approvato D.C.C. n. 25 in data 22.03.2004 allegato al Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n.86 del 28/06/2018 Pubblicato sul B.U.R. n. 28 del 12/07/2018 sono state aggiornate in sede di adeguamento al PPR.
Le stesse incluse, nell'Appendice alle presenti NTA ed individuate cartograficamente nelle tavole di PRG, sono da intendersi quali beni tutelati ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77.
Gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 28 I luoghi dell'agricoltura

I luoghi dell'agricoltura individua le porzioni di territorio coltivate, i prati incolti e gli edifici funzionali alla lavorazione agricola-zootecnica (capannoni rurali, silos e stalle), alla lavorazione florovivaistica (vivai e serre), agli orti urbani e alle colture agricole.

Tipi di intervento ammessi: gli interventi sono realizzabili in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e secondo i contenuti dell'allegato A del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 27 ottobre 2003 e s.m.i. Per i capannoni rurali, i vivai e le serre il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla presentazione da parte del conduttore agrario di un Programma di sviluppo aziendale, a firma di competente tecnico abilitato, che comprovi l'esigenza di riorganizzazione produttiva e la compatibilità ambientale dell'attività.

Valgono inoltre i disposti di seguito riportati:

capannoni rurali: la costruzione di nuovi capannoni ed edifici rurali è unicamente ammessa laddove non esistano strutture dismesse utilizzabili all'uopo, ricorrendo a tecniche tradizionali (non sono ammesse strutture prefabbricate, se non supportate da tecniche costruttive e uso dei materiali di paramento che ne consentano il corretto inserimento) ed attraverso un coerente inserimento planimetrico volto a valorizzare il contesto e le preesistenze;
vivai e serre: le serre e i vivai di nuova edificazione devono essere realizzati mediante ricorso a strutture leggere, con tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura;
orti urbani: aree di proprietà pubblica o privata all'interno o ai margini del centro abitato (entro il perimetro de La città nel verde), dedicate alla coltivazione di orti urbani. Per le aree pubbliche esse sono assegnate in convenzione a privati che ne facciano richiesta I privati proprietari che intendano concedere in locazione parte di fondo agricolo ad uso orti urbani devono richiedere titolo autorizzativo per la parcellizzazione degli stessi; la lottizzazione degli orti dovrà prevedere delle aree a destinazione d'uso comune denominate Unità di arredo: panchine, contenitori di compost, alberi da frutto ecc in una percentuale pari al 5% della superficie territoriale coinvolta nella lottizzazione della sistemazione ad orto. Per ogni orto si consentirà la costruzione di un pergolato di larghezza m 1,5 e altezza m 2,20, la lunghezza dipenderà del tipo della lottizzazione. Sarà nell'area sottostante il pergolato dove dovranno essere concentrati tutti gli attrezzi necessari per la manutenzione dell'orto incluse le cassapanche per attrezzi di altezza massima m 0,50. La direzione del pergolato sarà, per quanto possibile, nord-sud. Non si prevedono recinzioni tra gli appezzamenti ad orto, ma solo verso le stradine di accesso sempre all'interno del pergolato e di altezza massima m 1,10. I materiali utilizzati per la costruzione dei pergolati dovranno essere decorosi. Si prediligono materiali naturali come il legno, la pietra, ciottolato anche se non si discriminano altri materiali sempre che seguano un disegno complessivo e unitario;
canali: è prescritta la manutenzioni dei canali e la conservazione di fossi e di canalette mediante ricorso a materiali naturali e comunque mediante lavori che non comportino la rimozione o il danneggiamento delle alberature esistenti;
colture agricole: non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti per una profondità massima pari a cinquanta centimetri. Tali movimentazioni e le modificazioni colturali sono soggette a titolo autorizzativi;

Parametri:
Capannoni rurali:
H 8 m
D 10 m
Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 15 m in tutti gli altri casi

Vivai e serre:
H 7 m
D 10 m
Dc 5 m

Art.28.1 Attività improprie ne I luoghi dell'agricoltura

L'ambito normativo comprende fabbricati ed attività, la cui tipologia edilizia e destinazione risultano improprie rispetto al contesto agronomico

luoghi del lavoro in area agricola identifica gli edifici ed i capannoni che alla data di adozione del Piano Regolatore Generale siano ad uso produttivo. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 250 mq.

case sparse luoghi del territorio agricolo in cui sono presenti manufatti edilizi a destinazione residenziale. Per tali immobili sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum pari al 20 % della s.l.p., con un massimo di 20 mq.

Per le attività improprie ne I luoghi dell'agricoltura In caso di interventi edilizi:

Indice di densità arborea 20
Indice di densità arbustiva 40

Art.28.2 Le cave

Le cave individua le porzioni di territorio comprese ne I luoghi dell'agricoltura dove è ammessa l'attività estrattiva. Esse sono classificate per tipo di materiale cavato (nella fattispecie: argilla e materiale alluvionale). Valgono i disposti di cui al R.D. n. 1443/1927 e s.m.i., al D.P.R. n. 2/1972, al D.P.R. n. 915/1982 e di cui alla L.R. n. 69/78 e s.m.i..

Tipi di intervento ammessi: conformemente al Documento di Programmazione delle Attività Estrattive della Regione Piemonte, redatto ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 44/2000 e pubblicato sul B.U.R. n. 16 del 18.04.2001, deve essere dimostrata la corretta utilizzazione della risorsa mineraria dal punto di vista tecnico-economico con la tutela dell'ambiente e la fruizione ottimale delle altre possibili risorse del territorio.

Come disciplinato all'art. 40 del PTCP di Vercelli l'attività estrattiva deve:
- garantire una coltivazione suddivisa per piccoli lotti recuperabili separatamente durante le varie fasi di scavo;
- le scarpate di scavo non devono superare i 30° di pendenza e le scarpate di ripristino i 20° per ogni lotto.
- l'attività estrattiva deve garantire il recupero ambientale dell'area interessata, prioritariamente ripristinando l'attività originaria, privilegiando opere di recupero ambientale poste in essere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Il progetto deve essere corredato da studio di compatibilità idraulico ambientale oltre che specificare le modalità di ripristino ambientale nonché di manutenzione e gestione a conclusione dell'attività di cava. Le attività estrattive dovranno monetizzare un'area di compensazione ambientale. Tale area, da destinarsi a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i, corrisponde, per valore venale, ad una quota pari a 0,3 Euro/mc di materiale cavato, valore annualmente rivalutabile. Al fine del recupero dei luoghi, una volta esaurita l'escavazione, il riassetto finale delle aree dovrà prevedere interventi che portino alla risagomatura del profilo del terreno secondo scarpate più naturali, volti al riutilizzo agricolo oppure alla rivegetazione dell'ambito, ricostituendo aree boscate con specie autoctone e tipiche dei luoghi.

Gli esercenti di cave e di miniere sono inoltre tenuti a versare un diritto di escavazione secondo le tariffe stabilite all'art. 14 della LR 22/2007.

Per tutti i manufatti architettonici inseriti all'interno de **I luoghi dell'agricoltura** de *la città nel verde*
Al fine di pervenire al riuso e alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente e contemporaneamente realizzare percorsi di utilizzazione pubblica, il piano ammette la riconversione ad usi residenziali e ad attività legate al terziario eco–ambientale (ristoranti, alberghi, agriturismo, attività formative, sportive) attraverso convenzionamento con la Pubblica Amministrazione. Il progetto e la convenzione dovranno contenere tempi e modi della trasformazione edilizia, le cessioni o gli assoggettamenti ad uso pubblico, le modalità di gestione degli spazi pubblici e privati ad uso pubblico.

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono:
- gli usi residenziali;
- gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;
- le attrezzature di interesse generale: distribuzione, erogazione, trattamento, refluimento e smaltimento (energia, comunicazione immateriale, volumi idrici), i distributori di carburante limitatamente all'interno delle fasce di rispetto stradali e con esclusione delle attività di trattamento dei rifiuti;

Per la verifica della compatibilità valgono inoltre i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29. 01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; - Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; l'art 12 delle norme tecniche di attuazione del P.T.C.P., approvato con D.C.R. n. 240-8812 del 24 febbraio 2009.

Art. 29 Aree di pregio naturalistico

Art. 29.1 ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola

~~*La garzaia di Brarola* individua l'area lungo il Sesia ove vi è una delle numerose colonie di ardeidi censite nella pianura vercellese, riconosciuta come sito di importanza regionale col nome di "Lama del Badiotto".~~

L'ambito denominato "Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola", localizzato lungo il fiume Sesia, è riconosciuto quale sito di elevato valore naturalistico e paesaggistico, sede di colonie di ardeidi di rilevanza regionale, ricompreso nella rete Natura 2000 quale Zona di Protezione Speciale (ZPS).

L'area è soggetta a tutela ai sensi della normativa comunitaria e nazionale in materia di conservazione della biodiversità, con particolare riferimento alle Direttive europee "Habitat" e "Uccelli" e alle relative disposizioni attuative.

Ai fini della tutela paesaggistica, si precisa che l'ambito non è assoggettato a vincolo paesaggistico in quanto area protetta ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004. Tuttavia, all'interno del perimetro e nelle aree contermini trovano applicazione i vincoli paesaggistici previsti dal medesimo decreto legislativo, in relazione a:

- la presenza del fiume Sesia e delle relative fasce di tutela, ai sensi art. 142, comma 1, lett. c);
- la presenza di territori coperti da boschi, ai sensi art. 142, comma 1, lett. g).

Negli ambiti di cui al capoverso precedente, gli interventi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004, secondo le procedure vigenti.

In coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il Piano promuove la conservazione e la valorizzazione delle componenti ecologiche e paesaggistiche dell'area, favorendo:

- la tutela degli habitat naturali e delle specie faunistiche presenti;
- il mantenimento e il rafforzamento della continuità ecologica lungo il corridoio fluviale del Sesia;
- la limitazione degli interventi antropici incompatibili con le finalità di conservazione.

~~L'area è sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni Ambientali e del Paesaggio" già ai sensi della legge 8 agosto1985, n. 431 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27 giugno 1985, n. 321, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazione dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616".~~

E' inoltre individuata come inedificabile, al fine della salvaguardia del loro pregio naturalistico, ai sensi dell'art. 13, comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.

Tipi di intervento ammessi: Sono ammessi unicamente interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela, le caratteristiche naturalistico-ambientali, le tendenze evolutive naturali della garzaia e alla riqualificazione dell'area golenale. Tali interventi riguardano l'ampliamento della capacità di laminazione del tratto del Sesia, l'aumento della fascia boscata, il ripristino delle lanche e la valorizzazione delle zone umide. Tali interventi dovranno essere autorizzati ai sensi di quanto previsto dai Decreti n. 357/98 e n. 120/03, attuativi delle Direttive Europee 94/42/CE e 92/43/CE.

a) Art. 29.2 Terreni di proprietà dell'Ordine Mauriziano

~~Conformemente ai disposti dell'art. 33 del Piano Paesaggistico Regionale, in relazione alle specificità storiche, fisiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi di cui agli immobili di proprietà dell'Ordine, gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione straordinaria sono subordinati alla predisposizione di progetti unitari. Tali progetti devono dimostrare la compatibilità paesaggistica ed ambientale degli interventi con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico –percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi medesimi.~~

Ai sensi dell'Allegato I alla dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla DGR 37-227 del 4 agosto 2014, i terreni di proprietà dell'Ordine Mauriziano presenti sul territorio comunale sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Tutela del paesaggio agrario

– Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.

– Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.

– Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua (quali canali, cavi, rogge e fontanili) con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Podere. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.

– Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.

– Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.

– Per il sistema di canali, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica, devono essere garantiti il mantenimento e il recupero dei manufatti di ingegneria idraulica quali conche, chiuse, alzaie, ponti, ecc.

– Al fine di incentivare la tutela del paesaggio della risaia, deve essere garantito il mantenimento delle fasce non coltivate ai margini dei campi, delle siepi e delle sponde vegetate dei canali, attraverso il recupero degli elementi di riconoscibilità paesaggistica e visuale, quali alberate, filari, cortine verdi, zone alberate trascurate.

– Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possono costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico presenti nel contesto d'area vasta, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, canali ecc.).

– Non è ammessa la realizzazione di:

- nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;

- impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;

- impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo

domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.
- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascine storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

▪ Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione del complesso di Montonero, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'impianto quattro-cinquecentesco del castello, nonché al sistema coerente, di matrice sei-settecentesca, costituito da chiesa, ayrali (abitazioni, stalle, fienili) e mulini; a tal fine, sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno della corte. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per il castello e le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri matrici e coloristici del

paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto del castello e delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: strade d'ingresso al complesso, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

- Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

– È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.

– È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Podere.

– L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.

– È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio del castello e delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.

– La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

- Tutela degli aspetti percettivi-visivi

– - Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.

– Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.

– Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di

recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.

~~b)~~ Art. 29.3 Territori boscati ~~di transizione~~

~~In conformità con gli indirizzi contenuti all'art. 16 del Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04 agosto 2009, il Piano individua tra le aree di pregio naturalistico, al fine di conservare ed accrescere le superfici boscate in aree di pianura con forte presenza di colture agricole intensive o pressione insediativa, i territori boscati presenti sul territorio.~~

- Il Piano tutela, per il mantenimento in essere e per la compatibile valorizzazione, le aree boscate e le formazioni a carattere boschivo che contribuiscono nel loro complesso alla caratterizzazione paesaggistica del territorio: a tal fine, nell'individuazione planimetrica dello strumento urbanistico, si considerano bosco le superfici del territorio comunale che presentano i requisiti di cui alle disposizioni normative vigenti ("art. 3 L.R. 4/2009 s.m.i. e da ultimo D. Lgs.34/2018").
- Le perimetrazioni delle aree boscate riportate nelle Tavole di PRGC assumono valore indicativo dell'effettiva consistenza all'atto di elaborazione dello strumento urbanistico; con riferimento alla dinamica evolutiva dello stato di fatto ivi riconosciuto, l'individuazione puntuale ed effettiva del perimetro dell'area boscata, da effettuarsi solo ed esclusivamente da parte di tecnici abilitati in materia (dottori agronomi e forestali), va verificata ed aggiornata facendo riferimento allo stato dei luoghi nel momento di avvio di qualsiasi intervento, posto che tale individuazione/riconoscimento risulta indipendente sia dal tipo di classificazione catastale che dalla stessa indicazione dello strumento urbanistico.
- Gli interventi di trasformazione ammissibili nelle aree di cui al punto precedente sono quelli previsti per le Zone Normative di cui al Titolo II, ai quali il vincolo di individuazione di "area boscata" si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui alla legislazione settoriale vigente, in particolare la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'"articolo 19 della L.R. 4/2009"; in ogni caso il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'"articolo 146 del D. Lgs. n. 42/04".
- Particolare cura va riservata ai boschi individuati nelle tavole grafiche come "boschi di protezione"; trattasi di aree boscate ubicate perlopiù lungo il F. Sesia ed aventi funzione di protezione idrogeologica. Tali aree boscate vanno opportunamente mantenute e manutenute, verificando la necessità di reintegrare esemplari danneggiati da piene del corso d'acqua e fenomeni di erosione. Le cure nel bosco di protezione devono essere considerate come elemento di una gestione integrale dei pericoli naturali, assieme ai provvedimenti della pianificazione del territorio e agli interventi tecnici.
- Costituiscono elemento puntuale di tutela gli alberi monumentali "Liquidambar" presso la cattedrale di S Eusebio, ~~individuati ai sensi della L.R..3 aprile 1995, n. 50~~ – rif. D.G.R. n. 20-2253 del 27/02/2006; tali esemplari costituiscono beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, in quanto oggetto di specifico provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico. Per gli stessi il Piano vigente assicura la loro valorizzazione, conservazione e fruibilità pubblica riconoscendoli ulteriormente all'interno del "Regolamento per la tutela e lo sviluppo del verde urbano" – artt. 9, 12 e 13 e allegato D, approvato con D.C.C. n.47 del 22 aprile 2009. In ogni caso i liquidambar, individuati come alberi monumentali, sono soggetti ad assoluta intangibilità. Sono vietati l'abbattimento e qualsiasi intervento che possa danneggiare l'albero, inclusi interventi

radicolari o il compattamento del suolo nell'area di rispetto (zona di proiezione della chioma). Sono fatti salvi gli abbattimenti, le modifiche della chioma e dell'apparato radicale effettuati per casi motivati e improcrastinabili, dietro specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del Corpo forestale dello Stato Nell'area verde di pertinenza delle due specie monumentali, è vietata l'installazione di qualsiasi forma di cartellonistica pubblicitaria, insegna, mezzo pubblicitario o impianto assimilabile, sia permanente che temporaneo; è fatta eccezione esclusivamente per la segnaletica stradale e i dispositivi strettamente necessari alla regolazione e sicurezza della circolazione, conformi al Codice della Strada. La disciplina di tutela è altresì coordinata con la normativa vigente in materia di alberi monumentali di cui alla Legge n. 10/2013 e ai relativi provvedimenti attuativi.

- Nei territori interessati dalle aree boscate, tutti gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura.
- Nei territori interessati dalle aree boscate, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla "L.R. 4/2009" e s.m.i. e i relativi provvedimenti attuativi.

c) Art. 29.4 Aree della rete ecologica

Il piano riconosce come elementi caratteristici della rete ecologica i corsi d'acqua, i canali irrigui, le aree umide, le aree boscate, le formazioni lineari, le aree ad elevata biopermeabilità (prati permanenti e pascoli), i fontanili e le risaie.
Come peraltro disciplinato all'art. 12 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Vercelli nelle aree riconosciute come parte della rete ecologica, gli interventi di modificazione del territorio non possono mutare o danneggiare gli elementi strutturanti il territorio agrario (strade significative, conformazione altimetrica del terreno, elementi qualificanti della vegetazione, fontanili, fossi, canali e corsi d'acqua, elementi architettonici caratteristici). Le opere necessarie alla realizzazione di infrastrutture di rete dei servizi di pubblico interesse (posa di cavi, tubazioni, linee ad alta tensione) devono limitare al massimo le azioni di disturbo e prevedere il recupero ambientale delle aree interessate dalle trasformazioni. Non è consentito l'interramento delle teste di fontanile neppure se connesso con lo svolgimento delle pratiche agricole o con l'effettuazione di interventi di miglioramento fondiario. Nell'intorno del fontanile deve essere lasciata una fascia di almeno 3 metri su cui realizzare una zona tampone erbacea ed un addolcimento della morfologia di sponda.
In caso di fontanili rettificati, si raccomanda di ampliare la zona di scaturigine dell'acqua sotterranea e creare comunque una testa dove l'acqua, prima di incanalarsi nel tratto rettilineo, possa creare un habitat naturale.
È fatto divieto di eseguire diserbo chimico delle sponde e inoltre lo sfalcio della vegetazione acquatica non deve mai essere completo ma si raccomanda di lasciare nella testa e nell'asta piccole isole vegetate, dalle quali piante ed animali possano, dopo gli interventi di pulizia, ricolonizzare in modo naturale gli spazi ripuliti nel corso delle operazioni di spurgo.
Deve essere garantito l'accesso anche attraverso specifiche convenzioni con i privati, possibilmente attraverso un sistema di viabilità non motorizzata protetta (piste ciclabili).
È sempre necessario valutare puntualmente ciascun fontanile prima di intervenire progettando interventi per la fruizione con la sosta e/o passaggio, in quanto ciascuno ha proprie caratteristiche di accessibilità e di biodiversità che lo rendono più o meno appetibile.

Il sistema di filari e siepi, riportato sulle cartografie di Piano, si propone come parte integrante della rete ecologica comunale; il sistema è formato da essenze autoctone o naturalizzate che

vanno manutenute, conservate ed incrementate. Ne è vietata la rimozione e alterazione significativa salvo comprovate esigenze agronomiche, interventi pubblici di interesse generale ed opere edilizie autorizzate per le quali non siano possibili soluzioni alternative. In questi casi, in accordo con l'Amministrazione comunale, si deve prevederne la messa a dimora in altre zone per il prolungamento di siepi o filari preesistenti e/o il ripristino di tratti mancanti.
Nelle aree extraurbane e negli ambiti di trasformazione si rende necessaria la realizzazione di nuove siepi e filari lungo i margini di comparti edificabili, a mitigazione di infrastrutture e insediamenti produttivi, lungo la viabilità rurale e quella storica (ved. Via Francigena) e lungo il reticolo idrografico. Per i nuovi impianti si dovrà fare ricorso a specie autoctone tipiche della pianura vercellese garantendo una struttura pluristratificata per le siepi e sesti d'impianto coerenti per i filari arborei.

Nelle aree ad elevata biopermeabilità (prati permanenti e pascoli) così come individuate nelle Tavole di Piano si possono prevedere nuovi impegni di suolo, ai fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare.

La rete di connessione ecologica così come sopra descritta costituisce riferimento per la localizzazione delle eventuali misure di compensazione relative alle trasformazioni d'uso del territorio o ad altre misure di qualificazione ambientale (ved. misure previste dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione).

TITOLO VI: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER I TERRITORI DELLA TRASFORMAZIONE

Art. 30 **Ambiti normativi per i territori della trasformazione**

Art. 31 **Le aree strategiche**
Art. 31.1 Le schede di intervento per le aree strategiche
Art. 31.2 Tipi di intervento per le aree strategiche

Art. 32 **Aree di riconversione de La città nel verde**
Art. 32.1 Le schede di intervento per le aree di riconversione de La città nel verde
Art. 32.2 Tipi di intervento per le aree di riconversione de La città nel verde

Art. 33 **Le nuove fabbriche**
Art. 33.1 Le schede di intervento per le nuove fabbriche
Art. 33.2 Tipi di intervento per le nuove fabbriche

Art. 34 **Il Nuovo PIP a sud della roggia Molinara di Larizzate**

Art. 30 Ambiti normativi per I territori della trasformazione

Gli ambiti normativi per *i territori della trasformazione* si attuano attraverso intervento indiretto. L'attuazione avviene mediante: strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.; attraverso programmi integrati complessi ai sensi delle Legge n. 179/1992 e s.m.i.; o ancora attraverso intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti. L'applicazione delle prescrizioni contenute negli ambiti normativi di seguito elencati e descritti ai successivi articoli si riconduce a due tipi di intervento: Ristrutturazione urbanistica e Nuovo impianto, così come definiti all'art 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i ed al precedente Titolo II.

- Ambiti normativi di ristrutturazione urbanistica:
  Area strategica di trasformazione;
- Ambiti normativi di Nuovo impianto:
  Aree di riconversione residenziale de La città nel verde;
  Le nuove fabbriche;
  Il Nuovo PIP a sud della roggia Molinara di Larizzate

Art. 31 Le aree strategiche

Le aree strategiche individuano luoghi di rilevanza urbana, segnati da processi di dismissione industriale e di de-istituzionalizzazione e/o cessazione della funzione pubblica. La natura complessa dei processi di riconversione urbana e immobiliare delle aree strategiche coinvolge molteplicità di attori e risorse. Il tipo di intervento è di ristrutturazione urbanistica, l'indicazione in cartografia del perimetro di area strategica demanda a specifica Scheda di intervento. Le aree strategiche individuate dal piano sono le seguenti:

Area strategica Montefibre
Area strategica Stazione e riserie
Area strategica Caserma Garrone
Area strategica Ospedale Sant'Andrea
Area strategica Sanatorio Bertagnetta
Area strategica ex Ospedale Psichiatrico
Area strategica Trombone
Area strategica ex Riserie Viazzo
Area strategica Larizzate
Area strategica Cà di Rat
Area strategica Pettinatura Lane

Art. 31.1 Le schede di intervento per le aree strategiche

Le schede di intervento contengono gli elementi utili alla definizione del progetto di riqualificazione. Ciascuna scheda di intervento contiene: la descrizione sintetica dell'area; la definizione degli obiettivi generali e delle ipotesi di riconversione; l'esplicitazione delle linee guida per il progetto di rifunzionalizzazione; la definizione di obiettivi puntuali e di prescrizioni attuative; l'individuazione di destinazioni d'uso e gli usi compatibili; la quantificazione di aree in cessione/monetizzazione per servizi; la definizione delle modalità di intervento e dello strumento attuativo. Le tavole della serie 8.n** individuano il disegno preliminare e vincolante della viabilità principale – laddove presente - ; il disegno indicativo delle aree destinate a servizi. La definizione di eventuali comparti di intervento è da individuarsi, se non già individuata, attraverso lo Studio di fattibilità tecnico economica.

Art. 31.2 Tipi di intervento per le aree strategiche

All'interno delle aree strategiche sono ammessi interventi di *Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio* e interventi di *Modificazione del tessuto urbano*. L'ammissibilità di entrambi i tipi di intervento restituisce le intenzioni di piano che aprono due prospettive diverse:

A. Conservazione e/o modificazione degli immobili e del tessuto edilizio: limita l'intervento alla scala edilizia, assicurando la possibilità di manutenzione, conservazione, modificazione e adeguamento degli immobili a possibili nuovi usi. Sono ammessi tutti gli interventi in grado di assicurare l'efficace riuso delle strutture e il rispetto degli standard igienico-edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B). È ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo gli usi compatibili e nelle quantità definite dalle schede di intervento. In tal caso l'intervento è diretto e non implica cessione di aree a servizi; il cambio di destinazione d'uso è comunque oneroso.

   Al fine di non precludere la possibilità di crescita delle attività produttive già insediate nell' area strategica ed al contempo garantire la possibilità di intervento generale di trasformazione complessiva della stessa, è ammessa la nuova costruzione -con *Uf* 0,9 mq/mq - subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata che sia corredato da analisi e/o studi atti a dimostrare l'adeguatezza della soluzione proposta e la valenza della stessa rispetto al manufatto edilizio in uso, al processo produttivo in atto e/o da implementare e/o altri peculiari fattori (es nuovi obblighi normativi). Il soggetto attuatore dovrà altresì dimostrare la compatibilità ambientale e urbana dell'intervento e le sue ricadute positive a favore della collettività. Lo strumento urbanistico di dettaglio dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con gli obiettivi generali di trasformazione come esplicitati nelle specifiche Schede di intervento. L'intervento implica la cessione/monetizzazione di aree a servizi.

B. Modificazione del tessuto urbano: delinea un'ipotesi di trasformazione complessiva in grado di incidere strutturalmente sulla riqualificazione della città. La modalità di attuazione è indiretta ed è subordinata a strumenti urbanistici di dettaglio, da redigersi in conformità a quanto prescritto dalle specifiche Schede di intervento. L'attività di modificazione del tessuto urbano prevede la preliminare presentazione di studio di fattibilità economica finanziaria del complessivo intervento. Lo Studio di fattibilità dovrà essere accompagnato da un metaprogetto che, sviluppato a seguito di puntuale analisi delle criticità dell'ambito (es: Piano della Caratterizzazione e Analisi del rischio in caso di aree da bonificare; Analisi archeologica del sito in caso di aree soggette a vincolo archeologico), valutando le condizioni di trasformabilità con studi di inserimento ambientale e confronto tra alternative insediative, perseguendo gli obiettivi specifici espressi al capo a) delle schede normative dei luoghi di progetto. Il meta progetto, invariante in quanto teso a raggiungere il fine proprio di PRGC, ne amplia e ne dettaglia i contenuti, ricercando le modalità più proprie di attuazione, permettendo poi la valutazione della sostenibilità dell'intervento dal punto di vista economico-finanziario degli investimenti territoriali (privati e pubblici) grazie a tecniche di analisi basate sui flussi di cassa, l'analisi di sensibilità e di rischio. Tali modalità attuative non costituiscono variante.

   L'intervento implica la cessione di aree a servizi, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che devono essere reperite all'interno del perimetro di area strategica nella misura prevista dalla scheda quantitativa, e la previsione di una quota parte di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/77 e s.m.i.

   Allo scopo di sostenere l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana, l'Amministrazione si riserva, previa puntuale verifica della validità dello studio di fattibilità economica finanziaria presentato, la possibilità di modulare all'interno delle previsioni quantitative indicate nelle Schede di intervento, le destinazioni d'uso già previste nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi, come esemplificato nelle schede quantitative di intervento.

Qualora sia dimostrata da parte dei soggetti attuatori l'oggettiva impossibilità di garantire gli equilibri economici dell'operazione di trasformazione (es. elevato costo di bonifica, forti vincoli storici, ambientali, paesistici) è facoltà dell'Amministrazione valutare, qualora siano ravvisati il pubblico interesse e le ricadute positive sulla città, la possibilità di incrementare le superfici utili lorde per insediamenti residenziali e per insediamenti terziari e produttivi in misura non superiore al 15% complessivamente previsto. Tale incremento, calcolato complessivamente per tutte le aree strategiche, è pari a

Sul case 24.102mq;
Sul i luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa mq 13.800;
Sf per i luoghi del lavoro mq 34.300

e comporterà la cessione di aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. calcolati proporzionalmente alle specifiche destinazioni d'uso.

Qualora per interventi avviati in uno o in alcune aree non sia provata la necessità di un incremento di superficie ai fini attuativi e, quindi, lo stesso incremento rimanga disponibile, questo potrà essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale che avrà facoltà di incrementare ulteriormente la Sul per quegli interventi di dimostrata difficile attuazione sempre che sia mantenuto un equo rapporto tra Superficie Utile Lorda, Superficie Fondiaria libera ed aree a spazio pubblico.

Lo S.U.E. da sviluppare successivamente allo studio di fattibilità dovrà:

- definire – per i diversi comparti attuativi – le possibilità edificatorie, le cessioni delle aree a servizi, le opere infrastrutturali da realizzare, coordinandone tempi e modi attraverso la convenzione urbanistica;
- prevedere l'inserimento di una o più fasce cuscinetto acustico di dimensione minima pari a 50 m e classe acustica crescente o decrescente, al fine di rispettare il divieto di introduzione di nuovi accostamenti critici acustici con le aree contigue rispetto alla situazione evidenziata nel Piano di Classificazione Acustica, o in caso il progetto proponga accostamenti acustici critici.

Art. 32 Aree di riconversione de La città nel verde

L'ambito normativo Aree di riconversione **de La città nel verde** individua porzione di territorio di Nuovo impianto, assogettate a disciplina di trasformazione con destinazione residenziale a bassa densità da attuarsi attraverso strumento urbanistico esecutivo, da redigersi ai sensi dell'art. 43 della Legge regionale n. 56/77 e s.m.i, delle norme del Piano Paesistico del Verde, approvato con deliberazione consiliare n. 47 del 20 aprile 2004. Le aree di riconversione de La città nel verde sono due:

- Isola - Coltellino;
- Cappuccini - Dosso

e sono meglio dettagliate all'interno della scheda normativa del luogo di progetto de La città nel verde.

Art. 32.1 Le schede di intervento per le aree di riconversione de La città nel verde

Le schede di intervento contengono gli elementi utili alla definizione del progetto di riconversione residenziale a fronte di vaste aree di cessione a parco e di rigenerazione paesistica. Ciascuna scheda di intervento contiene: la descrizione sintetica dell'area; la definizione degli obiettivi generali e delle ipotesi di riconversione; l'esplicitazione delle linee guida per il progetto di nuovo impianto; la definizione di obiettivi puntuali e di prescrizioni attuative.

Art. 32.2 Tipi di intervento per le aree di riconversione della Città nel verde

All'interno delle aree di riconversione della Città nel verde sono previsti interventi di Modificazione del tessuto urbano. La modalità di attuazione è indiretta ed è subordinata a strumento urbanistico di dettaglio per comparto minimo di intervento, in conformità a quanto prescritto dalle specifiche Schede di intervento e sulla base di progetto unitario di coordinamento a cura dell'Amministrazione Comunale.

Il comparto minimo di intervento ha Superficie territoriale (St) pari a 25.000 mq. Il progetto unitario di coordinamento sarà formato a seguito di richiesta da parte di soggetti che rappresentano almeno un comparto minimo di intervento.

Si riconosce ai terreni inclusi all'interno de "le aree di riconversione della Città nel verde" una utilizzazione edificatoria territoriale, con dismissioni di aree a usi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., pari al 65 % della superficie territoriale e Indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,35 mq/mq.

Le aree da cedersi potranno essere destinate, attraverso il convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, a utilizzazioni diverse quali:

a. verde con utilizzo diretto da parte degli stessi residenti o della struttura condominale. Ai fini dell'utilizzo diretto da parte dei residenti, le aree in cessione (per un massimo del 15%) potranno essere destinate ad attrezzature sportive e saranno concesse in diritto di superficie da parte del Comune al soggetto privato per una durata massima di 30 anni.
b. attrezzature sportive o ricreative condotte direttamente dall'Amministrazione o assegnate a soggetti terzi;
c. usi agricoli diversi dall'uso a risaia (prato, frutteto…), con la possibilità di utilizzazione collettiva (orti urbani).

Per lotti già edificati alla data di adozione del presente piano, la cui superficie sia inferiore ai 2500 mq, è ammessa attuazione diretta alle seguenti condizioni: Uf 0,35 mq/mq. In questo caso la cessione di aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i. è valutata sulla base di una capacità insediativa teorica pari a 50 mq /abitante ed è quantificata in 25 mq/abitante.

Art. 33 Le nuove fabbriche

L'ambito normativo Le nuove fabbriche individua porzioni di territorio per la quali, attraverso Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/92 è possibile la trasformazione urbana a destinazione produttiva -terziaria- logistica.

Tali trasformazioni dovranno promuovere un maggior grado di infrastrutturazione e servizi per le attività economiche da insediarsi, oltre che una gestione oculata dell'ecosistema urbano (in particolare dell'acqua, dell'energia, dei rifiuti, delle emissioni atmosferiche) con i criteri definiti dalla Regione Piemonte nelle "Linee Guida per le aree ecologicamente attrezzate", approvate con D.G.R. 28 luglio 2009, n. 30-11858 e nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 .

Art. 33.1 Le schede di intervento per le nuove fabbriche

Le schede di intervento contengono gli elementi utili alla definizione del progetto. Ciascuna scheda di intervento contiene: la descrizione sintetica dell'area; la definizione degli obiettivi generali e delle ipotesi d'insediamento in relazione alle infrastrutture esistenti o previste; l'esplicitazione delle linee guida per il progetto di nuovo impianto; la definizione di obiettivi puntuali e di prescrizioni attuative.

Art. 33.2 Tipi di intervento per le nuove fabbriche

All'interno delle aree così individuate sono previsti interventi di *Modificazione del tessuto urbano* in cui prevale il principio della perequazione urbanistica. Si riconosce ai terreni inclusi all'interno dell'ambito, una utilizzazione edificatoria territoriale corrispondente a *Ut 0,9 mq/mq*, con dismisioni di aree a usi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 30% della stessa superficie territoriale ai fini della compensazione ambientale; sui singoli lotti il Rapporto di copertura sarà pari a *Rc 0,5* , l'Indice di permeabilità pari a *Ip 0,3*, l'*Indice di densità arboreo 7, l'Indice di densità arbustivo 14.*

La modalità di attuazione è indiretta ed è subordinata a strumento urbanistico di dettaglio che prescriva misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente nel suo complesso in conformità a quanto prescritto dalle specifiche Schede di intervento.

In caso di perdurante inerzia da parte dei proprietari, a partire dal terzo anno dall'approvazione del Piano Regolatore, si provvederà d'ufficio alla redazione di strumento esecutivo di iniziativa pubblica.

Art. 34 Il Nuovo PIP a sud della roggia Molinara di Larizzate

Il Nuovo Piano per Insediamenti produttivi costituisce il naturale ampliamento dell'area AIAV e crea le condizioni per nuovi insediamenti imprenditoriali nell'ottica del rafforzamento del tessuto produttivo. Il Piano è redatto ai sensi dell'art. 27 della legge n.865/71 e degli art. 38, 39, 42 della legge urbanistica regionale n.56/77 e s.m.i. ed è stato predisposto in Accordo di Programma con la Regione Piemonte, l'ASL "VC", e la Città di Vercelli.

L'area si struttura come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata coerentemente alle Linee guida redatte ed approvate dalla Giunta Regionale con atto n. 30-11858 del 28 luglio 2009, definendo il quadro degli interventi pubblici e privati sulla base dello Strumento Urbanistico e attraverso un disegno paesaggistico unitario teso a minimizzare gli impatti determinati dall'impianto insediativo. Relativamente ai singoli lotti, ai fini del rilascio del permesso di costruire, i progetti saranno sottoposti al *Tavolo Tecnico* di verifica e condivisione delle modalità di attuazione secondo le prescrizioni del provvedimento di "Compatibilità Ambientale, ai fini della coerenza con i contenuti del giudizio di compatibilità ambientale" ai sensi della L.R. n. 40/1998 espresse dalla Regione Piemonte, contenute nell'allegato alla D.G.R. n. 13-13463 del 08.03.2010, anche a garanzia di quanto stabilito nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010".

I *Parametri* urbanistici ed edilizi per i diversi ambiti in cui è distinto il territorio di futura trasformazione: Ambito del Parco dell'accoglienza, Ambito dei servizi per le attività, Ambito del canale e delle fasce verdi, Ambito della viabilità e dei parcheggi al servizipo dell'area, Ambito degli insediamenti, sono disciplinati all'art. 9 delle NTA del Nuovo PIP di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 64 in data 12 ottobre 2010 e riportati nella Scheda quantitativa degli interventi A37 "PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate".

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono:

- usi pubblici e/o di interesse pubblico, comprendenti la viabilità stradale, le infrastrutture tecnologiche, i parcheggi, le aree di servizio all'autotrasporto, il verde pubblico attrezzato ed i servizi di interesse generale;

- usi produttivi – terziari – logistici (escluse le medie e grandi strutture di vendita), comprendenti le aree edificabili e le relative pertinenze fondiarie e più specificatamente gli usi di seguito elencati:produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e

fornitura di servizi, della direzionalità, delle attività congressuali ed espositive, della cultura e del tempo libero, attività ricettive, pubblici esercizi, esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, commercio al dettaglio in sede fissa organizzato entro le tipologie delle strutture distributive di vicinato, e all'ingrosso, logistica, residenze pertinenziali all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario, etc.), per una superficie complessiva pari al massimo al 15% della Superficie utile lorda (Sul) con una Superficie utile netta (Sun) massima ammessa per attività insediativa pari a 150 mq.

Gli usi consentiti rappresentano un mix funzionale pari al 95% di produttivo e 5% di terziario così come previsto dal protocollo di intesa siglato il 13.3.2008.

TITOLO VII: AMBITI NORMATIVI DI INTERESSE GENERALE

Art. 35 **I servizi pubblici e di interesse pubblico**

Art. 36 **Le attrezzature di interesse generale:**

Il depuratore
L'inceneritore e l'impianto CMR
L'aeroporto
La casa circondariale
La caserma Scalise
Impianti di distribuzione ed erogazione di energia elettrica
Impianti di trattamento, distribuzione ed erogazione delle acque potabili
Impianti di radio telefonia mobile
Deposito di materiali gassosi
Deposito di rottami all'aperto
Tiro a segno

Art. 36.1 I distributori di carburante

Art. 35 I servizi pubblici e di interesse pubblico

Individua i luoghi destinati a servizi, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse. Possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione. Essi rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale (25 mq ad abitante) e a scala sovracomunale (17,50 mq ad abitante).
I servizi pubblici e di interesse pubblico, ed ogni altra opera di urbanizzazione di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono realizzati dalle Amministrazioni pubbliche sulla base di specifico progetto secondo i disposti del D.Lgs. n. 163/2006 e delle disposizioni "*Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia",* approvato con D.P.R. 6.06.2001, n. 380, anche su area senza specifica destinazione ad uso pubblico, prescindendo dai parametri urbanistici ed edilizi. Attraverso interventi attenti ai caratteri tipologici e morfologici ricorrenti nel contesto ed alle tipologie costruttive ed edilizie più efficienti il progetto dovrà privilegiare standard qualitativi elevati per garantire la migliore qualità delle opere e del territorio.

I servizi, le attrezzature e impianti di proprietà e/o gestione privata ma finalizzati e gestiti per uso collettivo sono realizzati sulla base di specifico progetto, prescindendo dai parametri urbanistici ed edilizi attraverso interventi attenti ai caratteri tipologici e morfologici ricorrenti nel contesto e dotati di un numero di parcheggi adeguato alla funzione insediata, a fronte di presentazione di programma di attività da concordarsi, convenzionarsi e approvarsi da parte dell'Amministrazione.
Per quanto riguarda le aree a servizi a vincolo decaduto sulle quali viene reiterato il vincolo preordinato all'esproprio, in base a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20/5/99 e dalle recenti sentenze del Consiglio di Stato, è fatto obbligo di indennizzare le proprietà interessate. Tali aree di proprietà privata, già destinate a servizi dal PRGC vigente, sono pari a mq 324.638. Le rispettive proprietà saranno indennizzate nelle forme e in base ai criteri che saranno definiti con specifici provvedimenti legislativi.

Tra gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città (art. 21 LR 56/77 e s.m.i) si definiscono:

Parco urbano
Generalmente denominato come area nella quale convivono le attività più diverse, tutte di carattere ludico e ricreativo.

Giardino pubblico
Rappresenta un tipo di verde che, pur posto all'interno dl tessuto residenziale, per soglie dimensionali, per tipo di spazio attrezzato, per la capacità di essere riconoscibile come centralità di una determinata parte della città e per accessibilità, si pone come zona di utenza allargata.
Si tratta di aree a verde pubblico di maggiore consistenza che, per uso e localizzazione, possono essere considerati quali principali attrezzature a verde della città, capaci di garantire la fruizione di più quartieri circostanti.

Verde di quartiere
È il verde posto in diretto rapporto con il sistema residenziale all'interno del quale è collocato. Sono aree verdi intercluse al tessuto urbano circostante che si connotano come pubblici per la presenza di alberature, aiuole ed attrezzature.

Verde attrezzato
È il verde pubblico o di uso pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport. Si tratta di aree verdi collegate a servizi quali scuole, campi sportivi, ospedali, parcheggi, aree produttive, dei quali sono più o meno strettamente di pertinenza.

Parcheggi
Le aree di sosta di mezzi meccanici da realizzarsi utilizzando materiali e tecniche congrue atte a garantire la qualità urbana e corretti livelli di permeabilità dei suoli *Ip 0,5*. I parcheggi pubblici prossimi a giardini attrezzati e a prati alberati e parchi attrezzati dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali drenanti che permettano la completa permeabilità del terreno.

Ai fini del calcolo delle superfici a parcheggio, utili alle specifiche attività pubbliche o private ad uso pubblico, si applica il parametro di 1 mq di superficie a parcheggio per 0,25 mq di *Sul* espressa.

Tra gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi sovraccomunali (art. 22 LR 56/77 e s.m.i) si definiscono:

Parco golenale del Sesia sponda sinistra l'area agricola posta lungo la sponda sinistra del fiume in continuità con il parco delle Lame del Sesia al confine col Comune di Villata, è riconosciuta e tutelata dal PPR ai sensi dell'art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico. Al fine della salvaguardia del loro pregio naturalistico, ai sensi dell'art. 13, comma 7, lettera a) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i, l'area è inedificabile. La rilettura dell'area come parco assoggetta la stessa all'applicazione dell'*Art. 40.8 Aree soggette a tutela colturale* delle presenti norme ai fini della salvaguardia degli elementi di naturalità e biodiversità in essa presenti. La stessa area è inclusa nel Sistema delle reti ecologiche – Macchie e corridoi primari a matrice naturale (Zona 1.a) del PTCP approvato con D.C.R. 240-8812 del 24.2.2009, ed è soggetta altresì alle prescrizioni di cui all'art. 18 – Aree di salvaguardia - dello stesso strumento di pianificazione provinciale.

Tiro a volo e Campo da motocross in sponda sinistra del Sesia, a sud del ponte stradale della strada statale per Novara, in fascia B del PAI sono localizzate le aree per pratica sportiva. Le società sportive dovranno adottare soluzioni tecniche e modalità organizzative per il contenimento del rumore e per la salvaguardia ambientale. Riconosciute come aree alluvionabili da acque di esondazioni ad elevata energia, conformemente ai disposti del PAI, è vietata qualunque opera che possa impedire il libero deflusso delle acque.

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono:
- gli usi residenziali limitatamente all'alloggio del custode;
- gli usi produttivi – terziari – logistici limitatamente a: attività ricettive, pubblici esercizi .
- Centri polifunzionali di servizi come disciplinati dalla DCR 563-13414 e s.m.i
- gli usi agricoli;
- le attrezzature di interesse generale;

Per tutti i manufatti architettonici che ricadono all'interno dei servizi pubblici e di interesse pubblico nel luogo di progetto La città nel verde e Lungo il fiume Sesia, alfine di pervenire alla pubblica fruizione delle aree ove sono presenti manufatti edilizi, al riuso e alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente e contemporaneamente realizzare percorsi di utilizzazione pubblica, il piano ammette la riconversione degli stessi manufatti ad uso terziario ludico - ricreativo (ristoranti, alberghi, agriturismo, attività formative, sportive) attraverso convenzionamento con la Pubblica Amministrazione. Il progetto e la convenzione dovranno contenere tempi e modi della trasformazione edilizia, le cessioni o gli assoggettamenti ad uso pubblico, le modalità di gestione degli spazi pubblici e privati ad uso pubblico.

Per la verifica della compatibilità valgono inoltre i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29. 01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; - Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Art. 36 Le attrezzature di interesse generale

L'ambito normativo relativo ad edifici e spazi aperti destinati ad attrezzature di interesse generale non è soggetto a parametri di intervento. Le opere sono da valutarsi in relazione alle specifiche esigenze di funzionalità delle singole attrezzature. L'attuazione è soggetta ai disposti del D.P.R. n. 383/94 e/o delle specifiche discipline ed è subordinata all'ottenimento dei pareri degli Enti competenti. Valgono inoltre i disposti del Titolo IX "Tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto" delle presenti norme.
Allorquando gli impianti tecnologici cessino di essere utilizzati, deve essere presentato il Programma di dismissione degli impianti e, se del caso, il programma di bonifica del sito secondo i disposti della relativa normativa di settore.

L'ambito normativo comprende:

- Il depuratore Vale quanto stabilito dal D.Lgs. 11.05.99, n. 152, in materia di tutela delle acque
- L'inceneritore e gli impianti CMR
- L'aeroporto Vale quanto stabilito dal R.D. 30.03.1942, n. 327 "Codice della Navigazione"
- La casa circondariale
- La caserma Scalise
- Impianti di distribuzione ed erogazione di energia elettrica
- Impianti di trattamento, distribuzione ed erogazione delle acque potabili
- Impianti di telefonia mobile vale quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale del 12.11.2002, n. 67, " Regolamento comunale in materia di impianti radioelettrici e di telefonia mobile"
- Deposito di materiali gassosi
- Deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti
- Tiro a segno in sponda destra del Sesia tra il ponte della tangenziale nord e il ponte della ferrovia, le società sportive dovranno adottare soluzioni tecniche e modalità organizzative per il contenimento del rumore e per la salvaguardia ambientale.

Per quanto riguarda il Deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti, dovranno essere previsti interventi di compensazione ambientale atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente e sul paesaggio. Dovranno pertanto essere rispettate le prescrizioni e le norme contenute nella direttiva 2000/53/CE e nelle sue disposizioni applicative e dovrà essere prevista la messa a dimora di specie arboree e arbustive che producano una fascia cuscinetto tra l'interno e l'esterno della struttura con l'applicazione dei seguenti parametri:

Indice di densità arboreo 7
Indice di densità arbustivo 14

Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo*, in scala 1:5000 e 1:2000;

Per l'ambito normativo di cui sopra gli usi compatibili sono da verificarsi puntualmente rispetto alle specifiche attrezzature

Per la verifica della compatibilità valgono inoltre i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29. 01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n. 16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Art. 36.1 I distributori di carburante

Sono assoggettati alla normativa vigente in materia: D.Lgs. 11.02.98, n. 32, "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti…"; L.R. 31.5.2004, n. 14 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti"; D.G.R. 20.12.2004, n. 57-14407.

Non è ammessa l'istallazione di impianti di distribuzione carburanti nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici o aree tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione di carburante esistenti e quelli di nuova realizzazione nelle fasce di rispetto stradale, fatta eccezione per quelli esistenti nel centro storico che potranno essere oggetto di interventi di sola Conservazione degli immobili, si applicano i seguenti *Parametri*:

- l'edificio destinato ad ospitare servizi igienici, ufficio, magazzino, piccola officina non dovrà superare i mq 200 di Superficie utile lorda;
- per i servizi all'automobilista che comprendano autonome attività commerciali integrative la superficie utile lorda non potrà essere superiore al 10% della superficie complessiva dell'impianto al netto delle aree occupate dalle pensiline e dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

TITOLO VIII: PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 37 **Parametri ed indici urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi**

Art. 38 **Parametri urbanistici**

Superficie territoriale *(St)*
Superficie fondiaria (*Sf)*
Rapporto di copertura (*Rc)*
Indice di utilizzazione territoriale *(Ut)*
Indice di utilizzazione fondiaria (*Uf)*
Superficie coperta della costruzione *(Sc)*
Superficie utile lorda della costruzione *(Sul)*
Superficie utile di vendita *(Suv)* e sua misurazione
Superficie utile netta della costruzione *(Sun)*
Indice di densità arborea *(A)*
Indice di densità arbustiva *(Ar)*
Indice di Permeabilità *(Ip)*

Art. 39 **Parametri edilizi**

Altezza della costruzione *(H)*
Altezza dei fronti della costruzione *(Hf)*
Numero dei piani della costruzione *(Np)*
Distanza tra le costruzioni *(D)*, della costruzione dal confine *(Dc)*, della costruzione dal ciglio o confine stradale *(Ds)*

Art. 37 Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi

Per ogni ambito normativo sono specificati i parametri e gli indici da rispettare per poter intervenire, di cui al Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 9 settembre 2003 e s.m.i. I parametri si considerano applicabili fatti salvi i vincoli esistenti.

Art. 38 Parametri urbanistici

Superficie territoriale *(St)*
Misura l'area complessiva di una porzione di territorio la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo SUE, comunque denominato, misurata in metri quadrati [m2], comprendente le superfici fondiarie *(Sf)* e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di utilizzazione territoriale *Ut*.

Superficie fondiaria *(Sf)*
Misura l'area del terreno ammessa a trasformazione edificatoria mediante attuazione diretta, essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili ed è misurata in metri quadrati [m2]. Alla (*Sf*)si applica l'Indice di utilizzazione fondiaria *Uf*.

Rapporto di copertura *(Rc)*
Misura il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (*Rc = Sc/Sf*).

Indice di utilizzazione territoriale *(Ut)*
Rappresenta la Superficie utile lorda *(Sul)* massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (*St)*. Il rapporto è espresso in mq/ha

Indice di utilizzazione fondiaria *(Uf)*
Rappresenta la Superficie utile lorda (*Sul*) massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (*Sf*). Il rapporto è espresso in mq/mq.

Superficie coperta della costruzione *(Sc)*
Misura in mq la superficie della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Superficie utile lorda della costruzione *(Sul)*
Misura in metri quadrati [m2], la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

- Nel computo della superficie utile lorda dei piani, per la destinazione residenziale sono comprese le superfici relative:
  a) ai "bow window" ed alle verande;
  b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

  sono escluse le superfici relative:
  c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  d) ai porticati, ai "pilotis" condominiali, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non agibili, ai cavedi;

- il sottotetto non viene considerato agibile quando presenta le seguenti caratteristiche: a) sottotetto a falde inclinate con *h max* interna di 2,50 m (all'intradosso del colmo) ed *h media* interna di m. 1,70; b) sottotetto con copertura piana con *h* interna di m 2,00. I sottotetti ed i locali che non sono considerati agibili non concorrono nel conteggio della *Sul*, del *Np* e della *Hf*.

g) agli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani fino ad un massimo di 16 mq;

- Nel computo della superficie utile lorda dei piani, per la destinazione produttivo-terziaria-logistica sono comprese le superfici relative:

h) ai magazzini interrati;

i) alle autorimesse interrate e fuori terra che non abbiano carattere pertinenziale o di uso pubblico;

e sono escluse le superfici relative:

l) agli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani fino ad un massimo di 30mq, qualora non sia riconoscibile come attività che produce reddito;

Per *i luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa* C quale elemento di riferimento progettuale la (*Sul*) è così valutata:

- esercizi di vicinato: (*Sul*) mediamente uguale alla (*Suv*) maggiorata del 20%
- medie strutture di vendita: (*Sul*) mediamente uguale alla (*Suv)* maggiorata del 30%
- grandi strutture di vendita: (*Sul*) mediamente uguale alla (*Suv*) maggiorata del 50%

Superficie utile di vendita *(Suv)* e sua misurazione

Misura l'area destinata alla vendita al dettaglio in sede fissa, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area che costituisce superficie effettivamente destinata alla commercializzazione dei prodotti, sulla quale è consentito il libero accesso del pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, nonché la superficie espositiva.

La superficie utile di vendita (*Suv*) distingue l'esercizio commerciale in:

Esercizi di vicinato: esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 250 mq

Medie strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita da 251 mq fino a 2500.

Grandi strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq.

In conformità a quanto disposto dal comma 5, art. 5 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. 29/10/1999 n. 563/13414, la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato - cioè non superiore a mq. 250 di superficie di vendita - ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Superficie utile netta della costruzione *(Sun)*

Misura in metri quadrati [m2] la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Indice di Permeabilità *(Ip)*

Esprime la percentuale di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile ossia in grado di assorbire le acque meteoriche

Indice di densita arborea (A)
L'indici densità arborea esprime il numero minimo di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni 100 m2 di superficie utile lorda. All'interno della città consolidata gli alberi di alto fusto da mettere a dimora dovranno avere circonferenza del tronco di minimo cm. 21/25.

Indice densità arbustiva (Ar)
L'indice densità arbustiva esprime il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 m2 di superficie utile lorda.
Nel caso in cui non sia possibile disporre di aree libere all'interno del area di proprietà per mettere a dimora gli alberi e arbusti prescritti è prevista la monetizzazione del valore equivalente alla messa a dimora, valutato sulla base del preziario della Regione Piemonte, affinché l'Amministrazione possa provvedere alla coltura delle essenze, privilegiando ai fini della messa a dimora le aree a servizi all'interno dei luoghi di progetto de *La città nel verde e Lungo il fiume Sesia*. La monetizzazione sarà applicata all'atto del rilascio del procedimento autorizzativo a cui tutte le trasformazioni edilizie sono soggette.
La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di agibilità nel caso di interventi di modificazione del tessuto edilizio o urbano, oppure entro un anno dall'istanza relativa ad interventi di conservazione del tessuto urbano. Per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio o urbano, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro cinque anni dal rilascio del permesso di costruire.

Art. 39 Parametri edilizi

Altezza della costruzione *(H)*
Misurata in metri [m] la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del punto successivo.

Altezza dei fronti della costruzione *(Hf)*
Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura, tutto come meglio dettagliato all'art. 15 del Regolamento Edilizio.
A ulteriore specificazione per quanto riguarda le destinazioni d'uso di cui al precedente TITOLO III PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE - l'altezza massima è calcolata attribuendo un valore di 3 metri per ogni piano abitabile ed aggiungendo 2,6 metri sull'altezza complessiva per esigenze funzionali e/o di progetto;
i luoghi del lavoro - l'altezza massima ammessa è di 12 metri;
i luoghi dell'agricoltura – (capannoni rurali, vivai e serre) l'altezza massima ammessa è di 8 metri;

Numero dei piani della costruzione *(Np)*
Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili della stessa come meglio dettagliato all'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale; in considerazione della naturale differenza di quota riscontrabile in alcune aree della città, nelle stesse il numero di piani della costruzione va calcolato avendo come riferimento il piano stradale della pubblica via.

Distanza tra le costruzioni *(D)*, della costruzione dal confine *(Dc)*, della costruzione dal ciglio o confine stradale (*Ds*).
Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione tutto come meglio dettagliato all'art. 18 del Regolamento Edilizio.
La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (*D)*; la costruzione in aderenza è ammessa dove l'edificazione a cortina sia caratterizzante il tessuto urbano e/o previo accordo tra i proprietari;
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (*Dc*);
la costruzione a confine è ammessa previo accordo fra i proprietari e comunque ove non differentemente prescritto dal piano;
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (*Ds*) è stabilito dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo

Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495), in relazione alla classificazione della strada stessa, come risulta dal Piano Urbano del Traffico, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 70 del 3 dicembre 2001 e tutto come meglio specificato dagli articoli 18 e 36 del Regolamento edilizio.

Non concorrono alla distanza tra le costruzioni (D) e dal confine (DC), i manufatti di altezza interna media massima di m. 2,50 ed altezza complessiva inferiore a m. 3,00 abiliti a funzioni accessorie (autorimesse, cantine, tettoie, ecc.) o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone, che non eccedano in altezza il muro di confine (muratura piena).

TITOLO IX: TUTELA DEL TERRITORIO, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 40 **Natura dei vincoli**

Art. 40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale

Art. 40.2 Edifici di interesse documentale (ex. Art. 24), edifici di interesse tipologico ed edifici inseriti nel Catalogo Guarini

Art. 40.3 Aree di tutela archeologica

Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica

Art. 40.5 Aree soggette a interventi di bonifica – imposizione dell'onere reale

Art. 40.6 Inquinamento elettromagnetico. Aree soggette a tutela.

Art. 40.7 Inquinamento acustico

Art. 40.8 Aree soggette a tutela colturale

Art. 41 **Fasce di rispetto**

Art. 41.1 Fascia di rispetto stradale

Art. 41.2 Fascia di rispetto ferroviaria

Art. 41.3 Fascia di rispetto aeroportuale

Art. 41.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Art. 41.5 Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile

Art. 41.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica

Art. 41.7 Fascia di rispetto cimiteriale

Art. 41.8 Fasce cuscinetto acustiche

Art. 41.9 Fascia di rispetto dalle discariche, dagli impianti di depurazione delle acque, e del Forno di incenerimento

Art. 41.10 Fascia di rispetto della Casa Circondariale

Art. 42 **Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione**

Art. 42.1 Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno

Art .42.1.1 Le industrie insalubri

Art. 42.2 Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Art. 42.3 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

Art. 40 Natura dei vincoli

Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato:

d) Art. 40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistica

Il piano precisa nella Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, i vincoli a cui sono soggette le aree e gli edifici di interesse storico-artistico, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio". Gli edifici e le aree possono essere soggetti a vincolo diretto o indiretto. Per detti edifici e ambiti è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni artistici e storici della Regione Piemonte. Sulla tavola sono inoltre riportati gli edifici, di proprietà di Enti Pubblici, di età superiore ai 70 anni e perciò sottoposti, in caso di intervento, al preventivo parere della stessa Soprintendenza. Gli edifici soggetti a vincolo diretto e quelli di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, in ragione delle disposizioni del 4° comma, lettera a) dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono assoggettati esclusivamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo.

In sede di adeguamento al PPR ai sensi dell'art.142 e dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 sono inoltre riconosciuti e tutelati i beni di cui all'elenco puntato seguente con relative prescrizioni normative:

a) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di tutela art.142 lett. c);
b) aree boscate art.142 lett. g) ved. Art.29.3;
c) usi civici art.142 lett. h);
d) aree archeologiche art. 142 lett. m) ved. Art. 40.3.
e) alberi monumentali Liquidambar art.136 ved. Art.29.3
f) il Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano Podere Montonero ved. Art.29.2.

Per tutti i beni dell'elenco sopra riportato è dovuto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Tutela dei corsi d'acqua

Il PRGC riconosce il sistema dei corsi d'acqua principali nonché secondari, interessanti il territorio comunale, quale risorsa strategica di qualificazione ambientale e di strutturazione dei percorsi della rete di connessione paesaggistica; a tal fine, in corrispondenza dei tracciati dei corsi d'acqua individuati, con le specificazioni di cui ai commi successivi da ricondursi, caso per caso, alla specificità del corpo idrico, vanno rispettate le seguenti prescrizioni a carattere generale:

- sono da evitare tutti quegli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, di sistemazione agraria, di eventuale consentita edificazione) che possano danneggiare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- sono tassativamente da garantire la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dalle Autorità competenti;
- deve essere assicurato il mantenimento degli ecosistemi naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 29.4;
- in quanto tecnicamente possibile e/o compatibile è da migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Il PRGC, in prossimità dei corsi d'acqua, ai sensi della "LR 56/77 s.m.i. art. 29, lettere b) e c)", definisce una fascia di rispetto inedificabile di profondità variabile, determinata in relazione agli approfondimenti di cui agli elaborati geologico-tecnici.
Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 115 D.Lgs. 152/06 s.m.i.

~~Lungo i corsi d'acqua Fiume Sesia, Roggia dell'Ospedale o del Molino, Colatore Cervetto, Colatore Sesiella, Roggia Gamarra e Torrente Cervo, compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33 e così come individuati sulle tavole grafiche di PRGC, è istituita una fascia della profondità di ml 150 dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo "paesaggistico" di cui al D.lgs 42/2004 s.m.i., art. 142 lett. c).~~

I corsi d'acqua pubblici di cui al R.D. 1775/1933, così come individuati nelle tavole di PRG (Fiume Sesia, Roggia dell'Ospedale o del Molino, Colatore Cervetto, Colatore Sesiella, Roggia Gamarra e Torrente Cervo) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera c) comma 1 dell'art. 142 del Codice.

In tutte le fasce di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche morfologiche e della destinazione d'uso del suolo (fatte salve diverse disposizioni di cui al precedente Titolo II con riferimento ad aree interne all'abitato o aree di completamento e di nuovo impianto previste), con esclusione delle opere di manutenzione, recupero ambientale e/o rimboschimento. Eventuali interventi di trasformazione che interessano i corsi d'acqua devono comunque garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione ed il ripristino della continuità ecologico-ambientale del corso d'acqua e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche. Gli interventi finalizzati alla difesa e protezione delle sponde devono sempre essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenuto conto della morfologia dei luoghi. L'eventuale realizzazione di impianti di produzione idroelettrica deve rispettare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati in materia dalla Regione Piemonte.
Nelle zone fluviali "allargate" così come individuate dalla Tavola delle Componenti Paesaggistiche, sono limitati gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile.

Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre, tali fasce di rispetto individuano le possibili tratte di recepimento e di contestualizzazione della "rete ecologica" di cui all'articolo 29.4.

<u>Usi civici</u>
Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del D. Lgs. 42/2004 gli ambiti di proprietà comunale, o anche privata, gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività, non necessariamente coincidente con la cittadinanza comunale. Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale.

Le aree di cui al punto precedente sono censite in base alle risultanze documentali disponibili; ancorché non puntualmente indicate sulle cartografie di PRG, sono comunque vincolate alla loro originaria destinazione, che prevale anche su eventuali discordanti previsioni della strumentazione urbanistica di qualsiasi livello, qualora non siano supportate dalle necessarie autorizzazioni. Pertanto, ogni mutamento di destinazione d'uso da agro-silvo-pastorale ad altra destinazione è subordinato al parere favorevole delle autorità competenti in materia.

La tutela paesaggistica sulle zone gravate da usi civici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del D.lgs. 42/2004 permane in ogni caso, anche a seguito di procedure di sdemanializzazione, così come stabilito dal comma 6 dell'art. 3 della L. 168/2017, come di seguito riportato: "Con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività' generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici".

Le cartografie di Piano individuano il tracciato della Via Francigena e della viabilità storica quali componenti della rete storico-culturale e paesaggistica. Tali tracciati costituiscono invarianti strutturali del territorio e sono soggetti a specifica tutela e valorizzazione. Sugli assi della Via Francigena e della viabilità storica:

- deve essere garantita la continuità fisica e percettiva del tracciato;
- sono vietate nuove edificazioni o infrastrutture che ne compromettano la leggibilità, salvo opere pubbliche non altrimenti localizzabili;
- gli interventi devono rispettare i caratteri storici, materici e paesaggistici dei luoghi;
- è favorita la riqualificazione per usi ciclo-pedonali e di fruizione turistica lenta.

Ulteriori prescrizioni sono individuate nelle schede normative dei luoghi di progetto in funzione degli ambiti territoriali in cui ricadono i tracciati stessi.

~~Con riferimento alla legge 8 agosto 1985, n. 431 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27 giugno 1985, n. 321, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazione dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616" sono sottoposti a vincolo paesaggistico - ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio" - i fiumi i torrenti, ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. In tale fascia gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla osta della Regione, in base alla normativa di cui all'art. 13 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.~~

Sono inoltre individuate come inedificabili, al fine della salvaguardia del loro pregio naturalistico – ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.

- alcune aree fluviali situate in sponda orografica sinistra e, più specificatamente, la ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola, anche denominata Lanca del Badiotto, ~~e~~ l'area in continuità con i territori del Parco delle Lame del Sesia nel Comune di Villata e l'area umida dell'Oasi del lago delle Rose a NE del concentrico.

Art. 40.2 Edifici di interesse documentale (ex art. 24), edifici di interesse tipologico, edifici inseriti nel Catalogo Guarini

Il piano individua, gli edifici che costituiscono testimonianza storica, culturale tradizionale e le aree esterne di ad essi pertinenti alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale. Per tali edifici è ammesso il solo restauro e risanamento conservativo. Ai fini della presentazione di titolo autorizzativo edilizio è necessario acquisire l'autorizzazione della Commissione Locale del Paesaggio.
Il Piano inoltre riconosce edifici di interesse tipologico, ancorché di carattere minore, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari.
Ai fini della presentazione di titolo autorizzativo edilizio per interventi modificativi delle facciate o di significative porzioni di fabbricato che pregiudichino i caratteri tipologico-strutturali e/o decorativi, è necessario acquisire l'autorizzazione della Commissione Locale del Paesaggio.
Le tavole di Piano riportano gli edifici, anche di carattere minore, che, per specifici caratteri tipologici, costruttivi e decorativi ricoprono un significato culturale, storico, architettonico o ambientale sul territorio. Tali edifici sono inseriti all'interno del Catalogo dei Beni Culturali Architettonici della Città di Vercelli - detto Catalogo Guarini - redatto ai sensi della Legge Regionale n. 35/95, che dettaglia per ogni edificio

censito le parti soggette a particolare tutela. I tipi di intervento ammessi su tali porzioni sono il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione con prescrizioni particolari.

Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica

Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia:

- i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità;
- i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte.

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio".

Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica

Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.
Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni:

di cui a carattere generale, valide per tutte le *Classi e Sottoclassi*:

- i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia;
- la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006;
- per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura.

CLASSE I

Pericolosità geomorfologica modesta.
Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche nel rispetto della normativa vigente.

Comprende la parte centrale del nucleo abitato, morfologicamente rilevata rispetto al livello della pianura circostante.
Tutti gli interventi sono consentiti previa redazione delle relazioni specialistiche di progetto nel rispetto della normativa di riferimento (D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008).

CLASSE II

Pericolosità geomorfologica moderata.

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica:

- presenza di falda idrica interferente con la superficie;
- allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri;
- tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica;
- caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali.

I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente.
Prescrizioni normative:

- corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente;
- realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi;
- rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione.
- nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C, n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi.

CLASSE IIIA

Pericolosità geomorfologica elevata
Porzioni di territorio non urbanizzate o con sporadici insediamenti che presentano caratteri di pericolosità geomorfologica tali da renderle inidonee a nuove edificazioni.
Per tale classe è operata una distinzione in diverse sottoclassi a seconda delle problematiche riscontrate:

- IIIa1: aree soggette alla dinamica del F. Sesia, comprese nelle fasce "A" e "B" del P.A.I. ovvero entro gli argini;
- IIIa2: aree potenzialmente soggette alla dinamica del F. Sesia, comprese nella fascia "C" del P.A.I. ovvero esternamente agli argini;
- IIIa3: zone aree comprese nella fascia di rispetto del reticolato idrografico minore (fascia di 50 m per i canali principali, fascia di 25 m per i loro tributari o canali minori).

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Prescrizioni normative:

- manutenzione e pulizia degli alvei.
- per le attività agricole esistenti, ad esclusione degli ambiti di dissesto, in assenza di alternative praticabili è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole connessi alla conduzione aziendale.
  Previa fattibilità (estesa anche all'eventuale via d'accesso) accertata da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche ai sensi delle norme vigenti, la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
- le recinzioni e le opere relative a nuove costruzioni di fabbricati non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque né limitare la capacità d'invaso delle aree inondabili.
- per gli edifici sparsi non rurali ricadenti in Classe IIIa, ad esclusione di quelli ricadenti in ambiti di dissesto e/o entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria; qualora fattibili sul piano tecnico e previa esecuzione di studio di compatibilità geomorfologica che definisca le condizioni di pericolosità e rischio e prescriva gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, saranno ammessi eventuali ampliamenti funzionali e ristrutturazioni purché non comportanti incrementi del carico antropico.
- la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, se non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

CLASSE IIIB

Pericolosità geomorfologica elevata

Porzioni di territorio urbanizzate e lotti interclusi o di frangia nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nella fattispecie la classe IIIb è stata partizionata in classe IIIb1 e classe IIIb4.

CLASSE IIIB1

In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. In genere valgono le prescrizioni normative per la classe II e quanto espressamente specificato nelle seguenti partizioni:

- *Sottoclasse IIIb1.z*: aree potenzialmente soggette alla dinamica del Fiume Sesia esternamente all'argine nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. Aree nelle quali sono genericamente consentiti nuovi interventi edilizi; **sono sempre esclusi i locali interrati**. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto di carattere pubblico sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. Nuovi interventi edilizi sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi

di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo.
Il primo orizzontamento calpestabile dovrà essere ubicato ad una quota di 0,80 m. superiore alla media delle quote del lotto edificatorio.

- *Sottoclasse IIIb1.v*: aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto di carattere pubblico sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. Nuovi interventi edilizi sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo.
  Il primo orizzontamento calpestabile dovrà essere ubicato ad una quota di 0,80 m. superiore alla media delle quote del lotto edificatorio.
  Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.

- *Sottoclasse IIIb1.u*: aree comprese entro la fascia di rispetto di 50 m (ad esclusione degli ambiti ivi perimetrali esterni ai centri abitati in cui vigono le disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e, quindi, quanto disposto per la classe IIIa3) afferente alla rete idrica minore. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto di carattere pubblico sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico; **sono sempre esclusi i locali interrati**. Nuovi interventi edilizi sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio (punto 7.10 della N.T.E alla Circolare PGR 7/LAP). Tali interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

CLASSE IIIB3

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edificato esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; sono pertanto da escludersi nuove unità abitative e completamenti. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, nonché quanto prevede la classe IIIB4.

CLASSE IIIB4

Aree comprese entro la fascia di inedificabilità assoluta di 10 m afferente alla rete idrica minore entro il concentrico abitato, nelle quali non sono consentiti interventi edilizi che comportino incremento del carico antropico.
Vi sono consentiti:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o ampliamenti a mezzo di sopraelevazione dell'esistente;

- opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e miglioramento della rete di canalizzazione irrigua esistente, delle strade sia pubbliche che private e delle opere di contenimento ad esse connesse, le opere di interesse pubblico o a finalità pubblica non altrimenti localizzabili (ex art.31 della L.R. 56/77).

Fasce fluviali

Nella carta di sintesi (Tavv. 35 e 35.1) sono riportati anche i limiti delle fasce fluviali così come definite nel P.A.I., adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell' Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26/04/2001 n. 18/2001 ed approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24/05/2001.

Si illustra di seguito, per semplicità di lettura, la definizione delle fasce fluviali delle suddette norme di attuazione del P.A.I. (per quanto non esplicitamente riportato si rimanda a queste ultime):

- *Fascia di deflusso della piena* (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento (ossia atta a contenere l'80% della portata della piena con Tr = 200 anni), ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- *Fascia di esondazione* (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento (ossia atta a contenere la portata della piena con Tr = 200 anni). Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni;
- *Area di inondazione per piena catastrofica* (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento (ossia atta a contenere la portata della piena con Tr = 500 anni).

Nelle fasce A e B definite dal PAI per il fiume Sesia e classificate come "Aree di salvaguardia" dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. è escluso l'insediamento delle attività di nuovo impianto che comportino la trasformazione del territorio per destinazioni non compatibili o riconducibili alle attività agricole esistenti. Nell'ambito delle attività agricole sono comunque sempre escluse quelle riconducibili alle attività di allevamento zootecnico intensivo ed ogni trasformazione (edificazione) del territorio ad esse connesse, nonché insediamenti volti al trattamento industriale dei prodotti agricoli.

Si intendono di seguito richiamate tutte le prescrizioni di ordine geologico ed idraulico riportate sugli elaborati geologici allegati al presente P.R.G.C.

Art. 40.5 Aree soggette a interventi di bonifica – imposizione dell'onere reale

Sulle aree ricadenti nel territorio della città, inserite nell'anagrafe dei siti da bonificare ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 7.04.2000, n. 42, e come previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, viene costituito onere reale in funzione dei necessari interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale. L'onere reale decade allorquando siano realizzate le attività di ripristino ambientale.
Tali aree sono individuate come segue:
mappale n. 50 del foglio 24;
ex mappale n. 126 del foglio 24;
mappali nn. 228, 229, 230, 231 del foglio 21;
mappali nn. 16,52,53 del foglio 72

Art. 40.6 Inquinamento elettromagnetico. Aree normative.
In conformità al *Regolamento Comunale,* redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 all'oggetto: Legge Regionale n.19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" ed approvato con deliberazione n. 62 del 23 luglio 2007, si riconoscono le "aree normative" nello stesso riportate. Esse sono riportate negli elenchi e nelle planimetrie allegate al predetto *Regolamento,* che disciplina l'iter autorizzativo per l'installazione e la modifica degli impianti.

Art. 40.7 Inquinamento acustico.

Il Piano di Classificazione Acustica stabilisce per ogni porzione del territorio comunale i livelli di inquinamento acustico ritenuti compatibili con la destinazione d'uso e con le attività umane in essa svolte, attraverso l'assegnazione di una delle classi acustiche di seguito riportate:
Aree particolarmente protette - Classe I -"Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.".
Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale - Classe II -"Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali."
Aree di tipo misto - Classe III -"Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con essenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatici"
Aree di intensa attività umana - Classe IV - "Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitate presenza di piccole industrie."
Aree prevalentemente industriali - Classe V -"Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamento industriali e con scarsità di abitazioni."
Aree esclusivamente industriali - Classe VI -"Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi."

Per gli ambiti di completamento in cui è prevista la modificazione del tessuto urbano e per gli ambiti di trasformazione soggetti a S.U.E., e dove si rende necessario rimuovere accostamenti acustici critici con le aree contigue il presente piano definisce l'introduzione di fasce cuscinetto, così come meglio evidenziato nell'"Allegato J" che costituisce disposizione prescrittiva. In caso le aree abbiano limitate dimensioni tali da non permettere l'introduzione di fasce cuscinetto il progetto dovrà prevedere soluzioni fisico-tecniche di analoga efficacia in termini di contenimento acustico.

Le caratteristiche delle fasce cuscinetto sono specificate all'art. 41.8 Inquinamento acustico.

E' possibile derogare alla suddetta norma nei casi in cui esistano evidenti discontinuità morfologiche (corsi d'acqua, ferrovia, assi di scorrimento stradale, …).

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva Valutazione Previsionale di Impatto Acustico nei casi specificati dalla L.R. 20 ottobre 2000, n. 52, e s.m.i.

Il rilascio permesso di costruire è subordinato a preventiva Valutazione di Clima Acustico nei casi specificati dalla L.R. 20 ottobre 2000, n. 52 e s.m.i.

Art. 40.8 Aree soggette a tutela colturale

Nelle aree soggette a tutela colturale sono ammessi tutti gli interventi utili alla promozione della bio-diversità, il ripristino delle reti ecologiche, il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e di tutte le tracce della cultura materiale che infrastrutturano il territorio.

Art. 40.9 Aree soggette a contaminazione

Il piano individua, alle Tavole della serie 3 - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree soggette a contaminazione.

All'interno di tali aree devono essere applicati tutti gli interventi cautelativi ed i vincoli imposti volta per volta con apposita Determinazione Dirigenziale, ai sensi dell'art. 242 c. 4 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., di approvazione del verbale dalle singole Conferenze di Servizi relativamente agli esiti delle Indagini di Caratterizzazione e delle analisi di Rischio sito specifiche.

I vincoli imposti su ogni area oggetto di contaminazione saranno riportati all'interno delle relative schede normative dei luoghi di progetto in cui ricade l'area; tali vincoli dovranno essere riportati all'interno dei Certificati di Destinazione d'Uso, così come richiesto dagli Organi Competenti.

Allorquando verranno individuate nuove aree soggette a contaminazione che necessitano di interventi cautelativi e sulle quali verranno imposti vincoli, saranno automaticamente aggiornate le Tavole della serie 3 - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto e saranno inserite nelle relative schede normative dei luoghi di progetto in cui ricade l'area, i vincoli imposti in sede di Conferenza del Servizi.

Allorquando verranno a decadere i presupposti che hanno portato alla messa in atto di interventi cautelativi ed all'imposizione di vincoli specifici, gli stessi verranno automaticamente a decadere.

Art. 41 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate.
Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi.
Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo.

Art. 41.1 Fascia di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti. All'interno di dette fasce lievi aggiustamenti di tracciato stradale non comportano varianti di piano.

E' possibile mettere a dimora elementi arborei - purché questo non comprometta la visibilità - mantenere o porre colture agricole, realizzare parcheggi pubblici.

E' ammessa la realizzazione di chioschi, edicole ed impianti per il deposito e la distribuzione di carburante oltre che di vani interrati a condizione che sia stipulata un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione) se si dovesse rendere necessario realizzare ampliamenti tali da compromettere l'esistenza di tali manufatti.

All'interno di tali fasce è inoltre ammessa la posa di attrezzature di interesse generale quali reti di distribuzione di energia, gas, volumi idrici, sistemi di comunicazione.

Nel rispetto del nuovo Codice della strada "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" approvato con D.P.R. dicembre 1992, n. 495, e s.m.i., vengono di seguito definite le fasce di rispetto stradale entro le quali non è possibile alcuna edificazione:

dall'autostrada	60 metri
dalla tangenziale	30 metri
dalle strade extraurbane di scorrimento	30 metri
dalle strade locali	20 metri
dalle strade vicinali, campestri, interpoderali	3 metri

Ove non siano espressi allineamenti differenti nella Tavola di inquadramento normativo, è ammesso l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. All'interno del centro abitato, al fine di garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva e il mantenimento di caratteri formali, l'allineamento è quello riferito alla prevalenza delle costruzioni rispetto al sedime stradale.

Art. 41.2 Fascia di rispetto linea ferroviaria

Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 80, n. 753, e del D.M. 3 agosto 1981, è vietato costruire, ricostruire, ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale,

inferiore a 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia, salvo eventuali deroghe come previsto dall'art. 60 del D.P.R. 11.07.1980, n. 753.
La linea ferroviaria in sede propria può essere separata dalle proprietà laterali e dalle strade con siepi, muri o recinzioni stabili come ritenuto necessario ai fini della sicurezza.
I fabbricati e le opere esistenti lungo la linea ferroviaria devono essere mantenuti in condizioni tali da non compromettere la sicurezza dell'esercizio. Su tali edifici sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili.

Art. 41.3 Fascia di rispetto aeroportuali.

Le fasce come individuate in cartografia alla tav. 3 definiscono gli indirizzi per i nuovi insediamenti in relazione al carico antropico ed alle attività compatibili come stabilite dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti". Edizione 2 – 5 del 23.09.2008.
Ai fini del rilascio dei permessi di costruire nelle aree ricadenti in "Zona libera da ostacoli" OFZ, deve essere verificata l'altezza massima dei fabbricati così come determinata dal profilo di cui alla figura 4.7 del sopra richiamato regolamento.
All'interno dell'area aeroportuale è unicamente ammessa la realizzazione di edifici a diretto servizio dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione delle case. Sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 714-715-716-717 del Codice della navigazione aerea così come modificati ed integrati dalla legge 4.2.1963 n. 58, e s.m.i., nonché delle norme internazionali I.C.A.O.

Art. 41.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

La delimitazione delle fasce fluviali del fiume Sesia (fasce A, B e C) riportata sugli elaborati grafici 12.1, 12.2 e 12.3, è stabilita dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e dal recente "Studio di fattibilità della sistemazione idraulica Sesia, Cervo, Elvo" (AIPO). La suddetta delimitazione è fondata su criteri fisici (idrologici, idraulici e geomorfologici) e consegue a modellazione.

I canali principali rientranti nel reticolo idrografico minore di origine naturale, artificiale o naturale con asservimento all'agricoltura sono caratterizzati, nelle aree non edificate, da una fascia di rispetto di 50 m., applicata con criterio geometrico ai sensi dell'art. 29, comma 2, della Legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i..

I canali principali rientranti nel reticolo idrografico minore di origine naturale, artificiale o naturale con asservimento all'agricoltura sono caratterizzati, entro il concentrico abitato, da una fascia di inedificabilità assoluta di 10 m., di cui al R.D. n. 523/1904.

Le condizioni di intervento determinate dalla lettura idrogeologica e geomorfologica del territorio sono dettate dall'elaborato D.II* "Relazione Geologica" e dall'art. 40.4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In conformità ai contenuti prescrittivi dell'art. 14 dal Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04 agosto 2009, nella fascia fluviale "interna" corrispondente alla fascia A e B del PAI e a quelle comprese per una larghezza di 150 m. dal piede dell'argine, deve essere conservata la vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo ed i lembi di bosco planiziale.

Art. 41.5 Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile.

Al fine di tutelare e conservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee del territorio, sono imposte aree di salvaguardia, distinte in zona di tutela assoluta e zone di rispetto ristretta e allargata in prossimità di sorgenti e pozzi e punti di presa.

Tali aree sono individuate in base agli studi e ai criteri come previsti dal Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61) ".

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 17.03.2010, n.18, sono state individuate la zona di tutela assoluta, la zona di rispetto ristretta e la zona di rispetto allargata dei pozzi Aravecchia, Cappuccini e Galilei, che unitamente ai pozzi Paggi e Svezia permangono in uso al sistema idrico cittadino. Per gli altri

pozzi individuati alla tavola 3 le zone di rispetto vigenti, sino alla futura dismissione, corrispondono alla Zona di tutela assoluta nel raggio di 10 metri misurata dal centro del pozzo, mentre la zona di rispetto è pari a 200 metri di raggio dal centro del pozzo e per la stessa valgono le disposizioni di cui all'art. 11 del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R. Allorquando ne cesserà l'uso e solo a seguito di dismissione con ricondizionamento preventivo le fasce di rispetto automaticamente decadranno.

All'interno delle zone di rispetto i previsti vincoli e limitazioni sono disciplinati ai sensi del Regolamento regionale sopra richiamato e dei contenuti della Determinazione Dirigenziale Regionale DB1000 del 01.06.2010, n. 372.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 28.03.2019 è stata recepita sugli elaborati di P.RG.C., l'area di Salvaguardia del nuovo Campo Pozzi della Città di Vercelli, costituito da n. 2 pozzi situati nell'area Ex-OPN, nel rispetto delle indicazioni contenute nella Determinazione Regionale della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Tutela della Acque n. 216 del 11.06.2018 ad oggetto *"Regolamento regionale 15/R/2006 – Definizione dell'area di salvaguardia del nuovo campo pozzi situati nell'area ex-OPN"*, successivamente integrata con Determinazione Regionale dello stesso Settore n. 25 del 28.01.2019.

Art. 41.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti

La normativa di riferimento in materia protezione della salute della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici determinati dagli elettrodotti è costituita dalla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici ed elettromagnetici" e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.

La definizione delle caratteristiche dei nuovi elettrodotti e delle fasce di rispetto degli elettrodotti avviene secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti in tali fasce è possibile intervenire con le sole opere di conservazione degli immobili.

Allorquando si provveda all'interramento di linee di alta e media tensione di elettrodotti esistenti l'attuale vincolo viene automaticamente a decadere.

Art. 41.7 Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende l'area intorno al cimitero, così come definita dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.9.2005, il cui vincolo di inedificabilità è dettato da esigenze di natura igienico- sanitaria, di tutela del decoro e della riservatezza del luogo, ai sensi dell'art. 338 della L. 27.07.1934, n. 1265.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili, è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo.
Non sono ammessi interventi di ampliamento *Una Tantum*. Sono inoltre realizzabili le autorimesse interrate pertinenziali, purché non interferiscano con le caratteristiche del luogo.

Art. 41.8 Fasce cuscinetto acustiche

Nei casi specificati all'art. 40.7 "Inquinamento acustico" in cui si prevede l'introduzione di fasce cuscinetto acustiche, le stesse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- dimensione minima pari **a 50 m** e classe acustica crescente o decrescente in modo da garantire il divieto di introduzione di nuovi accostamenti critici acustici con le aree contigue rispetto alla situazione evidenziata nel Piano di Classificazione Acustica elaborato con riferimento al vecchio strumento urbanistico della Città di Vercelli;
- inedificabili e destinate a servizi se le stesse hanno una classe acustica superiore a quella massima conseguente alle destinazioni d'uso previste per il particolare ambito (di trasformazione o di completamento). Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio sviluppo fogliario,

tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m. 2,00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

- edificabili se le stesse hanno una classe acustica inferiore a quella massima conseguente alle destinazioni d'uso previste per il particolare ambito (di trasformazione o completamento). In fase di approvazione dei S.U.E. si potrà prevedere l'inedificabilità delle fasce cuscinetto con classe inferiore a quella massima prevista per il particolare ambito nel caso di errata attribuzione di classe acustica alle fasce cuscinetto medesime da parte del proponente del S.U.E in rapporto agli insediamenti in esse previsti.

Art. 41.9 Fascia di rispetto dalle discariche, dagli impianti di depurazione delle acque e del Forno di incenerimento

E' prevista una fascia di rispetto a partire dal perimetro dell'area destinata all'attrezzatura specifica, pari a metri 100. In tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazioni e le sistemazioni a verde, i parcheggi ad uso delle attrezzature, altri impianti tecnologici.

Art. 41.10 Fascia di rispetto della Casa Circondariale

Sino alla distanza di metri 30 dal perimetro dell'area destinata alla casa circondariale non è ammesso alcun tipo di edificazione, fatta eccezione di quella necessaria al funzionamento dell'edificio penitenziario. Entro la stessa distanza sono altresì proibite coltivazioni ad alto fusto o comunque di vegetazione che possa occludere la visuale. Sino a metri 80 dal perimetro dell'area destinata alla casa circondariale l'edificazione non potrà superare l'altezza massima di ml 7.50.

Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio.

Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto:

- "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la vantazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto:

- area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 dei 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3;
- area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico-ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento.

All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

Art. 41.12 Fascia di rispetto dei metanodotti

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, fasce che variano da un minimo di m. 10,00 ad un massimo di m. 11,50 misurate ortogonalmente dall'asse delle tubazioni.

Le fasce di rispetto/sicurezza sono meglio identificate all'interno delle tavole della serie 3.

La definizione delle caratteristiche dei nuovi metanodotti e delle fasce di rispetto dei metanodotti avviene secondo quanto stabilito dal D.M. 17 aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico e s.m.i.

Per la realizzazione di opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) dovranno essere presi contatti con il Centro Snam Rete Gas competente per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi.

Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità dell'ente gestore relativamente agli interventi sulle proprie condotte o impianti ad esse collegati.

Allorquando si provveda alla rimozione dei metanodotti esistenti l'attuale vincolo viene automaticamente a decadere.

Art. 42 Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione.

Art. 42.1 Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno e mantenimento del livello di sicurezza del territorio

Al fine di pervenire ad una migliore qualità ambientale e prevenire le emissioni nell'aria, ivi compreso l'inquinamento acustico, nell'acqua e nel suolo, attraverso un approccio integrato della riduzione dell'inquinamento (Direttiva approccio integrato 24 settembre 1996/61CE sulla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento) nonché per il mantenimento del livello di sicurezza del territorio (Direttiva 96/82/CE sulla prevenzione dei rischi di incidente rilevante - c.d. Seveso) per tutte le destinazioni d'uso di cui agli articoli art. 6.2 e 6.3 si dispone che:

- nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto urbano sia presentata, a corredo della richiesta di Permesso di costruire o D.I.A., una relazione che dimostri che sono state previste misure globali di protezione ambientale e, in particolare, l'applicazione delle migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso, anche con riferimento alle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010;
- nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto edilizio o la conservazione dello stesso - ossia a partire dagli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia - i luoghi del lavoro, esistenti alla data di approvazione del presente progetto, debbono allegare alla richiesta di Permesso di costruire o DIA una relazione che dimostri che per l'intero insediamento e non solo per la parte oggetto dell'intervento sono state adottate e/o previste misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso. Per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, la normativa di riferimento è il D.P.R. 24.05.88, n. 203, "Norme in materia della qualità dell'aria" e s.m.i..

Sulla richiesta di Permesso di costruire o DIA devono essere riportati gli estremi delle domande, redatte ai sensi dell'articolo15 del D.P.R. n. 203/88, già presentate alla Regione Piemonte.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico la normativa di riferimento è la Legge 26.10. 1995 n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e s.m.i. e, in particolare, quanto disposto dall'articolo 41.6 delle presenti norme. Gli interventi dovranno adeguarsi a quanto previsto per le classi acustiche di appartenenza, come specificato nella "Zonizzazione acustica del territorio comunale", redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 29.01.2003. Per quanto riguarda la

valutazione della compatibilità del rischio industriale il riferimento è il D.Lgs. 334/1999, il D.M. LL.PP. 9/05/2001 e le "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

- nel caso di interventi di modificazione del tessuto urbano nei "I territori della trasformazione" -Aree strategiche- , derivanti da dismissione di aree produttive devono essere preventivamente messe in atto tutte le procedure per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento ai sensi del titolo V del Dlgs n 152 del 03.04.2006, con le modalità previste per lo svolgimento delle operazioni ad esse necessarie. Dovrà inoltre essere preventivamente valutata e garantita la compatibilità ambientale e territoriale secondo le "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010;
- nel caso di interventi ne "I territori della trasformazione", tesi alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, conformemente ai disposti dell'art. 21 del PTR, il progetto dovrà attenersi alle Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) approvate con Deliberazione della Giunta Regionale 28.07.2009, n. 30-11858, nonché, le "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010";
- tutti gli interventi che comportino la modifica dell'impatto dello stabilimento sul territorio esterno, indipendentemente dalla necessità dell'ottenimento di una DIA o di un permesso di costruire, devono essere preventivamente comunicate al Comune trasmettendo adeguata documentazione tecnica ai fini della valutazione della compatibilità territoriale e ambientale nonché della realizzabilità della modifica stessa.

Art .42.1.1 Le industrie insalubri

In tutti i casi in cui sia prevista l'installazione o la modifica di impianti o attività classificate come insalubri dal R.D. n. 27 luglio 1934, è necessaria la verifica di compatibilità urbanistica dell'attività e degli impianti, in ragione dell'entità degli stessi, della natura dei rischi e delle cautele introdotte, valutando le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso, anche con riferimento alle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Tale verifica è effettuata dal Comune in via preventiva a seguito della trasmissione di adeguata documentazione tecnica da parte della stessa attività produttiva.

Le industrie insalubri classificate in classe I ai sensi dell'art. 216 del RD n. 1265/1934, risultano ammissibili nell'ambito delle aree definite agli articoli 24 e 34 delle presenti N.T.A., previa specifica verifica di compatibilità come sopra richiamato. Tali attività, qualora già esistenti, potranno essere mantenute in aree a diversa destinazione urbanistica, a condizione che venga verificata l'innocuità delle lavorazioni per la salute del vicinato, nonché la compatibilità della sua rumorosità con tale ubicazione.

Le industrie insalubri di classe I, ricadenti nella voce "Allevamento di animali", dovranno essere localizzate nell'ambito delle aree definite "I luoghi dell'agricoltura", alle condizioni sopra espresse.

Art. 42.1.2 Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 334/99 il gestore di stabilimento a rischio di incidente è tenuto a notificare agli appositi uffici -individuati dalla norma medesima- e al Comune le notizie relative alle sostanze, all'attività e all'ambiente circostante in modo da chiarire l'eventualità di incidente rilevante e le possibili conseguenze; è inoltre tenuto, su richiesta delle autorità competenti per la pianificazione territoriale ed urbanistica, a trasmettere le informazioni specificate al punto 7.1 dell'allegato al D.M. 9.5.2001.

In tutti i casi di installazione o modifica degli impianti o delle attività con detenzione o utilizzo di sostanze pericolose di cui al D.Lgs. 334/1999 deve essere rispettata, la compatibilità ambientale e territoriale definita nel D.M. 9.5.2001, applicativo del D.Lgs. n. 334/99 relativo ai "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente

rilevante" e s.m.i. e nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Le industrie a rischio di incidente rilevante individua i luoghi del lavoro la cui tipologia produttiva può essere causa di incidente rilevante. Per incidente rilevante si intende un evento quale un incendio, un'esplosione, un rilascio o un'emissione di sostanze tossiche di grande entità, dovuto allo sviluppo incontrollato di una determinata attività industriale che comporti un pericolo immediato o differito per l'uomo e/o per l'ambiente, all'interno o all'esterno di uno stabilimento.

Valgono i disposti di cui al D.Lgs. 12.10.1999, n. 334 di recepimento della Direttiva 96/82 CE, il D.M. 9 maggio 2001 oltre che l'art. 23 delle presenti norme.

Art. 42.2 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

Al fine di garantire l'applicazione di valutazione preventiva e integrata degli interventi in relazione agli effetti diretti e indiretti sull'uomo e sull' ambiente vale quanto disposto in materia di valutazione di impatto ambientale dalla Legge Regionale n. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" e dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010".

Così come sancito all'art. 10 (Fase di verifica) gli elementi di verifica per la pronuncia dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione sono quelli individuati all'allegato E della legge stessa ed attengono alle caratteristiche e alla localizzazione dell'opera e alle caratteristiche dell'impatto potenziale dovuto alla realizzazione e all'esercizio della medesima.

TITOLO X ELABORATI DI PIANO REGOLATORE

Art. 43. Elaborati di piano

Art. 44 Norme transitorie e finali

Art. 44.1 Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano

Art. 44.2 Salvaguardia

Art. 43 Elaborati di piano

Il Piano Regolatore Generale di Vercelli si compone dei seguenti elaborati:

A* **Relazione illustrativa**

La relazione esplicita le scelte di piano inserendole nel contesto definito dalle risorse ambientali, economiche, storico-culturali e sociali esistenti e attivabili ed illustra gli indirizzi di piano all'interno del contesto legislativo attuale.

B** **Norme Tecniche di Attuazione**

Le Norme Tecniche di Attuazione sono costituite dalle presenti Norme Generali e dalle Schede Normative dei luoghi di progetto, dalle schede quantitative degli interventi e dalle schede di censimento del patrimonio rurale storico (art.25 PPR) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico

C Elaborati grafici

1	Vercelli e i territori contermini	scala 1:25.000
1.01*	**Perimetrazione del Centro Abitato e dei Nuclei Abitati**	**scala 1:5.000**
1.02*	**Perimetrazione del Centro Abitato e dei Nuclei Abitati**	**scala 1:5.000**
1.03*	**Perimetrazione del Centro Abitato e dei Nuclei Abitati**	**scala 1:5.000**
2.0	**Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale**	**scala 1:20.000**
2.1**	**Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale**	**scala 1:5.000**
2.2****	**Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale**	**scala 1:5.000**
2.3***	**Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale**	**scala 1:5.000**
3.1***	**Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto**	**scala 1:5.000**
3.2**	**Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto**	**scala 1:5.000**
3.3**	**Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto**	**scala 1:5.000**
4.1**	**Tavola servizi esistenti**	**scala 1:5.000**
4.2**	**Tavola servizi esistenti**	**scala 1:5.000**
4.3**	**Tavola servizi esistenti**	**scala 1:5.000**
5.1**	**Tavola servizi di progetto**	**scala 1:5.000**
5.2**	**Tavola servizi di progetto**	**scala 1:5.000**
5.3**	**Tavola servizi di progetto**	**scala 1:5.000**
6.1.1***	La città sotterranea – rete gas	scala 1:5000
6.1.2***	La città sotterranea – rete gas	scala 1:5000
6.1.3	La città sotterranea – rete gas	scala 1:5000
6.2.1	La città sotterranea – rete energia elettrica	scala 1:5000
6.2.2***	La città sotterranea – rete energia elettrica	scala 1:5000
6.2.3	La città sotterranea – rete energia elettrica	scala 1:5000
6.3.1	La città sotterranea – rete acqua	scala 1:5000
6.3.2***	La città sotterranea – rete acqua	scala 1:5000
6.3.3	La città sotterranea – rete acqua	scala 1:5000
7.1***	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:7.000**
7.2**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:5.000**
7.3***	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:5.000**
7.4**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:5.000**
8.1**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.2**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.3**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**

8.4**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.5**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.6****	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.7****	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.8**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.9**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.10***	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.11**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.12**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.13**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.14**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.15**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
8.16**	**Tavola di inquadramento normativo**	**scala 1:2.000**
9**	**Tavola di inquadramento normativo del centro storico**	**scala 1:2.000**
9.1**	**Tavola di inquadramento normativo degli insediamenti urbanistici storico-architettonici**	**scala 1: 2000**
10****	**Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC**	**scala 1:7000**
11****	**Modificazione del tessuto edilizio e urbano (strumenti urbanistici in previsione, strumenti urbanistici in corso di attuazione, ambiti di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto)**	**scala 1: 7000**
12.1**	**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico – Carta d'insieme**	**scala 1: 5000**
12.2*****	**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico – Carta d'insieme**	**scala 1: 5000**
12.3**	**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico – Carta d'insieme**	**scala 1: 5000**

Allegati tecnici:

D **"Verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica, con le condizioni di dissesto ai sensi dell'art.18 delle N.d.a. del Piano di Assetto Idrogeologico. Studio geologico a supporto del nuovo P.R.G."**

13	Situazione attuale
13.1	Situazione attuale
13.2	Situazione attuale
14	Corografia
14.a	Corografia
15	Fasce previste da PRG e dal PSFF. Principali eventi alluvionali.
15.1	Fasce previste da PRG e dal PSFF. Principali eventi alluvionali
15.2	Fasce previste da PRG e dal PSFF. Principali eventi alluvionali
16	Reticolo Idrografico Canali Esterni ed Interni
17	Reticolo Idrografico Canali Esterni ed Interni
18	Reticolo Idrografico Canali Esterni ed Interni
19	Carta dei canali nel centro urbano
19.a	Carta dei canali nel centro urbano
19.1	Carta dei canali nel centro urbano
19.1.a	Carta dei canali nel centro urbano
19.2	Carta dei canali nel centro urbano
19.2.a	Carta dei canali nel centro urbano
20	Acque Pubbliche
21	Rilievo AFG Fiume Sesia

22 Rilievo AFG Canali interni
22.a Rilievo AFG Canali interni
23 Sezioni e Ponti Fiume Sesia
23.1 Sezioni e Ponti Fiume Sesia – sez. 1 - 4
23.2 Sezioni e Ponti Fiume Sesia – sez. 5 - 8
23.3 Sezioni e Ponti Fiume Sesia – sez. 9 - 12
23.4 Sezioni e Ponti Fiume Sesia – sez. 13 - 17
23.5 Sezioni e Ponti Fiume Sesia – sez. 18 – 26.7
23.6 Sezioni e Ponti Fiume Sesia – sez. 27 – 33
23.7 Ponti Fiume Sesia
24 Sezioni e Ponti Canali Interni
24.a Sezioni e Ponti Canali Interni
24.1 Sezioni e Ponti Canali Interni
24.1.a Sezioni e Ponti Canali Interni
24.2 Sezioni e Ponti Canali Interni
24.2.a Sezioni e Ponti Canali Interni
25 Ultimo evento alluvionale (1968)
25.1 Ultimo evento alluvionale (1968)
25.2 Ultimo evento alluvionale (1968)
26 Ultimo evento alluvionale (1968) – Riprese Aeree
27 Argini - Planimetria
28 Argini – Sezioni Tipo
29 Roggia Vassalla
29.a Roggia Vassalla
30 Zone esondabili
31 Carta Geologica – parte I^ sett. EST
31.1 Carta Geologica – parte II^ sett. OVEST
32* Carta Geomorfologica e della dinamica torrentizia - parte I^ sett. EST
32.1* Carta Geomorfologica e della dinamica torrentizia – parte II^ sett. OVEST
33* Carta Geoidrologica – parte I^ sett. EST
33.1* Carta Geoidrologica – parte II^ sett. OVEST
34* Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - parte I^ sett. EST
34.1* Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - parte II^ sett. OVEST
35 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – parte I^ sett. EST**
35.1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all' utilizzazione urbanistica – parte II^ sett. OVEST**

D.I Relazione Generale
D.I.a Appendice alla Relazione Generale
D.II* Relazione Geologica
D.III Schede ponti canali interni
D.IV Schede opere di difesa spondale
D.V Idoneità geologica ed idraulica all'utilizzazione delle aree di prevista espansione urbanistica – Schede tecniche**

E* Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla regione

F Analisi delle linee di soglia dei costi differenziali

G** Tabelle servizi esistenti e in progetto. (rif.tav. 4 e 5)**

H **Relazione di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98** *(redatta da ARPA Piemonte ed aggiornata dal Settore Sviluppo Urbano ed Economico con il contributo della Dottoressa Mariapia Anselmetti)*

I **Aziende a rischio di incidente rilevante. Adempimenti comunali di cui all'art. 14 del D.Lgs 334/99 e dell'art. 4 del D.M. 9.05.01** *(redatta da ARPA Piemonte)*

I.1* **Appendice all'Elaborato tecnico "R.I.R."**
Aziende a rischio di incidente rilevante. Adempimenti comunali di cui all'art. 14 del D.Lgs 334/99 e dell'art. 4 del D.M. 9.05.01

J** **Verifica della compatibilità acustica ai sensi della L.R. 52/2000** *(redatta dal dott. Stefano Roletti)*

K **Verifica (Screening) per la valutazione di incidenza per l'area interessata da Z.P.S.)**

L* **Adeguamento agli indirizzi e criteri Regionali ai sensi del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/1999, della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i.**
Relazione illustrativa integrativa contenente i "criteri ove sono contenute le motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale"

Elaborati di adeguamento al PPR

M **Elaborati di ~~mero~~ adeguamento al PPR:**

- **Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 10 c.7 e c.8 del R.R. n. 4/R del 22/03/2019**
- **Appendice alla relazione illustrativa: schede di approfondimento relative alle aree di previsione e/o completamento del PRGC e schede aree critiche**
- **Appendice alla relazione illustrativa: schede dei punti di osservazione del paesaggio**
- **Appendice ~~alla relazione illustrativa~~ alle Norme Tecniche di Attuazione: schede di censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 PPR) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 PPR)**
- **Appendice alla relazione illustrativa: Catalogo dei beni culturali architettonici (L.R. 35/1995) Prima parte (D.C.C. 92 del 27/10/2003)- Terza parte (D.C.C. 25 del 22/03/2004) - Già allegato al Regolamento Edilizio Vigente**
- **Tav. n. PPR 1.0 Planimetria sintetica di Piano Mosaicatura dei comuni contermini scala 1:25.000**
- **Tav. n. PPR 2.0 Tavola dei beni paesaggistici scala 1:20.000**
- **Tav. n. PPR 2.1 Tavola dei beni paesaggistici scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 2.2 Tavola dei beni paesaggistici scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 2.3 Tavola dei beni paesaggistici scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 3.0 Tavola delle componenti paesaggistiche scala 1:20.000**
- **Tav. n. PPR 3.1 Tavola delle componenti paesaggistiche scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 3.2 Tavola delle componenti paesaggistiche scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 3.3 Tavola delle componenti paesaggistiche scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 4.0 Tavola della percezione visiva scala 1:20.000**
- **Tav. n. PPR 5.0 Tavola di raffronto scala 1:20.000**
- **Tav. n. PPR 5.1 Tavola di raffronto scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 5.2 Tavola di raffronto scala 1:5.000**
- **Tav. n. PPR 5.3 Tavola di raffronto scala 1:5.000**
- **Relazione forestale descrittiva**
- **Tav. n. 1 Inquadramento Carta Forestale 2016 scala 1:15.000**
- **Tav. n. 2 Aree boscate da rilievo 2024 – scala1:15.000**

- **Allegato tav. 2 Viste fotografiche sui boschi rilevati**
- **Tav. n. 3 Riduzione di aree boscate rispetto alla Carta Forestale 2016 scala 1:15.000**
- **Tav. n. 4 Formazioni lineari e rete di connessione ecologica scala 1:15.000**
- **Tav. n. 5 Aree boscate da rilievo 2024 e aree urbanistiche di previsione scala 1:15.000**

e rinvia a:
- la deliberazione programmatica del Piano Regolatore;
- il Documento direttore di Piano Regolatore per la Città di Vercelli redatto dallo Studio Benevolo
- la relazione sullo stato di salute e dell'ambiente della Città di Vercelli

Gli elaborati dei punti B, C e D in grassetto, così come gli allegati G**, I, I.1*, J** hanno valenza prescrittiva.**

Art. 44 Norme transitorie e finali

Art 44.1 Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano

Nel caso in cui la cartografia di piano abbia omesso di riportare la presenza di edifici esistenti, regolarmente censiti alla data di adozione del piano medesimo, detti edifici potranno sempre essere inseriti in cartografia, una volta riscontrato l'errore e verificata la liceità della costruzione. In detta circostanza, la destinazione d'uso sarà quella individuata dal piano e dall'ambito normativo che contraddistingue la porzione di territorio di afferenza. Analogamente qualunque difformità tra lo stato di fatto e la cartografia di piano, imputabile a errori materiali, potrà sempre essere corretta.
Dette modifiche, che non implicano variante al P.R.G.C., sono comunque sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei comma 8 e 9 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Circolare del PRGC n. 12/PET del 05/08/98.

Art 44.2 Salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del progetto preliminare, e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, qualunque trasformazione del territorio avviene applicando le norme e/o disposizioni dello strumento più restrittivo, ovvero salvaguardando il pubblico interesse espresso dalle norme più favorevoli allo stesso.
Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici esecutivi già accolti nei termini di validità di ciascuno, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza.

SCHEDE NORMATIVE DEI LUOGHI DI PROGETTO

La città e l'ambiente

I. **Il rapporto tra città e campagna: La città nel verde**
II. **Lungo il fiume Sesia (Tra il Sesia e il Cervetto, sino ai Cappuccini)**
III. **Il territorio agricolo e le frazioni**

La città costruita

IV. **Il centro storico**
V. **La cerchia dei viali**
VI. **Le radiali storiche: intorno a Porta Torino**
VII. **Le radiali storiche: Tra Porta Casale e la strada per Trino**
VIII. **Oltre la ferrovia: Isola Belvedere e Canadà**
IX. **L'area industriale di Vercelli Ovest**

I **SCHEDA NORMATIVA:**
Il rapporto tra città e campagna - La città nel verde

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) I territori della trasformazione: le aree strategiche
c) I territori della trasformazione: aree di riconversione residenziale de La città nel verde
d) I territori della trasformazione:le nuove fabbriche
e) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
f) La città consolidata: strumenti urbanistici in corso di attuazione
g) La città consolidata: ambiti normativi per l'agricoltura
h) La città consolidata: ambiti normativi di interesse generale
i) La città consolidata: ambiti normativi i luoghi del lavoro

a) Obiettivi specifici di PRGC

- Recuperare un rapporto equilibrato tra l'ambiente costruito della città e il territorio agricolo, in modo da connotare il luogo di mediazione tra città e campagna dal punto di vista paesaggistico, architettonico e ambientale;
- Identificare e utilizzare tutti gli elementi naturali del territorio che possano creare un ambiente più attraente e vario
- Considerare le acque di superficie come elementi da valorizzare nella città e sul territorio, da una parte promuovendone l'utilizzo funzionale nelle aree di riconversione residenziale de La città nel verde e negli interventi di riqualificazione, dall'altra attrezzando e ripristinando le rive per incentivare le attività ludico - ricreative e del terziario ecologico;
- Sviluppare una rete di verde urbano, mantenendo o aumentando i corridoi verdi e prevedendo collegamenti diretti tra le aree urbane e la campagna circostante ove sono presenti le macchie e i corridoi secondari a matrice mista riconosciuti dalla nel P.T.C.P.;
- Permettere l'insediamento di servizi ed infrastrutture di supporto sia all'attività agricola sia alla città, ristrutturando e rifunzionalizzando gli edifici esistenti al fine di valorizzare il patrimonio rurale.
- Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione –strada Vercelli - Casale M.to, Vercelli – Gattinara, Vercelli –Novara, Vercelli- Trino, Vercelli – Santhià – Cavaglià.
-
- Promuovere l'accessibilità per l'impiego del tempo libero alle aree di rinaturalizzazione che ricomprendono, ai sensi degli artt 12 e 17 del PTCP, i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.

  - Dal punto di vista paesistico il progetto si definisce a partire dalle linee guida del Piano Paesistico del Verde, adottato con deliberazione n. 47 del 20.04.2004, che descrive un insieme coordinato di interventi che solcano trasversalmente il territorio di risaia e l'ambiente costruito. Specificamente si prevede: la rinaturalizzazione dei fontanili; la messa a dimora di specie arboree autoctone sparite progressivamente dalle trame del paesaggio (filari di salici e vimini); la creazione di nuovi boschi e pioppeti sulla scorta del disegno delle particelle catastali; la valorizzazione del sistema di regimazione idrica del territorio; la creazione di bacini d'acqua permanente intesi non solo a disegnare il paesaggio, ma anche a ricostruire l'habitat naturale necessario a promuovere il ripopolamento faunistico e dei predatori naturali delle zanzare; la creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali ed equestri sviluppati lungo i percorsi interpoderali e lungo le bealere; l'implementazione della riconversione colturale attraverso incentivi alla diversificazione della produzione agraria con colture compatibili con la struttura pedologica dei terreni e attraverso il rimboschimento anche finalizzato a usi energetici;

- Dal punto di vista ambientale l'obiettivo prioritario di progetto è il miglioramento della biodiversità dell'agro-ecosistema, attraverso l'incremento degli indici di naturalità volti anche al controllo dei livelli di umidità dell'aria e al perseguimento della lotta biologica alle zanzare; alla afforestazione e riforestazione del territorio come fabbrica di produzione ambientale ai fini della riduzione di CO2;

- Dal punto di vista architettonico l'obiettivo di caratterizzare questo luogo quale espressione della qualità urbana coniuga la valorizzazione paesistica alle potenzialità della riconversione a usi residenziali di alcuni luoghi di particolare valenza. Il progetto di piano individua quindi due luoghi de la città nel verde quali possibili ambiti di sperimentazione di nuove forme di residenzialità, organizzate entro tipi edilizi a bassissime densità, realizzabili a fronte di cessione di quantità di aree a servizi da attrezzarsi a parco e previa definizione di Strumento urbanistico esecutivo che ne espliciti il disegno urbano, da redigersi secondo le linee guida di seguito dettagliate.

Il progetto di Strumento urbanistico esecutivo dovrà essere elaborato in modo da:

- definire un progetto d'insieme che attraverso studi di impianto planimetrico, alzati, sezioni, tecniche costruttive e materiali ponga al centro della riflessione progettuale la mediazione tra lo spazio privato della casa e del giardino di proprietà, quello semi pubblico del parco condominiale e il nuovo parco pubblico attrezzato, superando i limiti delle soluzioni di privatizzazione dello spazio urbano quale recinto;
- definire un progetto architettonico che utilizzi tecniche naturalistiche, proponendo forme abitative non omologate, aderenti alle nuove esigenze di qualità legate all'effetto combinato di un rinnovato desiderio di privacy, che rendano praticabili le condivisioni della comunità di vicinato;
- definire un progetto che utilizzi gli elementi idrici naturali per rimarcare l'identità del luogo, valorizzi le rogge come elementi strutturali del paesaggio, usando l'acqua per creare coerenza e diversità nella pianificazione degli spazi e come elemento ornamentale nella progettazione urbana;

- Dal punto di vista attuativo, gli obiettivi individuati si esplicano attraverso i seguenti strumenti operativi:

- l'acquisizione di aree agricole da parte dell'Amministrazione, da destinare ad uso pubblico per attività ludico ricreative legate alla riqualificazione e vivacizzazione del paesaggio, alla promozione dell'agricoltura ed alla cultura materiale, allo sport;
- il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente, anche attraverso la possibilità di destinarlo ad usi diversi da quelli propriamente agricoli, e quindi attraverso una politica che assume quale obiettivo prioritario l'incentivo al permanere sul territorio di attività qualificanti, scongiurando l'abbandono dei cascinali e degli edifici agricoli periurbani, così come al fine di assicurare una ottimale conduzione dei fondi agricoli adiacenti alla città, in modo da evitare il declino e l'incuria, spesso indotta dalla difficile convivenza tra l'agricoltura e il sistema urbano. Il piano ammette quindi la riconversione ad usi residenziali e ad attività legate al terziario eco–ambientale (ristoranti, alberghi, agriturismo, attività formative, sportive) di tutti i manufatti architettonici inseriti all'interno dei luoghi dell'agricoltura de La città nel verde;
- il convenzionamento con aziende agricole per uno sviluppo agricolo diversificato, volto all'incremento della bio-diversità e all'incremento della produttività agraria con colture differenti e/o sperimentali, anche a fini energetici, secondo le indicazioni del Piano del verde;
- la creazione di un sistema di parchi disposti a intorno alla città -e tra loro raccordati da lunghi percorsi interpoderali attrezzati per la fruizione ciclopedonale – acquisiti al patrimonio pubblico mediante la cessione/monetizzazione di aree per servizi ai sensi degli artt. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. e derivanti dalle trasformazioni edilizie delle 2 aree di riconversione residenziale de La città nel verde;
- l'estensione sino al limite del luogo di progetto La Città nel verde - riportato sulle tavole di inquadramento normativo e coincidente in larga misura con il tracciato dell'anello tangenziale – del vincolo di coltivazione in asciutta per le terre di risaia.
- gli strumenti operativi per la riconversione paesistica formeranno specifico strumento di attuazione/gestione

b) I territori della trasformazione: le aree strategiche

1. *Scheda di intervento Area strategica ex ospedale psichiatrico provinciale*
   (riferimento alfanumerico B10 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione
Si tratta dell'ambito urbano dove si situa il complesso dell'ex ospedale psichiatrico provinciale, posto lungo la strada per Trino, in un'area prospiciente lo svincolo della tangenziale. Il processo di deistituzionalizzazione della struttura psichiatrica, avviato negli anni Ottanta grazie dagli esiti della legge Basaglia, ha determinato il progressivo svuotamento del grande complesso, tuttora circondato dal muro di recinzione che isolava la cittadella sanitaria dal resto della città. L'impianto originario è ampiamente sottoutilizzato, malgrado alcuni degli immobili siano ora sede di alcuni servizi territoriali, così come della Croce Rossa Italiana e della sede locale dell'A.R.P.A. Si tratta di un impianto realizzato a partire dai primi anni del Novecento, che presenta una struttura a padiglioni immersa nel parco secolare. Il complesso, tuttora di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale "VC", presenta manufatti architettonici di pregio realizzati in epoca umbertina che, malgrado il progressivo degrado, mostrano tuttora buoni livelli manutentivi.

Obiettivi generali
Il progetto di piano inserisce le ipotesi di riconversione di questo tassello urbano tra quelle da promuovere attraverso intese interistituzionali con l'A.S.L."VC", in quanto proprietaria di molti degli immobili, per intervenire mediante un progetto coordinato che individui priorità di intervento, compatibilità urbanistico-ambientali e tempi di attuazione. L'obiettivo prioritario è il recupero e la re-immissione degli immobili e dell'intero complesso nella dinamica urbana, perseguito mediante la promozione di possibili riusi a fini diversi e specificamente residenziali e terziari.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
La tipologia edilizia a padiglioni consente di prefigurare un intervento di recupero funzionale volto alla valorizzazione dell'insediamento, operata a partire dal riconoscimento del pregevole carattere architettonico dei padiglioni che si configurano come ville urbane. Il riuso a fini residenziali e terziari è auspicato anche in ragione della peculiare situazione ambientale che connota l'area come bosco urbano arricchito dalla presenza di alberi ad alto fusto difficilmente reperibili a Vercelli. In considerazione del valore del bosco ed a fronte della cessione di parte del parco quale spazio pubblico, dovrà essere valorizzato il carattere di questo luogo, - che si pone di fatto come una piccola citta dentro la città-, incrementandone le connessioni funzionali e fruitive con i luoghi de La città nel verde e, specificamente, con i terreni adiacenti di proprietà comunale e destinati a parco urbano. L'area a servizi posta a ovest, è stata destinata a campo pozzi ed oggetto di futura analisi di capacità, pertanto il progetto dovrà considerare le fasce di rispetto indotte sul lotto e potrà essere attuabile a partire dalla Dichiarazione dell'interesse culturale degli immobili. Nella fase propositiva potrà qui essere efficacemente predisposto un progetto in grado di diversificare i tagli degli appartamenti e/o i frazionamenti in relazione alla maggiore o minore prossimità degli stessi con lo spazio del parco.

Tipi di intervento
I tipi di intervento ammessi per gli edifici dell'area strategica ex Ospedale Psichiatrico sono il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli artt. 9.3.3. e 9.3.4.

Modalità di attuazione
Il progetto di trasformazione è ad attuazione indiretta e implica la cessione di area a parco commisurata alla dotazione a servizi sancita dalla legge regionale n. 56/77 e s.m.i. ai sensi dell'art. 21. Nella valutazione del carico insediativo indotto, potrà essere valutata in sede di progetto la possibilità di cedere solo parte della superficie a parco - nei limiti di legge- in modo da permettere alle nuove unità residenziali di fruire di giardino privato e/o condominiale. Vista la proprietà pubblica dell'ex sanatorio, il progetto potrà essere attuato attraverso il ricorso a intese interistituzionali.

c) I territori della trasformazione: aree di riconversione residenziale de La città nel verde

1	*Scheda di intervento area di riconversione residenziale* de La città nel verde -*Cappuccini* (riferimento alfanumerico G 2 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Vedasi Piano Unitario di Coordinamento approvato con DCC n.102 del 26/07/2018.

Descrizione

La città nel verde Cappuccini – Cascina Dosso è l'area di riconversione residenziale de La città nel verde, compresa tra la Roggia Vassalla, la strada vicinale del Dosso e la Roggia Rantiva.
Qui si incontrano il fiume, il sistema storico di regimazione idrica e la trama delle terre a coltivo. Il fiume da elemento di confine si trasforma in luogo di nuovo avvicinamento alla fruizione agronaturale del paesaggio; le rogge storiche si appoggiano alla nuova infrastruttura del canale scolmatore, capace di risolvere i rischi idrogeologici, permettendo con ciò di ripensare le tracce d'acqua non solo in termini di servizio al territorio, ma anche quali luoghi di rinnovata qualità.
Si tratta di un'area già parzialmente urbanizzata, di particolare valenza non solo per la presenza delle rogge che qui disegnano il paesaggio, in confluenza con la Sesia, ma anche quale luogo di mediazione tra l'edificato dei Cappuccini e i grandi recinti monofunzionali di servizio alla Città (Caserma e aree militari, carcere e cimitero).

Obiettivi generali

Il Piano prevede un intervento a bassa densità edilizia che, ricomprendendo il nucleo residenziale preesistente posto lungo la trama agricola di Strada Canton Billiemme, promuove un nuovo modo di abitare in città in un ambito di grande qualità ambientale e paesistica.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso

Il progetto, da svilupparsi sulla base dello Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i, ammette l'edificazione di un complesso residenziale di ville immerse nel verde, realizzabili a fronte di cessione di aree ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con la valorizzazione della presenza delle tracce d'acqua in termini paesistici e fruitivi, ponendo particolare attenzione alla confluenza tra Roggia Rantiva e Roggia Molinara, ove il Piano prevede una nuova area parco, attrezzando nuovi percorsi. Questo ambito specifico de La città nel verde assume particolare significato in relazione ai mutevoli rapporti tra la città e gli elementi costitutivi del paesaggio. Gli elementi rilevanti di questo contesto, caratterizzato da limiti fisici ad andamento prevalentemente orizzontale (le rogge) o verticale (i muri di recinzione dei grandi spazi monofunzionali - la caserma, il carcere -) devono essere reinterpretati per offrire nuove prospettive, ovvero per aprire nuovi scorci lungo la strada del Dosso che ora sembra terminare in corrispondenza della roggia Molinara.
L'intervento condensa gli elementi di relazione con il paesaggio naturale e il suo progressivo addomesticamento. Esso deve essere predisposto assumendo il Piano del Verde adottato con deliberazione n. 47 del 20.04.2004 come riferimento preliminare di progetto, con particolare riguardo ai dispositivi di mitigazione di impatto ambientale del nuovo canale scolmatore. L'edificazione prevista Le case basse dovrà assumere via Canton Biliemme come asse infrastrutturale di innesto ai Cappuccini e strutturare, intorno ai cascinali preesistenti e agli allungati particellari, le relative connessioni verdi. La previsione intende infatti addensare il cantone intorno al nucleo originario, assumendo l'ordine delle trame catastali per appoggiare la nuova edificazione (utile riferimento è l'estratto cartografico afferente contenuto nella Relazione Illustrativa A**, "Le forme di residenzialità proposte: Cappuccini)". Dalla tangenziale il paesaggio dell'edificazione deve rimanere in secondo piano rispetto agli alberi di alto fusto ed ai frutteti che formano un nuovo orizzonte.
~~In fase esecutiva occorre verificare l'effettiva estensione dell'area boscata a Nord e se possibile prevedere la sistemazione di questa zona a verde, mantenendo il bosco esistente. Occorrerà inoltre sottoporre l'area a studio agronomico di dettaglio per la conferma della Classe II di Capacità d'Uso del Suolo. Nel caso i terreni siano effettivamente ricadenti in Classe II si dovrà prevedere un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~

~~Le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme e colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie circostanti~~
In fase esecutiva verificare l'effettiva estensione dell'area boscata a Nord e prevedere la sistemazione di questa zona a verde mantenendo il bosco esistente atteso che in ogni caso le trasformazioni boschive oltre che soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del Codice sono comunque soggette alle compensazioni delle superfici forestali trasformate ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009.
La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4.

La percentuale di aree in dismissione per l'area di riconversione residenziale de La città nel verde Cappuccini è quantificata in ragione del 65% e l'intervento si attua attraverso l'applicazione dei seguenti parametri:

Parametri di intervento
dismissione a servizi 65% *St*
Uf : 0,35 mq/mq
Np: 2

2	*Scheda di intervento area di riconversione residenziale de La città nel verde - Isola* (riferimento alfanumerico G 1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione

La città nel verde Isola– Coltellino è l'area di riconversione residenziale de La città nel verde localizzata lungo il margine edificato del quartiere Isola, lambita a est dal corso della Sesietta e oggetto di prossimo intervento di riassetto infrastrutturale in ragione della realizzazione del completamento dell'anello tangenziale raccordato alla nuova bretella di ingresso in città da nord.

Il riassetto infrastrutturale complessivo di questo luogo, la mancata definizione ad oggi di un rapporto calibrato tra la densità edilizia del quartiere di edilizia residenziale pubblica e la rarefazione delle terre a coltivo diventano occasione per ripensare questa parte di città.

Obiettivi generali

L'individuazione di questo luogo quale luogo da riconvertire a usi residenziali entro il più vasto disegno de La città nel verde traduce anzitutto l'obiettivo di riconfigurare il limite settentrionale della città, riportando al centro questa periferia urbana. L'adeguamento infrastrutturale consentirà di avvicinare Isola al centro città - attraverso la realizzazione del sottopasso ferroviario - e l'ipotesi di riconversione residenziale - resa più immediata dalla presenza delle reti di urbanizzazione primaria in corrispondenza di via Cena e via Egitto - permetterà di superare la dimensione marginale di questo rione, arricchendone la morfologia con nuovi spazi pubblici di rilevanza urbana e diversificando l'offerta tipologica del mercato immobiliare. La realizzazione di un nuovo complesso residenziale di alta qualità immerso nel verde è intesa infatti anche a superare la dimensione relegata di questo quartiere, introducendo elementi in grado di garantire la necessaria *mixture* sociale e di innescare ricadute significative in termini di integrazione urbana. La trasformazione inoltre permette un controllo dell'impatto ambientale e paesistico da e con l'infrastruttura stradale in corso di attuazione.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso

Il piano prevede la riconversione di queste aree secondo un disegno preordinato a bassa densità, da definirsi sulla scorta dello Strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i, in modo da valorizzare la presenza dell'impianto a corte della cascina Coltellino, così come degli elementi di qualificazione del paesaggio agrario, articolato sui moduli delle terre a coltivo e sul sistema di regimazione idrica appoggiato al corso della Sesietta

Il disegno dell'impianto di insieme, da redigersi conformemente ai disposti del Piano Paesistico del Verde, adottato con deliberazione consiliare n. 47/2004, dovrà essere predisposto in modo da assumere e valorizzare i diversi caratteri di questo paesaggio, che abbina il carattere periurbano delle casette con orto e giardino di via Arles e di via Egitto alla conformazione più propriamente agricola della frangia settentrionale del territorio ricompreso dal tracciato della tangenziale e, ancora, ad alcune preesistenze di carattere manifatturiero. Il progetto ammette l'edificazione di case unifamiliari immerse nel verde, realizzabili a fronte di cessione di aree ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che siano in grado di modulare i diversi caratteri tipologici e la diversa natura geomorfologica di questo luogo urbano. L'intervento ha il duplice compito di mitigare l'impatto considerevole sul territorio della nuova tangenziale nord diventandone occasione di riqualificazione paesistica-ambientale e promuovendo un nuovo e diverso affaccio della città verso le percorrenze tangenziali. La prevista edificazione dovrà addossarsi lungo il perimetro del tessuto edificato esistente, a tale riguardo utile riferimento è l'estratto cartografico afferente contenuto nella Relazione Illustrativa A**, "Le forme di residenzialità preposte: Isola". In fase esecutiva occorre verificare l'effettiva estensione dell'area boscata che insiste sul lotto e se possibile prevederne la sistemazione a verde, mantenendo il bosco esistente. Nel caso di eventuale trasformazione boschiva la stessa è soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del Codice oltre alle compensazioni delle superfici forestali trasformate ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009.

Le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme/colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie.

La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di

atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4

Parametri di intervento
dismissione a servizi 65% *St*
Uf : 0,35 mq/mq
Np: 2

d) I territori della trasformazione: le nuove fabbriche

1	*Scheda di intervento per Le nuove fabbriche - Concordia* *(*riferimento alfanumerico D2 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione
L'area Le nuove fabbriche - Concordia, è compresa tra la strada per Trino, la roggia Vassalla, il tracciato della tangenziale ovest, la via Sambonet e il margine edificato del quartiere Concordia, che manca tuttora di definizione in funzione della indefinitezza fornita dal non realizzato aggancio all'asta di via Trino. Si tratta di un'area di rilievo nella forma urbana, sia in relazione alle dimensioni della stessa, sia in rapporto alla contiguità con la vasta area commerciale e produttiva che si affaccia sulla tangenziale. La mancata redazione del Piano Particolareggiato (previsto dal P.R.G.C. del 1985 e successive varianti) che ammetteva destinazioni residenziale e terziaria fieristica ha impedito, di fatto, la trasformazione di questa area. Le previsioni che scaturivano dai precedenti strumenti urbanistici generali hanno pertanto indotto attese edificatorie che col presente progetto trovano rispondenza.

Obiettivi generali
L'individuazione di questo luogo quale luogo di eccellenza per lo sviluppo di un sistema ad alto livello di qualità urbana e territoriale all'ingresso ovest della città - da riconvertire a luoghi del lavoro - risponde all'obiettivo prioritario di dare forma compiuta ad uno dei più significativi spazi urbani della città. Obiettivo del piano è la promozione di una maggiore attenzione progettuale per i luoghi del lavoro, volta a recuperare la capacità di rappresentazione e il significato di visibilità urbana dei manufatti destinati alla produzione. In questo senso, diventa prioritario il rapporto degli edifici con la strada, con lo spazio pubblico e con gli altri stabilimenti. Dovranno essere inoltre applicati principi di sostenibilità ecologica e rispetto ambientale con basso consumo della risorsa.

Previsioni di utilizzazione e destinazioni d'uso
La modalità di attuazione è indiretta ed è subordinata a Programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/92 in ragione sia della dimensione dell'area che degli obiettivi individuati. Il programma dovrà garantire la necessaria omogenea accessibilità del lotto e realizzare una forte relazione tra spazio privato e spazio pubblico. Le destinazioni d'uso dovranno comporsi in relazione al completamento del nucleo residenziale del quartiere Concordia ed alla continuità del fronte produttivo terziario lungo l'asse di rango superiore, assumendo l'obbligo della realizzazione di edilizia residenziale pubblica destinata all'E.R.P. in affitto (20% delle *Sul* residenziali) e il convenzionamento dei prezzi - concordati con la pubblica amministrazione - per il 20% della *Sf* delle aree produttive. Il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali e l'adozione di tecniche costruttive adeguate a definire un immagine qualificante del luogo in relazione all'affaccio sulla strada tangenziale di grande percorrenza ed al tratto distintivo da imprimere a questo ambito che intende caratterizzarsi anche attraverso il ricorso ad una architettura più attenta alle compatibilità del contesto. Dovrà prevedere misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente nel suo complesso. Dovrà essere posta particolare attenzione ai materiali alla composizione di facciata, alla definizione della superficie esterna come *pelle, ovvero a* tutti quegli elementi che concorrono a definire i luoghi del lavoro come luoghi urbani di progetto. Per le parti da cedersi ad uso pubblico dovrà essere mantenuta la massima permeabilità dei suoli attraverso adeguati materiali e sistemazioni verdi. Dovranno inoltre essere considerato il recupero di calore, la raccolta differenziata delle

acque meteoriche piazzali /pluviali con vasca di accumulo e riciclo nel circuito produttivo, l'alimentazione e lo scarico delle macchine produttive a circuito chiuso senza scarichi industriali in fognatura.
L'area, già oggetto di prospettive di trasformazione non più attuali in funzione del realizzato polo fieristico – espositivo di Caresanablot, dovrà prevedere una fascia di salvaguardia lungo il corso del cavo di regimazione idrica, seguendo l'andamento sinuoso della roggia Vassalla che, appoggiandosi all'area produttiva della tangenziale, permetterà il collegamento tra il territorio agricolo ed il verde che si insinua tra le case e ancora i luoghi del lavoro esistenti e previsti. Inoltre, al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale posta lungo via Baratto e via Cascina Martorelli - da collegarsi alla via Trino - l'intervento teso alla realizzazione de i luoghi del lavoro di nuovo impianto (derivanti della modificazione del tessuto urbano) dovrà realizzare una fascia filtro, di larghezza pari a 100 metri, attrezzata a verde alberato con essenze autoctone - coerentemente con i disposti del Piano Paesistico del Verde, adottato con deliberazione consiliare n. 47/2004. Anche la nuova via di prolungamento della via Cascina Martorelli verso via Trino dovrà essere segnata da elementi vegetali. Gli interventi previsti dovranno inoltre valorizzare il percorso storico della via Francigena ivi segnalato.
L'intervento deve conformarsi alle Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) approvate con deliberazione della Giunta Regionale 28.07.2009, n. 30-11858 e alle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.
Non sono ammesse localizzazioni di industrie classificate ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.L.vo n. 334/99 e s.m.i., e quelle definite attività insalubri (ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i.).
Al fine di disciplinare puntualmente l'articolazione degli interventi previsti e garantire un armonico equilibrio tra il tessuto edificando e quello antropizzato ed un'auspicata compatibilità e sostenibilità nei confronti dei caratteri ambientali presenti nell'ambito tutto è necessario che gli edifici con destinazione residenziale (case basse) trovino realizzazione esclusivamente nella porzione di forma triangolare che s'incunea nel quartiere Concordia derivata dalla realizzazione di una zona a verde, in parte alberata, con estensione pari ad almeno 100 metri tra la viabilità in previsione disegnata sulle tavole di P.R.G.C, (proseguimento di Via Baratto) ed il previsto completamento residenziale. Per quanto attiene la restante area a destinazione produttivo/terziario dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni per quanto attiene la viabilità di accesso e l'ubicazione delle aree verdi:

- l'accesso all'area non dovrà avvenire dalla tangenziale sud;
- dovrà essere destinata a verde una fascia di almeno 50 metri lungo la viabilità in previsione disegnata sulle tavole di P.R.G.C, (proseguimento di Via Baratto);
- dovrà essere prevista una fascia a verde piantumato di almeno 15 metri lungo la tangenziale sud;
- dovrà essere prevista una fascia a verde piantumato di almeno 20 metri per lato lungo la viabilità di accesso alla cascina Binelle (percorso storico della via Francigena) e lungo il perimetro della cascina ad esclusione dell'affaccio su Via Baratto.

~~La superficie, interessata da alta capacità d'uso del suolo, dovrà essere sottoposta a studio agronomico di dettaglio per la conferma della Classe II di Capacità d'Uso dei Suoli. Nel caso i terreni siano effettivamente ricadenti in Classe II si dovrà prevedere un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~
Su parte del lotto insistono aree boscate; qualora non fosse possibile il loro mantenimento si dovrà prevedere un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.
Qualsiasi intervento di trasformazione delle aree boscate è soggetto oltre che al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del Codice anche alle compensazioni della superficie boscata trasformata e alla mitigazione degli impatti sul paesaggio ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009. Gli interventi di mitigazione contenuti nell'eventuale provvedimento autorizzativo sono da ritenersi in ogni caso integrativi e non sostitutivi degli interventi di compensazione boschiva (art.19 c.5 L.R. 4/2009).
La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4.
Le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme e colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie.

Parametri di intervento per i luoghi del lavoro
Cessione per aree a usi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., pari al 30 % della stessa superficie territoriale (*St*);
Uf 0,9 mq/mq;
Rc 0,6
Ip 0,1 della Sf
Indice di densità arboreo 7
Indice di densità arbustivo 14

Parametri di intervento per le case
Sul 20.000 mq vedi scheda quantitativa dell'intervento
Np 3;
H 10,60 m;
Rc 0,45
Ip 0,35
Indice di densità arboreo 5
Indice di densità arbustivo 10

2 Scheda di intervento per Le nuove fabbriche -Prestinari
(riferimento alfanumerico D 1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione
Le nuove fabbriche Prestinari – Cascinetta individua l'area, compresa tra la ferrovia Torino Milano, la tangenziale ovest, il corso Torino e il margine edificato del quartiere Prestinari.
Si tratta di un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato.

Obiettivi generali
La riconferma di questa area a *luogo del lavoro* risponde alla necessità di rendere immediatamente disponibili aree industriali in Vercelli, riservando dignità progettuale a uno degli ingressi in città. Il progetto dovrà quindi assumere quale elemento di definizione la presenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie. Dovrà individuare dispositivi progettuali in grado di connotare le fasce di inedificabilità quali elementi di qualità, filtri verdi che - estendendosi - restituiscano decoro al contesto, segnato da un tessuto edilizio modesto e penalizzato non solo dalla presenza della ferrovia, ma anche dalla grande estensione delle aree logistiche ad esso prospicienti

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
Il piano promuove la realizzazione di un Programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/92 in ragione sia della dimensione dell'area che degli obiettivi individuati. Il programma dovrà garantire la necessaria omogenea accessibilità del lotto e realizzare una forte relazione tra spazio privato e spazio pubblico. La destinazioni d'uso prevista è quella di *luoghi del lavoro* (P)-(T)-(L) con convenzionamento dei prezzi - concordati con la pubblica amministrazione- per il 20% della *Sf* delle aree produttive. Lo strumento urbanistico di dettaglio dovrà prevedere misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente nel suo complesso, rileggere il disegno della trama agricola preesistente, con specifico riguardo al significato dei cavi irrigui che concorrono a descrivere il paesaggio, attraverso il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e -specificamente - pubblico. Il progetto dovrà pertanto prevedere una zona di salvaguardia lungo il Roggione di Vercelli e il Naviglio di Ivrea, cavi di regimazione idrica posti a sud, e realizzare una fascia filtro verso la linea ferroviaria e il cavalcaferrovia della Tangenziale attraverso fasce attrezzate a verde alberato con essenze autoctone - coerentemente con i disposti del citato Piano Paesistico del Verde. Al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale posta lungo via

Schuman -da ampliarsi-, il progetto dovrà inoltre realizzare una fascia filtro, di larghezza pari a 100 metri, attrezzata a verde alberato con essenze autoctone - coerentemente con i disposti del Piano Paesistico del Verde. La viabilità da realizzarsi in prosecuzione di via Cima Dodici dovrà coerentemente prevedere alberature e percorsi ciclopedonali. Per le parti private il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali diversificati, l'adozione di tecniche costruttive adeguate, il ricorso ad una architettura attenta alle compatibilità ambientali; la composizione delle facciate particolarmente curata. Per le parti da cedersi ad uso pubblico dovrà essere posta particolare attenzione ai materiali, tali da consentire la massima permeabilità dei suoli attraverso adeguate tecnologie e sistemazioni verdi. Dovranno inoltre essere considerati il recupero di calore, la raccolta differenziata delle acque meteoriche piazzali /pluviali con vasca di accumulo e il riciclo nel circuito produttivo . L'intervento deve conformarsi alle Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) approvate con Deliberazione della Giunta Regionale 28.07.2009, n. 30-11858 e alle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.
Non sono ammesse localizzazioni di industrie classificate ai sensi degli art. 6 e 8 del D.L.vo n. 334/99 e s.m.i., e quelle definite attività insalubri (ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i.);
~~L'area è inserita tra quelle ad alta capacità d'uso del suolo e quindi dovrà essere oggetto di studio agronomico di dettaglio per la conferma della Classe II di Capacità d'Uso dei Suoli. Nel caso i terreni siano effettivamente ricadenti in Classe II si dovrà prevedere un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~
~~Su parte del lotto insistono zone boscate; qualora non fosse possibile il loro mantenimento si dovrà prevedere un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~
Le aree boscate esistenti andranno preferibilmente mantenute; eventuali trasformazioni dei boschi andranno sottoposte ad autorizzazione paesaggistica e le superfici trasformate dovranno essere oggetto di opportune compensazioni boschive così come previsto dall'art.19, comma 5 della l.r. 4/2009.
La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4.

Parametri di intervento
Cessione per aree a usi pubblici ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i , pari al 30 % della stessa superficie territoriale (*St*);
Uf 0,9 mq/mq;
Rc 0,6
Ip 0,1 della Sf
Indice di densità arboreo 7
Indice di densità arbustivo 14

e) La città consolidata: Strumenti urbanistici in previsione

1. *Area di via Torino*: (riferimento alfanumerico A24 alla Tavola n.11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) si tratta dell'ambito urbano posto in fregio a corso Prestinari dove il progetto di piano riconferma le previsioni già contenute dallo strumento vigente, mantenendone di fatto le ipotesi di trasformazione. Il progetto di piano prevede quindi la definizione di un nuovo tessuto urbano di *luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa* (destinazione produttivo-terziario-logistica) dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A24, organizzato in modo da ridefinire il fronte urbano di corso Prestinari, con particolare attenzione alla risoluzione del rapporto con il Naviglio di Ivrea e con la fascia verde che si sviluppa lungo la traccia d'acqua e capace di risolvere l'accessibilità alla retrostante zona produttiva. Il nuovo reticolo viabilistico, connesso alla via Torino attraverso un ponte da realizzarsi, dovrà garantire la corretta gestione dei futuri flussi di traffico indotti dalle nuove funzioni oltre che la salvaguardia dei canali. La fascia a servizi lungo il Naviglio, ora caratterizzata da un uso discontinuo e disordinato e prevalentemente attrezzata con orti urbani informali, dovrà essere ripensata quale fascia di mediazione tra l'asse veicolare di scorrimento e il nuovo complesso produttivo,

attraverso la riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua superficiale, da attrezzarsi come *promenade*, percorso ciclo-pedonale alberato, secondo le indicazioni del Piano Paesistico del Verde.
Il riconoscimento dell'ambito quale estensione dell'addensamento extraurbano arteriale A3 Porta Torino induce scelte progettuali che conducano alla minore modificazione possibile del sito attraverso la valorizzazione del Naviglio di Ivrea e il miglioramento degli attuali innesti dalle infrastrutture principali all'interno delle zone commerciali e con la creazione di rotonde adeguatamente dimensionate.
Al fine di minimizzare l'impatto della nuova rotatoria sulla via Torino da via Sassone, si è pertanto optato per una sua collocazione sul sedime dell'esistente intersezione con la via di collegamento con l'esistente area commerciale a sud, in posizione tale da non interferire con l'ambiente ancora naturale delle sponde del Naviglio di Ivrea. Le caratteristiche fisiche della rotatoria dovranno essere di grandi dimensioni e rispettare i criteri stabiliti dal Decreto del Ministero Infrastrutture 19 aprile 2006.
L'attraversamento del Naviglio di Ivrea sarà attuato mediante un ponte che non dovrà interferire con gli eventuali livelli di piena del canale. La fascia parallela al canale dovrà essere lasciata a verde naturale e sistemata nel rispetto delle essenze previste nel Piano del Verde e delle piantumazioni esistenti.
Le superfici destinate ai parcheggi, di cui è prevista la piantumazione con alberature, dovranno essere realizzate almeno per il 20% in prato armato, modalità che consente un'agevole fruizione da parte delle auto e contemporaneamente riduce la temperatura, consentendo inoltre il drenaggio naturale delle acque meteoriche. Il sistema potrà contribuire alla regolazione della temperatura abbassando la temperatura dell'area a parcheggio nei mesi più caldi e regolando l'umidità dell'aria nelle fasi climatiche secche e asciutte.
L'illuminazione dell'area a parcheggio dovrà garantire attraverso adeguati corpi illuminanti il controllo dell'inquinamento luminoso ed evitare la produzione di luce parassita.
I caratteri architettonici e costruttivi dei nuovi edifici dovranno essere improntati ai seguenti concetti di fondo:

- la reversibilità delle strutture e degli involucri edilizi;
- la massima riduzione delle modificazioni del suolo;
- l'integrazione dei servizi di costruzione per ottenere efficienza nell'utilizzo dell'energia e ottimizzare le opportunità di ventilazione naturale;
- il potenziamento degli obiettivi di natura ambientale tramite la forma strutturale;
- la limitazione dell'impiego del cemento armato alle sole fondazioni puntuali ed alle colonne mentre per le altre strutture portanti, verticali ed orizzontali, dovrà essere utilizzato il legno lamellare con collante a basso contenuto di formaldeide.

f) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione

1. P.E.C. di via Bertinetti (riferimento alfanumerico 2 alla Tavola n°11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano): vedi dati schede quantitative degli interventi 2;

g) Ambiti normativi per l'agricoltura

1. Le cascine e le frazioni agricole
Indice di densità arboreo 20
Indice di densità arbustivo 40

2. I luoghi dell'agricoltura limitatamente a:

orti urbani: aree di proprietà pubblica o privata all'interno o ai margini del centro abitato (entro il perimetro de La città nel verde), dedicate alla coltivazione di orti urbani. Le aree pubbliche sono assegnate in convenzione a privati che ne facciano richiesta; i privati proprietari che intendano concedere in locazione parte di fondo agricolo ad uso orti urbani devono richiedere titolo autorizzativo per la parcellizzazione degli stessi. La realizzazione del deposito attrezzi è subordinata a rilascio di titolo autorizzativo;

canali: è prescritta la manutenzioni dei canali e la conservazione di fossi e di canalette mediante ricorso a materiali naturali

colture agricole: non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti. Tali movimentazioni e le modificazioni colturali sono soggette a titolo autorizzativo.

I luoghi del lavoro in area agricola, allorquando siano previsti interventi:
Indice di densità arboreo 20
Indice di densità arbustivo 40

h) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici (aeroporto Del Prete, casa circondariale)

i) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro allorquando siano previsti interventi:
Indice di densità arboreo 20
Indice di densità arbustivo 40

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa
1. L2 Tangenziale, in attuazione dell'adeguamento commerciale;
2. A5 Cascinassa, in attuazione dell'adeguamento commerciale;
3. A3 Porta Torino

II SCHEDA NORMATIVA
Lungo il fiume Sesia: La città incontra il fiume

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) I territori della trasformazione: le aree strategiche
c) Parco fluviale del fiume Sesia
d) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
e) La città consolidata: strumenti in corso di attuazione
f) La città consolidata: tessuti urbani di possibile riconversione
g) Ambiti normativi di interesse generale
h) La città consolidata: ambiti normativi le case
i) La città consolidata: ambiti normativi il lavoro

a) **Obiettivi specifici di P.R.G.C.**

- Avvicinare la città al fiume mediante il recupero paesistico ambientale e fruitivo del lungofiume da attrezzare quale parco, *promenade* urbana, affaccio della città al fiume, luogo dello svago cittadino allestendo il Parco fluviale lineare del Sesia
- Recuperare l'ex area industriale dismessa Montefibre e reinserirla nella dinamica urbana, valorizzandone il ruolo di cerniera tra la città e il fiume e sfruttando le potenzialità del luogo adatto ad accogliere funzioni diversificate, integrando usi produttivi, direzionali e residenziali; (vedasi Scheda Area Strategica Ex Montefibre)
- Riqualificare il torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti
- Realizzare il nuovo ingresso in città da nord attraverso la bretella di raccordo tra il tratto di completamento della tangenziale nord e viale Torricelli ed il contestuale completamento del sistema di collegamento infrastrutturale tra la città e le reti viabilistiche di rango superiore
- Attuare il piano urbano della mobilità in relazione ad un nuovo uso del sistema di interscambio tra trasporto su gomma e su rotaia con riferimento alle attività produttive insediabili (riuso del cosiddetto ex binario Montefibre) e al completamento di viale Torricelli quale circonvallazione urbana interna
- Realizzare il sistema di percorsi ciclo-pedonali lungo il Cervetto, coadiuvati da passerelle di collegamento tra le due sponde
- Attuare il piano del commercio, con particolare riferimento alla localizzazione L1 Montefibre - già presente e riconosciuta dal piano stesso prevedendo, inoltre, la possibilità di ampliarne i confini e/o di individuare nel cuore della ex area industriale una localizzazione ex novo L2, in grado di rendere appetibile l'area ed incentivarne la trasformazione, anche in deroga ai parametri della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i in materia di commercio.
- Andar per acque: risolvere il rapporto controverso con le tracce d'acqua in città. Promuovere la riqualificazione delle sponde e la depurazione delle acque attraverso metodi di tipo naturalistico, sostenendo interventi artistici di rielaborazione territoriale come sistema attivo per il "ridisegno" del territorio, tesi ad attivare processi identitari.
- Promuovere un diffuso intervento di riqualificazione della città attraverso la correlazione fisica e funzionale di interventi di ristrutturazione urbanistica posti lungo l'infrastruttura ferroviaria (aree strategiche), tale da attivare un generale rilancio territoriale e amplificandone il ruolo strategico.
- Conservare, come previsto all'art. 20 del PTCP, il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione – Vercelli –Novara.
- Promuovere l'accessibilità per l'impiego del tempo libero alle aree di rinaturalizzazione che ricomprendono, ai sensi degli artt 12 e 17 del PTCP, i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento

per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.

b) I territori della trasformazione: le aree strategiche

1.	Scheda di intervento Area strategica Montefibre (riferimento alfanumerico B2 alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*)

Descrizione

La vasta area dove sorgono gli stabilimenti della ex Montefibre occupa quasi completamente la superficie ritagliata dai tracciati di corso Rigola e viale Torricelli e della linea ferroviaria Torino-Milano.
Il Piano Particolareggiato ex Montefibre - che prevedeva la rifunzionalizzazione complessiva dell'area industriale chimico-tessile, da destinarsi a usi produttivi, commerciali e residenziali - è stato solo parzialmente attuato e, malgrado la proprietà sia riuscita mediante frazionamenti a valorizzare le potenzialità di riconversione di un impianto strutturato in unità indipendenti, l'area è andata incontro al progressivo declino. I pochi immobili in uso presentano buoni livelli manutentivi, a fronte di una situazione di generale degrado amplificato anche dalla conformazione fisica del sito che si pone, come *enclave* isolato dove permane la dimensione di luogo *recinto* ed estraneo alle consuete regole di costruzione della città (assenza di un disegno complessivo delle opere di urbanizzazione generale; viabilità carente ed in ampia misura privatizzata; mancanza di aree per servizi pubblici).

Obiettivi generali

L'area Montefibre è area strategica per la riqualificazione dell'intera parte settentrionale della città. L'obiettivo prioritario di piano regolatore è la re-immissione nella dinamica urbana di questa vasta area, riletta quale luogo di cerniera tra la città consolidata e il lungofiume e tra la città e la rete infrastrutturale di livello superiore.
Alla scala urbana il progetto di risistemazione dell'area strategica Montefibre consente di promuovere la ricucitura tra parti di città che - proprio in ragione della presenza del grande recinto monofunzionale Montefibre - non si sono mai saldate. Alla scala territoriale il completamento del tratto settentrionale della tangenziale di Vercelli e la realizzazione della nuova bretella di immissione da nord interessano l'area Montefibre che - direttamente raggiungibile dalla rete autostradale e tangenziale grazie al nuovo sottopasso di superamento della barriera ferroviaria - godrà di ulteriori esternalità localizzative.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso

Le disposizioni normative di progetto perseguono la maggior flessibilità possibile quale strumento teso ad assicurare la necessaria tempestività di intervento e ad agevolare l'attuazione -anche parziale- del disegno complessivo di riqualificazione, delineando un processo per fasi e per lotti funzionali disgiunti. Il progetto si articola a partire dal ridisegno della struttura urbana incernierata intorno a un nuovo asse stradale est-ovest (corso Montefibre) da cui si diramano a pettine le nuove viabilità di servizio ai lotti.
All'interno dell'area strategica Montefibre sono ammessi usi residenziali (ambiti normativi *le case*), usi produttivo-terziario-logistico (ambiti normativi *i luoghi del lavoro, luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa)* e usi pubblici (destinazione d'uso *i servizi*). Il piano estende quindi la rosa delle destinazioni compatibili, consentendo sia il mantenimento della destinazione in essere sia il cambio di destinazione d'uso. Il cambio di destinazione d'uso tra le diverse categorie della destinazione d'uso allargata *i luoghi del lavoro* è sempre ammesso all'interno dell'intera Area strategica. Il cambio di destinazione d'uso dalla destinazione d'uso in atto di tipo terziario-produttivo alla destinazione residenziale è ammesso unicamente laddove siano dimostrate le compatibilità ambientali a fronte di preliminare redazione di SUE.

Tipi di intervento

I tipi di intervento per le aree strategiche sono dettagliati all'art. 31.2 delle norme generali. Essi ammettono, previa verifica delle condizioni di non inquinamento del sito, sia la Conservazione e/o modificazione degli immobili e del tessuto edilizio sia la Modificazione del tessuto urbano.

1. Conservazione/modificazione del tessuto edilizio: fatti salvi i diritti di terzi, sono ammessi tutti gli interventi in grado di assicurare l'efficace riuso delle strutture e il rispetto degli standard igienico-edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B; realizzazione di nuove aperture, modifiche alle coperture, realizzazione di vespai etc.). Nel rispetto delle volumetrie esistenti, sono ammessi interventi di *parziale e indifferibile* demolizione e ricostruzione; in tal caso il permesso di costruire è convenzionato al fine della verifica puntuale e perfettibile delle previsioni di piano (laddove si renda necessaria la totale demolizione e ricostruzione, l'intervento rientra nelle more della modalità di intervento di Modificazione del tessuto urbano di cui al punto B della presente scheda). E' ammessa la realizzazione di nuove superfici lorde di pavimento all'interno del volume esistente. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da una all'altra delle diverse sottocategorie (produttivo, terziario-commerciale, logistico) della destinazione d'uso allargata *i luoghi del lavoro*; fatto salvo il rispetto della compatibilità ambientale e acustica. È altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso esistente (produttivo -terziario- logistico) a usi residenziali.
   Per tutti gli interventi di Conservazione/modificazione del tessuto edilizio l'intervento è diretto ed implica cessione/monetizzazione di aree a servizi ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in ragione degli incrementi di superfici lorde di pavimento e dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

2. Modificazione del tessuto urbano: la trasformazione è ammessa secondo le indicazioni prescrittive della presente scheda e le quantità previste nella Scheda quantitativa degli interventi B2. I lotti di intervento individuabili per l'area strategica Montefibre sono 4 come meglio sotto rappresentati :

Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "ex Montefibre aree limitrofe", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 29.10.2012, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3697 del 09.11.2012.

L'intervento è subordinato alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, preliminarmente verificato attraverso studio di fattibilità economica finanziaria complessivo sull'intera area strategica. Lo studio di fattibilità economica finanziaria dovrà dimostrare la fattibilità del progetto, attraverso la valutazione della sostenibilità tecnico – territoriale (stato attuale e se del caso piano della caratterizzazione con successiva analisi del rischio – anche in relazione alla originaria tipologia produttiva e alla presenza di numerosi pozzi industriali ed in parte della fascia di rispetto allargata del pozzo idropotabile Galilei -, condizioni di trasformabilità con studi di inserimento ambientale e confronto tra alternative insediative) e la valutazione della sostenibilità economico-finanziaria degli investimenti territoriali (privati e pubblici) grazie a tecniche di analisi basate sui flussi di cassa, l'analisi di sensibilità e di rischio.
Il SUE deve essere presentato dai proprietari immobiliari rappresentanti insieme alla parte pubblica, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti dell'area ed è attuabile per comparti di intervento.
Le aree a servizi, da quantificarsi ai sensi dell'art. 21 delle L.R. n. 56/1977 e s.m.i, saranno reperite entro il perimetro di Area strategica.
Allo scopo di sostenere l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana, l'Amministrazione si riserva - previa puntuale verifica della validità dello studio di fattibilità economica finanziaria presentato - la possibilità di modulare all'interno delle previsioni quantitative indicate nelle Schede quantitative degli interventi le destinazioni d'uso già previste nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi.

2.	*Scheda di intervento Area strategica ex riserie Viazzo* (riferimento alfanumerico B8 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*)

Descrizione
L' area strategica è situata in zona Cappuccini, in corrispondenza del luogo in cui sorge lo stabilimento dismesso delle ex riserie Viazzo. E' da rilevare come notizie verbali da verificare riferite da più fonti indichino qui la presumibile presenza di una Necropoli riferibile all'età del Ferro. La presenza di una o più aree sepolcrali presso i Cappuccini completerebbe il quadro della grande estensione lineare di zone cimiteriali lungo la strada per Casale nel periodo tra il I ed il II secolo d.C.

Lo stabilimento, di origine novecentesca, ha il carattere tipico dell'architettura espressionista e rappresenta un esempio significativo di manufatto architettonico protoindustriale che, posto in fregio al fiume Sesia, sfruttava il salto idrico della roggia Molinara di Prarolo da cui traeva energia. Si tratta di una costruzione a ricorsi di mattoni a vista con un impianto ricco di riferimenti all'architettura navale (oblò, ringhiere ad aste orizzontali, etc.) a cui si affianca la casa padronale, un pregevole edifico a due piani fuori terra costruito in epoca antecedente e ampliato poi negli anni Trenta.

Obiettivi generali
Il progetto di piano rilegge questo ambito urbano in chiave strategica sia in relazione alla particolare ubicazione del sito, posto in fregio al fiume - in un contesto particolarmente significativo vista la presenza di una spiaggia naturale di ghiaia e sabbia accessibile da un percorso pedonale che si snoda tra filari di pioppeti -sia in relazione alla presenza della ex riseria, che riveste valore documentale.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
L'intera area è da rileggersi in relazione alla valorizzazione del lungo fiume e alla definizione della nuova *promenade* urbana in fregio allo stesso, attrezzata in modo da riannodare i luoghi della città affacciati sul fiume che non sono mai stati caratterizzati in modo da definire un fronte urbano riconoscibile. La rifunzionalizzazione delle ex riserie e la valorizzazione dei campi sportivi e dell'area verde dell'ex Cral della Posta assumono quindi rilievo al fine della costruzione del progetto di Parco fluviale lineare del Lungo Sesia.
L'edificio delle ex riserie Viazzo si pone come esempio documentale da preservare e valorizzare quale traccia di rilievo della cultura materiale ed assume inoltre significato in relazione all'ubicazione ai limiti del tratto urbano del fiume. Le ex riserie Viazzo e la Colonia elioterapica rappresentano i due fulcri architettonici ubicati lungo il fiume, in posizioni opposte lungo l'estensione lineare del parco. Il carattere architettonico di pregio di entrambi gli edifici e la posizione strategica degli stessi porta a definire ipotesi di riconversione di tipo pubblico e/o aperte al pubblico e collegate con le attività di *loisir* del parco. Centro sportivo polifunzionale attrezzato, albergo, ostello, terziario di servizio, ristorante, locale di pubblico spettacolo etc. sono a titolo di esempio alcune possibili destinazioni d'uso per la riconversione dell'immobile, che si presta ugualmente ad essere ristrutturato per ospitare abitazioni di pregio in condominio, inscritte nel contesto del parco fluviale, così come uffici e/o laboratori artigianali. Le case, da realizzarsi come nuovo impianto, dovranno avere caratteristiche di case nel verde.
La nuova viabilità, anche se non completamente coincidente rispetto a quella prevista in cartografia, dovrà permettere la connessione delle vie Rive, Caresana, Pezzana e Motta dei Conti, strutturando un razionale tracciato anche funzionale alle attività presenti e previste.

Tipi di intervento
Per il manufatto architettonico di origine novecentesca sono ammessi interventi di ripristino e rifunzionalizzazione riconducibili al tipo di intervento Ristrutturazione con prescrizioni particolari, di cui alle presenti norme in quanto edificio di interesse documentale. E' ammesso inoltre intervento di nuovo impianto a destinazione residenziale volto a garantire l'attuabilità dell'intervento di recupero funzionale.

Modalità di attuazione
Il progetto di trasformazione è ad attuazione indiretta e implica la cessione di area a parco commisurata alla dotazione a servizi sancita dalla legge regionale n. 56/77 e s.m.i. ai sensi dell'art. 21, come quantificato nella scheda degli interventi B8.

c) Parco fluviale del fiume Sesia

Per la proprietà pubblica: Demanio dello Stato, Regione Piemonte, Città di Vercelli, Provincia di Vercelli

Descrizione
Il Parco fluviale del fiume Sesia individua la fascia di territorio che si sviluppa lungo l'argine destro del

fiume sino a ricomprendere i terreni posti alla confluenza tra il Cervetto e il Sesia. Il parco si articola per una lunghezza di circa due chilometri e descrive i luoghi di margine ritagliati tra il limite della città costruita e il fiume compresi tra il Ponte della Ferrovia sul Sesia e la Riseria Viazzo. Qui la mancata attuazione del Piano Particolareggiato e, quindi, l'assenza di un disegno di insieme e di un effettivo allestimento a parco, hanno influito sulla riqualificazione complessiva dell'area, configurata tuttora come territorio residuale, scarsamente praticabile.

Obiettivi generali
Il recupero della fruibilità del Lungo Sesia e la ridefinizione dell'affaccio della città verso il fiume sono obiettivi prioritari del piano regolatore, che promuove il ridisegno complessivo dell'area in modo da ridefinirne il significato quale nuovo parco urbano affacciato sulla riserva florofaunistica del fiume, per il quale si prevede il ripopolamento faunistico e il rimboschimento, da affiancare alle necessarie operazioni di pulizia e riqualificazione del letto del fiume.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
I contenuti, le modalità di attuazione e i tipi di intervento ammessi per il progetto di opera pubblica del parco sono dettagliati dal Piano del Verde, adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 47 del 20.04.2004, a cui si rimanda per comprendere lo sviluppo generale del progetto di recupero e riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche – Colonia elioterapica, centri sportivi, sponde fluviali, area spettacoli viaggianti, depuratore, ex Cral della Posta. Il progetto dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione dell'AIPO.

d) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. *Area di via Stroppiana*: (riferimento alfanumerico A17 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) si tratta dell'area libera adiacente alle riserie Viazzo servita da via Stroppiana e dalla strada di accesso alle riserie stesse. Il progetto di piano ne ammette la edificazione con *case basse* come quantificato nella scheda degli interventi A17, a fronte della dismissione di due percorsi pubblici attrezzati da rileggere in relazione al tema dell'accessibilità pedonale al parco fluviale del fiume Sesia. Dal punto di vista viabilistico il progetto prevede la realizzazione del tratto conclusivo di via Stroppiana, a raggiungere la strada di accesso alle riserie Viazzo di cui si prevede l'acquisizione a viabilità pubblica, e la realizzazione di nuova strada lungo il tratto terminale della roggia Molinara di Prarolo, volta anche ad assicurare la continuità di percorso lungo la sponda del fiume in modo da consentirne la fruizione e da collegare le riserie Viazzo al sistema del parco lineare.

2. *Aree di via Fietti –Solaro – Prarolo*: (riferimento alfanumerico A18 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) si tratta della vasta area libera posta alle spalle del complesso scolastico dei Cappuccini vecchi, accessibile dalle vie Fietti e Solaro e da via Prarolo. L'area è gravata da fascia di rispetto ristretta ed allargata del pozzo idropotabile dei Cappuccini. Il progetto di piano ne ammette la edificazione con *case basse* come quantificato nella scheda degli interventi A18 e prevede un disegno di insieme volto a integrare la viabilità - ora dal carattere discontinuo- e il sistema delle attrezzature di servizio che gravitano intorno al plesso scolastico, ampliando il giardino pubblico già esistente. Il disegno di insieme prevede quindi una vasta area a servizi in continuità rispetto a quella esistente e il completamento delle vie che si dipartono a pettine da via Don Bosco, così come la definizione di una nuova maglia ortogonale atta a garantire il collegamento diretto con via Prarolo e piazza dell'Assunta/via Pascoli.

3. *Area di via Prarolo*: (riferimento alfanumerico A19 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*); si tratta dell'area libera sviluppata tra via Prarolo e la prosecuzione dell'asse di via Ranghino, al di là del tracciato di via Oberdan. Il progetto di piano riconferma la possibilità di edificare l'area con un complesso di *case basse* come quantificato nella scheda degli interventi A19 attestate lungo via Prarolo, a fronte della realizzazione della nuova strada e della cessione di area a

servizi da attrezzarsi a parco nella porzione meridionale del lotto libero, così come dettagliato alle Tavole di inquadramento normativo. La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4 Le sistemazioni esterne dovranno essere preferibilmente a verde ed eventuali pavimentazioni realizzate con sistemi drenanti.

4. *Area di via Ranghino*: (riferimento alfanumerico A 30 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*); si tratta dell'area individuata in corrispondenza dell'estrema frangia meridionale della frazione Cappuccini, dove il progetto di piano ammette il completamento del tessuto edificato, secondo un disegno predisposto a partire dalla rilettura dei segni delle terre a coltivo delle cascine adiacenti. Il progetto prevede quindi la realizzazione di una nuova strada parallela a via Don Pollone attorno a cui organizzare un nuovo complesso residenziale di *case basse*. Le case dovranno essere costruite come quantificato nella scheda degli interventi A30, secondo un progetto attento al confronto con il contesto, in forme inclini ad accogliere la doppia dimensione di questo luogo dove permane, da un lato, l'organizzazione agricola delle terre di risaia e, dall'altro, il carattere di quartiere rappresentato dal quartiere di edilizia residenziale pubblica Cappuccini. ~~Occorre sottoporre l'area, che risulta interessata da alta capacità d'uso del suolo, ad uno studio agronomico di dettaglio per la conferma della Classe II di Capacità d'Uso. Nel caso i terreni siano effettivamente ricadenti in Classe II si dovrà prevedere un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~ Le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4.

- *Area di via Stroppiana sud*: (riferimento alfanumerico A 32 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*); si tratta dell'area libera posta tra la via Prarolo e l'argine del Sesia, individuata quale completamento degli interventi residenziali nel margine sud della città, collocati tra il parco del Fiume Sesia e la strada per Prarolo. a fronte della dismissione di aree a servizi e di una nuova viabilità. Il progetto prevede la realizzazione di un asse stradale che colleghi via Prarolo con via Stroppiana per una più efficace e complessiva accessibilità del rione, il cui tessuto urbano è in questo contesto segnato da strade strette e senza uscita, e su cui graviterà il traffico indotto dalle nuove previste costruzioni, un nuovo complesso residenziale di *case basse* e aree a servizi Le case dovranno essere costruite secondo un progetto attento al confronto con il contesto, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A 32. Il progetto deve cercare di preservare le aree boscate esistenti, destinando tale porzione del lotto a verde; qualora non fosse possibile il loro mantenimento le trasformazioni andranno sottoposte ad autorizzazione paesaggistica oltre che alla valutazione delle compensazioni delle superfici boscate trasformate ai sensi della L.R. 4/2019.
  La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4.
  Le sistemazioni esterne dovranno esser realizzate preferibilmente a verde limitando l'impiego di superfici totalmente impermeabilizzanti.

5. *Area ex Canottieri* (riferimento alfanumerico A 20 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*); si tratta dell'area libera posta tra Corso Casale - ora Corso Giovanni Paolo II - il Fiume Sesia e la confluenza della Roggia Rantiva. Il progetto di piano prevede l'attuazione di un intervento con *case basse* teso al completamento del fronte lungo il Corso Casale e attento agli specifici caratteri ambientali del sito che, in relazione ai vincoli indotti dalla presenza del fiume e

della roggia, dovrà assicurare la continuità di percorso lungo la sponda del fiume in modo da consentirne la fruizione. Per le *case basse* lo SUE, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A 20, dovrà prevedere il ricorso ad una architettura attenta alle compatibilità ambientali. Per le parti da cedersi ad uso pubblico dovrà essere posta particolare cura a mantenere la massima permeabilità dei suoli attraverso adeguati materiali e sistemazioni verdi, in grado per altro di garantire accessibilità allargata del lotto e realizzare una forte relazione tra spazio privato e spazio pubblico. Il progetto deve cercare di preservare le aree boscate esistenti, destinando tale porzione del lotto a verde; le eventuali trasformazioni delle aree boscate andranno sottoposte ad autorizzazione paesaggistica e le aree a bosco trasformate soggette a compensazione ai sensi della L.R. 4/2009. Le sistemazioni esterne andranno realizzate preferibilmente a verde limitando le superfici impermeabilizzate. Le trasformazioni lungo il corso d'acqua devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.

6. ex P.P. di via Prarolo: (riferimento alfanumerico A13 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area già ricompressa nell'ambito del piano particolareggiato scaduto e solo in parte attuato. La nuova previsione permette la definizione di un'area a servizi unitaria collocata lungo la via Prarolo, disponendone *le case basse* -come quantificate nella scheda degli interventi A13- a corona, con accesso dalla nuova via collegata alla via Roggia Molinara così come dettagliato alle Tavole di inquadramento normativo. Il progetto deve cercare di preservare le aree boscate esistenti, destinando tale porzione del lotto a verde; le eventuali trasformazioni del bosco andranno sottoposte ad autorizzazione paesaggistica e le aree boscate trasformate soggette a compensazione ai sensi della L.R. 4/2009.

e) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione

1. *Area di via Galvani:* (riferimento alfanumerico R2 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) lungo il canale Cervetto, immediatamente a monte di corso Marconi, si situa un'officina metalmeccanica articolata con volumi a shed fondati a ridosso dello scolmatore Cervetto. Il piano, pur riconoscendo la compatibilità urbanistica tra la destinazione d'uso in atto e il progetto urbano di riqualificazione, individua l'area in oggetto come *Tessuto Urbano di possibile Riconversione*. E' data quindi facoltà non solo di mantenere la destinazioni in atto e/o destinazioni compatibili entro il volume edificato esistente, ma anche di trasformare il tessuto esistente costruendo *case basse* a fronte della cessione di area a servizi da allestire come percorso pubblico attrezzato, così come dettagliato dalle Tavole di inquadramento normativo e dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R2. Il disegno di insieme dovrà prevedere un filo di fabbricazione unitario lungo il corso del Cervetto - assumendo come distanza minima dallo stesso quella imposta dal vincolo di tutela idrogeologica – in modo da rendere praticabile la sponda e da consentirne la fruizione pubblica.

2. *Area della Riseria Gasparro*: (riferimento alfanumerico R6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) Il piano, pur riconoscendo la compatibilità urbanistica della destinazione d'uso in atto, individua l'area in oggetto come *Tessuto Urbano di possibile Riconversione*. L'area è in parte gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo idropotabile dei Cappuccini. E' data quindi facoltà non solo di mantenere la destinazione in atto e/o destinazioni compatibili, entro il volume edificato esistente, ma anche di trasformare il tessuto esistente costruendo *case basse* a fronte della cessione di aree a servizi -dimensionalmente quantificate nella scheda degli interventi R6- e un nuovo asse stradale di connessione tra la via Don Bosco e via Pertengo (oggi a fondo cieco) tali da realizzare un percorso che permetta la continuità con Via Fietti o Via Solaro - scegliendo la più efficace tra le viabilità-, definendo isolati a maglia regolare**.**

3. *Area di via Dalmazia* riferimento alfanumerico R7 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) Il piano, pur riconoscendo la compatibilità urbanistica della destinazione d'uso in atto, individua l'area in oggetto come *Tessuto Urbano di possibile Riconversione*. E' data quindi facoltà non solo di mantenere la destinazione in atto e/o destinazioni compatibili, entro il volume edificato esistente, ma anche di trasformare il tessuto esistente costruendo *palazzine* a fronte della cessione di area a servizi, a realizzare continuità del parco lungo Sesia, dimensionalmente quantificate nella scheda degli interventi R7. Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "ex Montefibre aree limitrofe", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 29.10.2012, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3697 del 09.11.2012.

f) La città consolidata: strumenti in corso di attuazione

1. P.E.C. Torricelli: vedi dati schede quantitative dei dati urbani , (riferimento alfanumerico 1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano: vedi dati schede quantitative degli interventi 1)
2. P.E.E.P. Porta Milano: vedi dati schede quantitative dei dati urbani , (riferimento alfanumerico 13 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano: vedi dati schede quantitative degli interventi 13). Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "ex Montefibre aree limitrofe", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 29.10.2012, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3697 del 09.11.2012.
3. P.E.E.P. Cappuccini 2: vedi dati schede quantitative dei dati urbani , (riferimento alfanumerico 11 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano: vedi dati schede quantitative degli interventi 11)
4. ~~P.E.C. Don Pollone: dati schede quantitative dei dati urbani , (riferimento alfanumerico 9 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano: vedi dati schede quantitative degli interventi 9)~~

g) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici (Depuratore, CMR, il Tiro a volo)

h) La città consolidata: ambiti normativi per le case

Per i parametri di intervento, se non diversamente di seguito specificato, vale quanto prescritto al Titolo III Le case

1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio
2. Le case del tessuto edilizio minore (Uf =0.5 mq/mq)
3. Le case basse (Uf =0.35 mq/mq)
4. Le case su strada e le palazzine
5. Le case alte

   Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "ex Montefibre aree limitrofe", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 29.10.2012, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3697 del 09.11.2012.

i) La città consolidata: ambiti normativi per il lavoro

1. I luoghi del lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

1. L1 Montefibre: in attuazione dell'adeguamento commerciale e dentro perimetro di area strategica

   Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "ex Montefibre aree limitrofe", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 29.10.2012, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3697 del 09.11.2012.

III SCHEDA NORMATIVA:
Il territorio agricolo

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) I territori della trasformazione: le aree strategiche
c) Ambiti normativi per l'agricoltura
d) Ambiti normativi di interesse generale
e) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.

- La salvaguardia ambientale e la valorizzazione della risorsa territoriale ed agricola, perseguite attraverso il controllo delle colture, la promozione della bio-diversità, il ripristino delle reti ecologiche, il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e di tutte le tracce della cultura materiale che gerarchizzano il territorio, con particolare attenzione al secolare reticolo idrografico ed alle macchie e ai corridoi secondari a matrice mista riconosciuti dalla nel PTCP;
- Il recupero dei corsi d'acqua naturali e artificiali, dei fontanili, delle sponde fluviali e delle frazioni agricole anche al fine di attivare percorsi ecomuseali, così come di promuovere un turismo di prossimità che porti a riscoprire il paesaggio delle terre di risaia;
- Il recupero funzionale dei nuclei abitati delle frazioni, così come dei manufatti edilizi che punteggiano il territorio - cascine di pianura, grange e castelli - finalizzato alla salvaguardia del patrimonio architettonico ed alla tutela della dimensione abitabile del territorio agricolo, garantendo i necessari presidi territoriali e promuovendo nuove forme di residenzialità;
- Il recupero della ricchezza del paesaggio attraverso il superamento della monocoltura risicola, la valorizzazione delle zone umide e il potenziamento degli elementi di appoggio in continuità con i filari esistenti;
- La salvaguardia idrogeologica della città e della cintura urbana attraverso il progetto di un tracciato alternativo per il canale scolmatore e di idonee arginature in riva sinistra del Sesia a partire dallo sbocco del Sesiella, infrastrutture che risultano essere di importanza strategica in materia di difesa del suolo;
- La riqualificazione del sistema irriguo a partire dal risanamento delle acque, dalla difesa idraulica e dalla messa in sicurezza dell'intero sistema, coordinando la programmazione degli interventi in relazione all'attuazione del progetto del nuovo canale scolmatore e conformemente al Piano del verde;
- Conservare, come previsto all'art. 20 del PTCP, il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione –strada Vercelli - Casale M.to, Vercelli – Gattinara, Vercelli –Novara, Vercelli- Trino, Vercelli – Santhià – Cavaglià.
- Promuovere l'accessibilità per l'impiego del tempo libero alle aree di rinaturalizzazione che ricomprendono, ai sensi degli artt 12 e 17 del PTCP, i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.

1. I territori della trasformazione: le aree strategiche

Scheda di intervento Area strategica Larizzate
(riferimento alfanumerico B9 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione
La frazione agricola Larizzate, posta a pochi chilometri dal centro urbano di Vercelli, è in adiacenza al casello autostradale Vercelli ovest del raccordo Santhià-Aosta. Larizzate è un borgo rurale sorto storicamente intorno al castello fortificato - uno dei più antichi della zona, già menzionato con tale toponimo a partire dal XII secolo - ubicato all'incrocio tra la strada per il Monferrato e la strada per Pontestura, di particolare rilievo proprio in ragione della vicinanza con la città di Vercelli. La frazione, ancora attiva sino al secondo dopoguerra, è stata costruita e ricostruita nei secoli, con massicci interventi intorno al nucleo originale del castello, condotti prima dai monaci benedettini e successivamente dall'Ospedale Sant'Andrea di Vercelli. Verso la metà del secolo XV il castello fu ricostruito, dotato di torri angolari e di ponte levatoio. Oggi dell'edificio non resta che qualche rudere, qualche tratto di muro e due torri, di cui una rimaneggiata in epoche successive. Permane tuttavia il forte interesse non solo archeologico del sito, ma anche tipomorfologico dell'intero complesso e delle successive superfetazioni che ne hanno costruito l'attuale conformazione.
La frazione - tuttora di proprietà dell'A.S.L. "VC" - versa in stato di accentuato degrado in ragione del progressivo sottoutilizzo, anche se sono ancora evidenti le tracce di una vivacità recente che la connotavano come vero e proprio borgo rurale organizzato intorno all'agricoltura e all'industria risicola. Il sito è caratterizzato anche dai silos agrari e da manufatti edilizi riconducibili al tipo della cascina di pianura a corti concatenate. L'impianto si configura come complesso di pregio architettonico-ambientale e coniuga tracce di archeologia industriale con i caratteri rurali di manufatti edilizi, che alternano il laterizio e l'intonaco dando forma a un luogo dal forte carattere evocativo-simbolico.

Obiettivi generali
Il piano individua la rivitalizzazione della frazione agricola quale obiettivo prioritario da perseguire attraverso attività di co-pianificazione da attivarsi insieme agli Enti proprietari. La struttura tipologica della frazione e l'ubicazione della stessa ne fanno un luogo di estremo rilievo per l'immagine della città, di cui è ipotizzabile una trasformazione a nuovi usi che insieme garantisca il recupero e la valorizzazione di questa importante traccia della cultura materiale.
Le potenzialità di trasformazione di Larizzate sono evidenti proprio in ragione della pregevolezza architettonica del sito e delle esternalità localizzative di questo luogo, che si configura come nuova porta della città e come sito di alta visibilità dalla viabilità infrastrutturale di rango superiore. Si tratta di promuovere un programma integrato di intervento, attivabile attraverso intese interistituzionali, che ponga al centro la riscoperta della dimensione abitabile di questo luogo, fortemente connotato in termini architettonici, pregevole dal punto di vista ambientale, anche grazie alla presenza della roggia Molinara di Larizzate, dove persistono tracce della originaria vivacità - la chiesa parrocchiale, la scuola elementare, l'ufficio postale, tuttora funzionante, il campo da calcio e gli edifici dormitorio per le mondine e i lavoranti stagionali -.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
Le disposizioni normative di progetto perseguono la maggior flessibilità possibile quale strategia tesa ad assicurare la necessaria tempestività di intervento e ad agevolare l'attuazione del disegno complessivo di riqualificazione. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, il progetto di piano individua l'area strategica di Larizzate quale luogo entro cui promuovere nuove forme di residenzialità, senza escludere tuttavia ipotesi di riuso legate ad attività terziarie e/o ricettive, vista la prossimità tra questo nucleo storico e l'area industriale di Vercelli, attestata tra la tangenziale e la strada di Pontestura.
La presenza di tipologie edilizie a corte chiusa, organizzate attorno a successioni di spazi aperti concatenati - aie e cortili - suggerisce una rilettura tipomorfologica che porti a un frazionamento attento, in grado di valorizzare sia i manufatti che gli spazi pertinenziali. Assicurando la indispensabile dotazione di servizi per i cittadini ed attraverso un progetto attento a evidenziare la rarefazione territoriale e il contesto ambientale, la trasformazione di questo luogo nella fase propositiva potrà quindi efficacemente coniugare

la dimensione tranquilla del piccolo borgo, adatto ai bambini e alle famiglie, alla dimensione veloce della vita cittadina e metropolitana, valorizzando non solo la prossimità con il centro città, ma anche con le realtà metropolitane di Torino e Milano, facilmente raggiungibili grazie agli ottimi collegamenti infrastrutturali.

Tipi di intervento
Sono ammessi interventi di ripristino e rifunzionalizzazione, riconducibili al tipo di intervento Ristrutturazione con prescrizioni particolari di cui alle presenti norme; per gli immobili individuati sulla tavola 2.2** quali edifici di proprietà di enti pubblici costruiti prima del 1958 sono ammessi i soli interventi di restauro e risanamento conservativo..

Qualora sia dimostrata da parte dei soggetti attuatori l'oggettiva impossibilità di garantire gli equilibri economici dell'operazione di trasformazione (es elevato costo di bonifica, forti vincoli storici, ambientali, paesistici) attraverso la preliminare presentazione di studio di fattibilità economica finanziaria del complessivo intervento, è facoltà dell'Amministrazione di valutare, qualora siano ravvisati il pubblico interesse e le ricadute positive sulla città, la possibilità di incrementare le superfici utili lorde per insediamenti residenziali di nuovo impianto così come previsto dall'art. 31.2 delle norme generali.

Modalità di attuazione
Il progetto di trasformazione è ad attuazione indiretta e dovrà avvenire attraverso intese interistituzionali tra l'Amministrazione cittadina e gli Enti proprietari, anche attraverso Programma integrato di intervento - ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/92 - ed intervento di privati L'intervento implica la cessione di area a servizi commisurata alla dotazione a servizi sancita dalla legge regionale, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

2. Ambiti normativi per l'agricoltura

1. *Le cascine e le frazioni agricole*
   Il nuovo piano regolatore della Città di Vercelli si pone come strumento di tutela e salvaguardia del territorio e dell'ambiente costruito. Il piano assume quale obiettivo prioritario la salvaguardia ambientale e la valorizzazione delle risorse ed estende la propria azione al territorio agricolo, attraverso il controllo delle colture, la promozione della bio-diversità, il ripristino delle reti ecologiche, il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e di tutte le tracce della cultura materiale che infrastrutturano il territorio.
2. *I luoghi dell'agricoltura*
3. *I luoghi del lavoro in area agricola e i distributori di carburanti,* qualora siano previste modificazioni edilizie:
   Indice di densità arborea 20
   Indice di densità arbustiva 40

   Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "Strada Rossa Bivio Sesia", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 10.10.2011, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3447 del 17.10.2011.

3. Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici

4. Ambiti normativi per La città consolidata: il lavoro

I luoghi del lavoro

Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "Stabilimento Giovanni Ambrosetti S.p.A.", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 16.04.2012, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 1821 del 12.05.2012.

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa:

A5 Cascinassa, addensamento in attuazione dell'adeguamento commerciale

IV SCHEDA NORMATIVA:
Il centro storico

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) I territori della trasformazione: aree strategiche
c) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
d) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione
e) Ambiti normativi di interesse generale
f) La città consolidata ambiti normativi per: le case
g) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di PRGC

- Preservare il centro storico di Vercelli - individuato dal Piano Territoriale Regionale come *centro storico di grande rilevanza regionale e* ricondotto all'area storico culturale della *Pianura del Vercellese e del Novarese* - e segnato dalla presenza di architetture e di beni architettonici di interesse regionale, indicato altresì dal PTCP quale centro storico di grande rilevanza regionale, caratterizzato da grande complessità urbanistica e forte centralità sul territorio regionale e come tale è normato ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Permettere la conoscenza e la tutela programmata dei beni archeologici del territorio;
- Esplicitare regole che consentano di riconoscere e di qualificare il processo di stratificazione della città storica oltre che di restituire un ruolo centrale sotto il profilo insediativo e delle funzioni urbane (sistema commerciale qualificato diffuso, polo culturale e di aggregazione e socializzazione, ecc.). Garantire la tutela attraverso indirizzi di intervento su caratteri tipologici e morfologici ricorrenti, *le tipologie costruttive ed edilizie, infrastrutturali e urbanistiche (….) che hanno un grado di riconoscibilità e specificità (….) tale da proporsi come patrimonio storico connotante* che, pur nella trasformazione sono, *da preservare* (cfr Piano Territoriale Regionale)*;*
- Salvaguardare e valorizzare le attività tradizionali tipiche con particolare attenzione a quelle artigianali e commerciali
- Garantire livelli di vivibilità e di abitabilità del centro che ne incentivino il carattere ancora oggi prevalente, ovvero quello residenziale, anche facendo emergere e preservando la qualità insediativa e produttiva locale, attraverso un sistema di mobilità sostenibile che promuova tra l'altro il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di sosta;
- Recuperare i contenitori pubblici dismessi a funzioni atte a completare l'offerta di spazi e di strutture di servizi pubblici qualificati;
- Avviare un complessivo intervento di *conservazione integrata* - intesa come risultato di una azione congiunta delle tecniche di restauro e della ricerca di funzioni appropriate nella struttura da conservare, nel rispetto di valori sociali e culturali - mirando ad una integrazione del patrimonio architettonico al fine di operare per la continuità delle realtà sociali e fisiche esistenti sul territorio;
- Riportare attenzione al carattere di qualità introversa della città e trasferirla all'intero tessuto urbano, affiancando alla lettura del disegno degli spazi aperti della città pubblica la rilettura degli spazi aperti delle case private, e attraverso la sovrapposizione delle due immagini definire una trama di luoghi pregevoli;
- Promuovere una diffusa riqualificazione della città attraverso la correlazione fisica e funzionale di interventi di ristrutturazione urbanistica posti lungo l'infrastruttura ferroviaria (aree strategiche), tale da attivare un generale rilancio territoriale e amplificandone il ruolo strategico;
- Conservare, come previsto all'art. 20 del PTCP, il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione –strada Vercelli - Casale M.to, Vercelli – Gattinara, Vercelli –Novara, Vercelli- Trino, Vercelli – Santhià – Cavaglià.

b) I territori della trasformazione: aree strategiche

1.	*Ex Caserma Garrone - proprietà del Ministero della Difesa-* (riferimento alfanumerico B3 Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione

La vasta area dell'ex Caserma Garrone è area strategica per la riqualificazione della città e per la realizzazione di uno dei grandi parcheggi pubblici previsti ai bordi del centro storico. Essa si situa, infatti, in corrispondenza dell'ingresso da est in città (Porta Milano) provenendo da Novara, lungo la prosecuzione di corso Libertà, asse centrale del centro storico. L'edificio ottocentesco è attualmente inutilizzato, mentre la vasta area di pertinenza è concessa in comodato al Comune per l'utilizzo a parcheggio pubblico. L'area alberata situata a ridosso del fronte interno della caserma è oggi inutilizzata e versa in stato di abbandono.

Obiettivi generali

L'area dovrà essere destinata a usi di pubblico interesse a servizio della città. Le ipotesi di riconversione avanzate ad oggi prevedono la rilocalizzazione e l'ampliamento del Palazzo di Giustizia di Vercelli, o l'insediamento dei laboratori per le prove meccaniche del Politecnico. Al decadere di tali ipotesi potranno, comunque, essere previsti altri usi pubblici. Il progetto dovrà essere esteso all'intera area prevedendo, prioritariamente, il riutilizzo dell'edificio esistente della caserma e la congruenza formale, funzionale ed architettonica tra edificio esistente e nuove funzioni da insediare, tra nuovi edifici e valori ambientali esistenti, lo sfruttamento della differenza altimetrica tra Piazza Cugnolio e il lotto interno per la realizzazione dei parcheggi interrati al servizio della funzione insediata e, più in generale, della città.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso

Fatti salvi i vincoli esistenti, dettagliati alla Tavola Tipi di intervento in centro storico, previa verifica dei contenuti della Tavola dell'attenzione archeologica e nel rispetto di quanto disposto dalla presenti norme - con particolare attenzione all'Art. 9.3 Interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari ed alle Linee guida agli interventi in centro storico - in ogni caso le ipotesi di riconversione dovranno prevedere:

a. Il recupero funzionale dell'edificio esistente – ex Caserma Garrone, ammettendo la nuova costruzione secondo le quantità prescritte dalla scheda quantitativa degli interventi B3.
b. Un'area da destinarsi a parco urbano pubblico, che potrà coincidere o meno con l'attuale area alberata in relazione alle caratteristiche fisiche e fisiologiche delle piante esistenti; tale area dovrà comunque avere estensione almeno pari a mq 5.000
c. Un'area da destinarsi a parcheggio pubblico, in forma di parcheggio interrato, sfruttando il dislivello esistente tra la quota interna dell'area e quella del piano strada. Tale parcheggio dovrà comunque prevedere un numero di posti auto non inferiore a 500.

In caso di trasformazione dell'area di proprietà comunale per attrezzature e servizi per l'istruzione ai sensi dell'art. 21 e 22 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., è consentita la realizzazione dell'intervento in deroga al DM. 18-12-1975, anche escludendo la realizzazione del parco urbano pubblico e del parcheggio interrato, di cui alle precedenti lettere b. e c.;

Linee guida per il progetto di rifunzionalizzazione dell'area

Dovrà essere garantita l'accessibilità dell'area, anche abbattendo il muro di cinta in tutta la sua estensione, lungo il margine rivolto verso il tessuto urbanizzato del centro storico. Dovranno essere altresì valorizzate le relazioni visive e funzionali con il tessuto stesso, al fine di costruire un rapporto integrato con la città.

I tipi di intervento per le aree strategiche sono dettagliati all'art. 31.2 delle presenti norme. Essi ammettono sia la Conservazione e/o modificazione degli immobili e del tessuto edilizio sia la Modificazione del tessuto urbano.

Strumenti attuativi

a. L'intervento così come sopra descritto si configura a tutti gli effetti come di iniziativa pubblica, attuabile attraverso intese interistituzionali. Il progetto di opera pubblica sarà da attuarsi in base a quanto prescritto dal D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i, e dell'art. 35 delle presenti N.T.A.
b. Qualora decadano le ipotesi di riconversione ad uso esclusivamente pubblico, l'Amministrazione comunale potrà promuovere la formazione di un Programma Integrato di Intervento. Detto strumento, individuato dalla L. n. 179/1992, è volto alla riqualificazione urbana e ambientale di tessuti urbani attraverso l'integrazione di pluralità di funzioni e di diverse tipologie di intervento e prevede il concorso di più operatori e di risorse finanziarie pubbliche e private, secondo le quantità previste nella scheda quantitativa degli interventi B3. L'intervento dovrà essere preliminarmente verificato attraverso studio di fattibilità economica finanziaria complessivo. L'iter procedurale dei Programmi Integrati di intervento prevede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

2. Ex Ospedale Sant'Andrea - proprietà mista Città di Vercelli, Provincia di Vercelli, A.S.L. "VC", Università degli Studi del Piemonte Orientale
(riferimento alfanumerico B4 alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*)

Obiettivi di P.R.G.C.

La vasta area dell'ex ospedale Sant'Andrea è area strategica per la riqualificazione della città e per la realizzazione di uno dei grandi parcheggi pubblici previsti ai bordi del centro storico. Si tratta, infatti, di un complesso architettonico di notevole pregio situato ai margini del centro storico, in prossimità della stazione e della chiesa abbaziale di Sant'Andrea; esso definisce l'isolato urbano compreso tra le vie Ferraris, Alighieri, Viotti e viale Garibaldi.
Tale ambito unisce alla posizione strategica e alla qualità dei manufatti una condizione di marginalità indotta dalla presenza di numerosi edifici dismessi così come dal persistere dell'ampia area libera del cortile, rimasta irrisolta a seguito delle demolizioni dei chiostri originari.
Parte del complesso ospita, oggi, aule ed uffici amministrativi dell'Università degli Studi del Piemonte Orientale - lungo via Galileo Ferraris - ed edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune - lungo via Dante Alighieri - La vasta area del cortile è ora adibita a parcheggio al servizio della città e dell'Università.

Obiettivi generali

Le ipotesi di riutilizzo coinvolgono l'area nel suo insieme, prevedendone la riconversione a fini universitari e culturali, anche con la realizzazione di volumi aggiuntivi in ampliamento alle strutture esistenti per 5500 mq di *Sul*. Saranno qui insediate inoltre la biblioteca universitaria e la biblioteca civica, intendendo in tal modo realizzare sinergie localizzative tra la biblioteca comunale e l'università stessa.

Previsioni di riconversione

Sono fatti salvi i vincoli esistenti, dettagliati alla Tavola n.9 -Tavola di inquadramento normativo del centro storico scala 1:2000- previa verifica dei contenuti della Tavola dell'attenzione archeologica e nel rispetto di quanto disposto dalla presenti norme, con particolare attenzione all'Art. 9.3 "Interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari" ed alle **"**Linee guida agli interventi in centro storico" contenute nel Regolamento edilizio comunale.
In ogni caso le ipotesi di riconversione dovranno prevedere:

a. Il recupero funzionale dei manufatti esistenti
b. La realizzazione di un parcheggio pubblico interrato in grado di soddisfare le esigenze della città
c. Il soddisfacimento della dotazione previsionale a parcheggi indotta dalla presenza dell'Università

d. La riorganizzazione funzionale dello spazio aperto in termini di spazio fruibile per la città, per gli utenti dell'Università e delle biblioteche in previsione.

Linee guida per la definizione del progetto

La realizzazione di nuovi corpi edilizi (siano essi destinati a parcheggio – *casa delle macchine* - o a funzioni legate all'università o alla biblioteca – torre libraria, collegamenti coperti, spazi ausiliari -) dovrà essere finalizzata alla ridefinizione di un impianto planimetrico in grado di rileggere i rapporti con il tessuto urbano e quelli fra i diversi corpi all'interno dell'area, con particolare attenzione:

- alla ridefinizione del fronte lungo via Viotti, dove la quasi completa demolizione del muro originario ha lasciato irrisolto il rapporto tra l'area dell'ex ospedale e il nuovo fronte di case alte di edilizia contemporanea sorte lungo il lato opposto della via stessa
- alla ridefinizione dei rapporti tra i corpi principali lungo via G. Ferraris e i corpi lungo via Dante, con particolare attenzione al corpo loggiato retrostante il san Pietro Martire
- alla definizione di un elemento di mediazione tra il cortile principale e la corte di pertinenza della parte residenziale situata sull'angolo di via Dante
- alla valorizzazione dei resti della palazzina lungo via Viotti – ex 18 - di cui resta conservato il solo fronte

L'intero ambito, previo apposito studio di prefattibilità tecnico-economica, è stato sottoposto alle procedure previste dal D Lgs 163/2006 e s.m.i, sulla base delle quantità previste nella scheda quantitativa degli interventi B4, comprendendo sia le proprietà e gli ambiti a destinazione universitaria – aula magna, biblioteca e ampliamenti degli spazi didattici e parcheggio- sia gli ambiti di proprietà pubblica da destinarsi a biblioteca civica. L'attuazione potrà avvenire per lotti funzionali specifici, al fine di svincolare le fasi di attuazione dei diversi lotti nel rispetto delle diverse proprietà, urgenze e disponibilità economiche di bilancio degli Enti. L'area è gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo idropotabile ormai inutilizzato posto in prossimità del Sant'Andrea.

3. *Ex Caserma Trombone*
(riferimento alfanumerico B5 alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*)

Descrizione

La ex Caserma Trombone si situa lungo via XX Settembre di fronte al giardino pubblico di piazza Camana. Fu Caserma di Cavalleria, detta di S. Giacomo, poi Caserma Trombone de Mier, realizzata su progetto di Francesco Antonio Olivero, capitano del Genio, a partire dal 1827 dopo la demolizione del vecchio edificio.
Si tratta di area strategica in termini localizzativi in quanto posta ai margini del centro storico lungo la cerchia dei viali e, quindi, in grado di ridefinire i rapporti tra il centro storico e l'espansione novecentesca settentrionale della città, nonché adatta ad ospitare uno dei grandi parcheggi pubblici previsti ai bordi del centro storico.

Obiettivi generali

La rifunzionalizzazione dell'edificio ottocentesco, precedentemente sede del Distretto militare, è obiettivo prioritario. Il P.R.G.C. prevede la destinazione d'uso residenziale e a usi compatibili. E' ammessa la trasformazione a usi commerciali al dettaglio in sede fissa, previa estensione del perimetro della localizzazione L1 - XX settembre, che viene quindi ampliata andando a ricomprendere la caserma Trombone stessa.

Previsioni di riconversione

Sono fatti salvi i vincoli esistenti, dettagliati alla Tavola Tipi di intervento in centro storico nel rispetto di quanto disposto dalla presenti norme - con particolare attenzione all'Art. 9.3 Interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con

prescrizioni particolari, e delle Linee guida agli interventi in centro storico contenute nel Regolamento Edilizio Comunale - previa verifica dei contenuti della Tavola dell'attenzione archeologica. L'area è gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo S. Cristoforo in dismissione. In ogni caso le previsioni di riconversione dovranno prevedere:

a. il recupero funzionale dell'edificio esistente ex Caserma Trombone con destinazione mista – commercio, residenza, uffici
b. un'area, internamente al cortile di pertinenza, da destinarsi a piazza quale spazio attrezzato per la socializzazione ed un parcheggio pubblico organizzato anche in forma di struttura pluripiano interrato - *casa delle macchine* - tale da ospitare un numero di posti auto non inferiore a 400
c. il soddisfacimento della dotazione previsionale a parcheggi indotta dalle nuove funzioni anche mediante ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi e/o prevedendo di intervenire sul parcheggio in superficie di piazza Camana, in modo da aumentarne la capacità di parcamento anche mediante la realizzazione di struttura multipiano di parcheggio interrato.

Linee guida per il progetto di rifunzionalizzazione dell'area

Dovrà essere garantita l'accessibilità dell'area in senso est-ovest e, in particolare, il collegamento pedonale e/o carraio tra via Manzoni e via San Cristoforo, in relazione all'utilizzo pubblico del parcheggio interrato interno e al contenimento della percorribilità veicolare ai margini del centro storico. Tale nuovo percorso di collegamento, parallelo a via XX settembre, dovrà essere valorizzato quale percorso privilegiato attorno a cui articolare il progetto della nuova piazza pubblica interna alla corte dell'ex distretto, il cui fulcro è centrato intorno all'ingresso pedonale originario della caserma ove si sviluppano le distribuzioni alle diverse funzioni.

Strumenti attuativi

L'intervento potrà essere attuato attraverso presentazione di Piano di Recupero di iniziativa privata. Tale strumento, individuato dalla L. n. 457/1978, è volto al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso. L'iter dei Piani di recupero, analogamente ai piani particolareggiati, prevede l'approvazione da parte dei Consiglio Comunale.

c) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. *Area di via Bruzza* (riferimento alfanumerico A7 alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*). Nel rispetto di quanto disposto dalla presenti norme e con particolare attenzione alle Linee guida agli interventi in centro storico, è ammessa la ridefinizione dell'impianto planimetrico e volumetrico dell'area ricompresa tra via Bruzza, via Felice Monaco ed i manufatti edilizi a corte concatenata disposti ortogonalmente a quest'ultima. L'intervento potrà essere articolato in due distinti comparti di intervento e, conformemente a quanto prescritto in cartografia, potranno essere realizzati tre edifici disposti secondo come meglio di seguito specificato:
   a. edificio in linea, con un numero massimo di piani fuori terra pari a tre disposto lungo il filo strada di via Bruzza, a risolvere il rapporto incompiuto tra la città storica e la traccia dei viali e, in particolar modo, con lo spazio pubblico residuale affacciato sulla via - Superficie utile lorda pari a 480 mq
   b. edifico in linea con un numero massimo di piani fuori terra pari a tre, disposto lungo il filo strada di via Felice Monaco, a risolvere l'ingresso alla città storica da sud e, in particolar modo, a ridefinire il rapporto tra la città medievale e l'impianto ottocentesco di piazza Mazzini – Superficie utile lorda pari a 450 mq
   c. edificio a corte semichiusa –impianto a U - con un numero massimo di piani fuori terra pari a tre, disposto ortogonalmente a via Felice Monaco, ed articolato in modo da dialogare con l'impianto storico di via Della Motta - Superficie utile lorda pari a 1000 mq

2. *Cortile di corso Libertà - ex albergo Corona Grossa* (riferimento alfanumerico A12a, A12b alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*) il progetto di piano prevede il recupero della porzione edilizia su cui insiste il pregevole tratto di loggiato di stile rinascimentale. Il tipo di intervento ammesso è la ristrutturazione con prescrizioni particolari, nel rispetto di quanto disposto dalla presenti norme e con particolare attenzione alle Linee guida agli interventi in centro storico. È ammessa la demolizione dei bassi fabbricati disposti longitudinalmente a segnare i limiti della seconda corte, e la contestuale ridefinizione dell'impianto complessivo della corte stessa, nel rispetto del disegno originario e senza incrementi significativi del carico urbanistico. Fatti salvi i diritti di terzi potranno essere realizzati due corpi di fabbrica con un massimo di tre piani fuori terra e con una superficie utile lorda (*Sul*) non superiore a 850 mq.

3. *Teatro dei nobili* (riferimento alfanumerico A11 alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*) fatti salvi i vincoli esistenti, dettagliati alla Tavola n. 9 - Tavola di inquadramento normativo del centro storico scala 1:1.000, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio con un numero massimo di piani fuori terra pari a tre, disposto lungo via Rosanna Re a chiudere l'isolato storico del teatro realizzato nel 1787. Per il nuovo edificio è ammessa una superficie utile lorda (*Sul*) pari a 475 mq; è altresì ammesso un incremento di SUL pari a 700 mq entro i volumi esistenti attraverso ristrutturazione con prescrizioni particolari.

4. *Ex cinema Viotti* (riferimento alfanumerico A23 alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*) l'edificio fu costruito negli anni compresi tra il 1932 e il 1935 su progetto dell'architetto Giuseppe Rosso, primo tra gli edifici di un ampio ambito compreso nel piano di intervento del quartiere Furia. Il progetto di piano prevede la rifunzionalizzazione del consistente volume della sala cinematografica - non più adeguata - da destinare coerentemente con la programmazione commerciale (A1) a commercio al dettaglio in sede fissa ed a residenza, attraverso incremento di *Sul* entro il volume esistente mediante un intervento di ristrutturazione con prescrizioni particolari.

d) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione

1. Spalti della Maddalena (riferimento alfanumerico 14 PdR alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano e* dimensionalmente quantificata nella scheda degli interventi 14) . L'area è gravata da fascia di rispetto allargata di pozzo Cacianotti in dismissione.
2. Brut Fond (riferimento alfanumerico 15 PdR alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano,* dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi 15). Il piano di recupero di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 19 del 14.3.1994 è scaduto. In relazione all'interesse pubblico di vedere affrontato concretamente il tema della tutela e valorizzazione della Domus romana e di Santo Stefano de Civitatae - entrambi localizzati sul sito – non si conferma la possibilità di trasformazione dell'area. Al fine di pervenire al recupero complessivo del sito archeologico si vincola urbanisticamente l'intera area escludendone l'utilizzazione fondiaria. Si ritiene al contempo di ammettere che le superfici lorde già concessionate siano compensate recuperando l'edificabilità su altro lotto da individuarsi.

e) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
   Per i musei, ai fini della razionalizzazione della funzione espositiva, di allestimento e della didattica, sono ammessi interventi di nuova costruzione a fronte di presentazione di programma di sviluppo museale. Il progetto dovrà porre attenzione al contesto anche attraverso il ricorso a tecnologie adeguate all'inserimento in Centro Storico.
   Per gli edifici di proprietà pubblica oggetto di dismissione della funzione in atto, al fine di salvaguardare il decoro urbano scongiurando fenomeni di abbandono e conseguente degrado, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in modo da agevolarne la rifunzionalizzazione. Sono ammesse destinazioni diverse, fatta salva la necessità di assicurare attraverso la nuova

destinazione il perseguimento dell'obiettivo di accrescere il *comfort* urbano, promuovendo la dimensione *Vercelli città accogliente*. In sede di progetto, al fine di assicurare lo standard a servizi, dovranno esser compensate le aree a servizi in decremento. Dovranno inoltre essere garantiti livelli di fruibilità allargata e di permeabilità dello spazio oggetto di rifunzionalizzazione. Entrambe le condizioni sopra esposte diverranno oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, al fine di perseguire il pubblico interesse.

f) La città consolidata ambiti normativi per le case

1. Le case del centro storico

g) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

1. A1 Centro storico in attuazione dell'adeguamento commerciale
2. A4 Garibaldi in attuazione dell'adeguamento commerciale
3. A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale
4. L1 XX Settembre in attuazione dell'adeguamento commerciale

V SCHEDA NORMATIVA:
La cerchia dei viali

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione
d) Ambiti normativi di interesse generale
e) La città consolidata ambiti normativi per: le case
f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- La valorizzazione del tessuto urbano ed edilizio tardo ottocentesco e novecentesco cresciuto intorno alla cerchia dei viali articolati sulla traccia della cinta fortificata, tessuto ricco anche di episodi architettonici di rilievo di epoca *liberty*;
- La riqualificazione dei viali urbani attraverso il Piano del verde in modo da valorizzarne le potenzialità quali luoghi attrezzati del passeggio e dell'incontro cittadino e in modo da mettere a sistema il verde delle alberate con il verde privato di qualità e i giardini affacciati sulla cerchia stessa;
- La rilettura dei viali alberati quale sistema di interfaccia tra la città contemporanea e il centro storico anche attraverso il Piano urbano della mobilità e dei parcheggi;
- La valorizzazione delle aree strategiche del centro storico (ex ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, ex caserma Garrone) quali luoghi di nuova centralità incernierati sul sistema dei viali, atti anche a dare risposta alla domanda di ulteriori parcheggi disposti a corona intorno al centro storico;
- Il recupero degli spazi pubblici ad una dimensione effettivamente fruibile, attraverso una ridefinizione attenta del disegno urbano che riesca a dare spazio anche ai pedoni e non sia unicamente asservita al traffico e/o parcheggio veicolare;
  specificamente occorre ripensare:
  - piazzale Roma, in relazione al parco Kennedy e alla cerchia dei viali, così come all'accoglienza visitatori da predisporre intorno al nodo della stazione ferroviaria;
  - piazza Pajetta, riletta in modo da valorizzarne il significato urbano in termini di porta della città storica, aperta direttamente sul tracciato di corso Libertà così come in modo da farne emergere il carattere di luogo di cerniera tra il tessuto medievale e la città neoclassica;
  - piazza Cesare Battisti, da recuperare in relazione alla presenza del plesso scolastico e degli edifici pubblici, così come in modo da potenziarne la valenza quale luogo di relazione, filtro tra la città storica e il tessuto della città contemporanea;
  - piazza Mazzucchelli, da rileggersi quale nodo di intersezione storica tra le radiali per Biella e la Valsesia e la strada per Trino, ovvero in modo da ridare visibilità alla storica Porta Torino - luogo dove ora prevale il disegno della viabilità incernierata sulla rotatoria, in presenza per altro di episodi edilizi di carattere ed epoche diverse che segnano in modo discontinuo la spazio pubblico - in assenza di fili fissi di fabbricazione definiti che generano spazi residui dal carattere incongruo;
  - piazza Cugnolio, da ridisegnare attraverso il prolungamento "visivo" dei fili di fabbrica di corso Libertà e attraverso la riqualificazione degli spazi a servizi oggi utilizzati da distributori di carburante.

- La riqualificare del torrente Cervetto quale elemento naturale di connessione, anche mediante il recupero ambientale delle sponde e dei tessuti edilizi, urbani e degli spazi aperti ad esso prospicienti;
- Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.;
- Conservare, come previsto all'art. 20 del P.T.C.P., il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione e in dettaglio le strade: Vercelli - Casale M.to, Vercelli –Novara, Vercelli- Trino, Vercelli – Santhià – Cavaglià;

b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. Area di corso Palestro– Atena (riferimento alfanumerico A6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa dell'intervento A6) si tratta della superficie di proprietà della società Atena Patrimonio, complesso in cui hanno sede gli uffici e parte dei depositi della Società compreso tra corso Palestro e corso Matteotti, a cavallo del colatore Cervetto. La peculiare collocazione, fronteggiante Piazza Cugnolio al confine est del centro storico, ne favorisce la valorizzazione e induce ipotesi di trasformazione edilizia tali da definire l'angolo come segnale urbano, bastione verso Novara contrapposto all'alto edificio posto in angolo con via Lullo. Nel progetto di trasformazione che destina a case alte l'area dovrà essere pertanto posta attenzione ai caratteri evocativi del luogo in relazione alla prossimità al fiume e ai temi della città storica in rapporto alla città contemporanea ed ai simboli capaci di rappresentarla.

c) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione

1. *Area ex Setti* (riferimento alfanumerico R3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso San Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra corso Gastaldi e corso Fiume e il fosso San Martino che qui assume significato quale occasione di connessione tra frammenti di città, vista anche la prossimità con l'adiacente area Olmia. Il progetto di piano prevede qui la possibilità di realizzare un intervento di *case su strada e palazzine*, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R3, attraverso il recupero funzionale a usi residenziali dell'ex palazzo uffici Setti, disposto lungo corso Gastaldi, coadiuvato da interventi di nuova edificazione. L'impianto planimetrico potrà essere predisposto in modo da valorizzare il fronte strada su corso Gastaldi, con l'eventuale allungamento della manica esistente e mediante edificazione interna al lotto, secondo un disegno urbano che assuma l'andamento della traccia d'acqua come geografia dominante attorno a cui riannodare un percorso pedonale di quartiere e mediante ricorso a tipologie edilizie assimilabili alle ville urbane, con prospetti tutti caratterizzati da dignità di fronte principale. Planimetricamente assume particolare rilievo l'intersezione tra il corso d'acqua e corso Gastaldi, che dovrà essere disegnato e attrezzato quale piccola piazza di invito verso il tessuto circostante, perdendo l'attuale connotazione di slargo-parcheggio. Il progetto di intervento delle parti a servizi e dei percorsi realizzati lungo il fosso San Martino – percorso pedonale di profondità almeno pari a quanto prescritto dai vincoli di legge di cui al Titolo IX, relativi alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua - dovrà essere predisposto coerentemente alle indicazioni prescrittive del Piano del verde, che fornirà inoltre indicazioni relative all'abaco dei materiali possibili.

2. *Area Olmia*: (riferimento alfanumerico R4.1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); l'area artigianale Olmia si situa lungo l'asse di corso Fiume con un insieme di edifici a shed dal carattere industriale, disposti parallelamente al corso del fosso San Martino. L'intervento unitario dovrà essere presentato, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti, attraverso la valorizzazione di insieme dell'ambito, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruitive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti e con la via Cerrone, trovando nell'andamento del fosso San

Martino il proprio principio informatore della valorizzazione ambientale. L'intervento di riqualificazione urbana dovrà applicare i parametri urbanistici previsti per l'ambito normativo Le case su strada e palazzine e quantificato nella scheda degli interventi R4.1, prevedendo il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la definizione di un percorso ciclopedonale in continuità a via Cerrone, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico I.P.S.I.A. "Francis Lombardi" e l'Istituto Comprensivo "Gaudenzio Ferrari", inserito nel disegno del verde lungo la roggia anche incrementando la disponibilità di aree a verde e a parcheggio nell'ambito.

d) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature generali e gli impianti tecnologici

e) La città consolidata Ambiti normativi per le case

1. Le case degli isolati storici e le architetture di pregio
2. Le case del tessuto edilizio minore
3. Le case basse
4. Le case su strada e le palazzine
5. Le case alte

f) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
2 A4 Abbiate: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
3 A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale.

VI *SCHEDA NORMATIVA:* *Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino*

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
c) La città consolidata: strumenti in corso di attuazione
d) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione
e) Ambiti normativi di interesse generale
f) La città consolidata ambiti normativi per: le case
g) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- La valorizzazione del significato urbano di corso Prestinari, radiale storica di collegamento con Santhià e Torino, con particolare attenzione alla definizione progettuale del rapporto tra corso Prestinari e il Naviglio di Ivrea che, entrando in città, affianca per un lungo tratto il tracciato della radiale;
- La ricucitura tra maglie urbane discontinue che danno conto della crescita per parti di questa zona della città, originariamente organizzata come borgo fuori porta attestato intorno a Porta Torino, dove il tessuto urbano vedeva affiancate case, opifici, stallaggi e strutture per l'ospitalità dei forestieri (Burgh D'Ingleis, Croce di Malta);
- La risoluzione dei nodi di intersezione tra il tessuto edilizio e urbano della città consolidata e i tracciati del sistema infrastrutturale, generato in larga misura del disegno - talvolta incompiuto del Piano Albertini - così come dai tracciati delle linee ferroviarie, con particolare attenzione al necessario superamento della linea Vercelli/Casale che rappresenta una netta cesura tra parti di città;
- La realizzazione di un sistema integrato di mobilità mediante il completamento del raccordo della circonvallazione interna, realizzando il tratto mancante di via Bertinetti, in modo da collegare direttamente corso Prestinari e via Trino, e attraverso l'imprescindibile interramento/spostamento della linea ferroviaria Vercelli Casale;
- La riconnessione funzionale e fruitiva tra brani di città dal carattere eterogeneo quali i tessuti edilizi storici di carattere minore attestati lungo corso Prestinari e lungo il tracciato della linea ferroviaria Vercelli Casale, le urbanizzazioni più recenti di casette su lotto, organizzate con cortile, giardino od orto e appoggiate al fitto reticolo viario o ancora l'intervento E.R.P. del Concordia, nato come quartiere satellite e ora del tutto inglobato entro la maglia urbana, testimonianza di una stagione progettuale proficua in cui l'Ina Casa formulava proposte di pregio, riuscendo anche nel difficile intento di assicurare una progressiva integrazione e interazione tra vissuti e realtà sociali diverse;
- La valorizzazione dell'ampia risorsa costituita dagli spazi inedificati destinati a servizi di interesse pubblico, anche attraverso il recupero funzionale della Cascina San Bartolomeo e dei terreni ad essa adiacenti, così come attraverso la creazione di nuovi giardini attrezzati lungo le vie Monfalcone, Asiago, Leblis e la riqualificazione degli impianti sportivi del Concordia (campo C.O.N.I., piscina, etc.);
- Il recupero dei tessuti edilizi e urbani articolati lungo la traccia del fosso San Martino e del roggione di Vercelli, da valorizzare in termini ambientali attraverso il progetto *Andar per acque,* risolvendo il rapporto controverso con le tracce d'acqua in città e promuovendone la riqualificazione attraverso sistemi di tipo naturalistico, affiancati da un ridisegno complessivo dello spazio pubblico e dei percorsi pedonali;

- La ridefinizione del tessuto edilizio attestato lungo la ferrovia Torino-Milano, dove gli orti urbani dovranno essere risistemati secondo le indicazioni del Piano del verde, in modo da coordinarne l'impianto complessivo in un disegno articolato;
- La risistemazione delle strade che corrono parallelamente al tracciato della ferrovia Casale Vercelli -via Fabio Testi/ Alpi - via Monviso/ Cadore- sia in relazione alle sezioni stradali, dove deve diventare praticabile una diversificazione tra gli spazi adibiti a scorrimento veicolare e quelli attrezzati per la fruizione pedonale, sia attraverso il completamento del tratto mancante via Fabio Testi/ Alpi - via Monviso/ Cadore.
- Conservare, come previsto all'art. 20 del PTCP, il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione –strada Vercelli- Trino, Vercelli – Santhià – Cavaglia.

b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

1. *Area di via Alpi*: (riferimento alfanumerico A22 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) si tratta del lotto affacciato su corso Prestinari, in corrispondenza dell'attraversamento della linea ferroviaria Vercelli Casale. Il progetto di piano riconferma le previsioni di completamento del tratto mancante di via Alpi, già contemplate dal piano vigente e, a tal fine, ammette l'edificazione sul lotto di un intervento di case alte, edificabili a fronte della cessione del sedime necessario a realizzare il raccordo stradale. L'intervento, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A22, dovrà rispettare l'allineamento prevalente di corso Prestinari. Il progetto dovrà esplicitare il significato di questo luogo quale porta di ingresso alla città storica, assumendo quindi come elemento di progetto anche il rapporto con il fronte strada posto sul lato opposto.
2. *Area Agricola Perazzo*: (riferimento alfanumerico A21 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) si tratta dell'area su cui insiste ad oggi l'azienda Agricola Perazzo. Il progetto di piano rilegge l'area come ambito di auspicabile riconversione residenziale e ne ammette, previa verifica delle condizioni di non inquinamento del sito, l'edificazione con un complesso di *case basse*, appoggiato lungo il corso del fosso San Martino in modo da rendere evidente il valore morfologico delle tracce d'acqua in città. Nel rispetto delle distanze di legge l'intervento, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A21, dovrà avvenire in modo da organizzare alternativamente lungo la sponda della roggia un percorso pedonale o il sistema dei giardini privati e/o condominiali di pertinenza delle abitazioni, con attenzione all'individuazione di tipologie edilizie conformi al contesto e caratterizzate da fronti più aperti verso lo spazio privato dei giardini e fronti meno permeabili lungo le strade esistenti. Il progetto potrà efficacemente sfruttare la viabilità esistente utilizzando non solo via Ivrea, ma anche via Cervino, quali strade di ingresso carrabile, e riservare invece alla sola fruizione pedonale gli attraversamenti - passerelle/ponticelli - realizzabili lungo la roggia.
3. *Area di via Broggi*: (riferimento alfanumerico A25 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) si tratta dell'area ricompresa tra via Monte Tomba, via Martinetti, via Monte Ortigara e via Broggi, solcata dal corso del roggione di Vercelli. Il progetto di piano ne ammette la edificazione con un complesso di *case basse* disposte lungo la prosecuzione di via Martinetti e di un intervento di *case alte* a segnare l'angolo tra via Monte Tomba e via Monte Ortigara. L'intervento, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A25, è realizzabile a fronte della cessione a giardino pubblico attrezzato della porzione nord occidentale del lotto, appoggiata su via Monte Tomba e a fronte del completamento dei tratti mancanti delle strade perimetrali (la stessa via Monte Tomba, via Martinetti e via Broggi). L'intervento dovrà prevedere un impianto planimetrico complessivo aperto verso il nuovo giardino pubblico, allestito in modo da valorizzare la presenza della traccia d'acqua, prevedendo altresì di attrezzare i piani terra delle case con piccoli giardini pertinenziali.

4. *Area di via Ivrea*: (riferimento alfanumerico A10 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) si tratta dell'area artigianale localizzata su via Ivrea dove è situato un magazzino. Il piano, pur riconoscendo la compatibilità urbanistica della destinazione d'uso in atto, ammette la riconversione dell'intero ambito a usi residenziali, attraverso la realizzazione di un nuovo complesso residenziale di *case basse*, edificabile a fronte della preventiva cessione dell'area

attrezzata a giardino pubblico individuata dalle tavole di inquadramento normativo e dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A10. L'impianto planimetrico dovrà essere definito in modo da valorizzare l'affaccio sul fosso San Martino e sul nuovo spazio pubblico, implementando con ciò anche le relazioni fruitive e spaziali con gli edifici pubblici adiacenti. L'area è gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo in dismissione Montebianco.

5. *Area di via Pirandello*: (riferimento alfanumerico A33 alla tavola n.11 *Modificazioni del tessuto edilizio e urbano*). Si tratta di area di riordino e completamento lungo Via Pirandello, ove da una parte occorre dare risposta alla carenza di parcheggi pubblici attraverso la realizzazione di almeno 16 posti auto, dall'altra definire un fronte urbano più qualificante che sappia trovare mediazione tra gli edifici più alti destinati agli enti previdenziali e le case verso le vie Alfieri e Guicciardini.
6. *Area ex Cantone*: (riferimento alfanumerico A34 alla tavola n.11 *Modificazioni del tessuto edilizio e urbano*). Si tratta di lotto di completamento del più esteso intervento derivante dalla ristrutturazione urbanistica dell'ex fabbrica Cantone, ove è già stato realizzato il comparto a destinazione commerciale, i cui servizi definiscono oggi l'ampio spazio pubblico da qualificare come piazza. Lo strumento pertanto dovrà contribuire a restituire maggiore qualità allo spazio urbano, considerando le aree a servizi già cedute dal lotto 2 dell'intervento unitario precedentemente redatto, come parziale anticipazione delle quantità da cedersi per lo S.U.E. L'area è gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo in dismissione Montebianco.
7. ~~*Area di via Galimberti*: (riferimento alfanumerico A38 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) si tratta di un'area compresa nell'ampio isolato urbano definito dalle vie Galimberti, Monfalcone, Sabotino e il Roggione di Vercelli, isolato disegnato dagli alti edifici di edilizia residenziale pubblica e dalle case basse poste lungo via Galimberti. Il progetto di piano prevede il completamento dell'edificazione con case basse, definendo il bordo del Campo di softball attraverso una cortina verde alberata di filtro verso ovest e un accesso attrezzato con parcheggi verso sud.~~
8. ~~*Area di via Asiago*: (riferimento alfanumerico A39 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*). In coerenza con gli obiettivi specifici di PRGC, il progetto prevede il futuro completamento di via Monfalcone attraverso un fronte verde con giardini pubblici e l'articolazione lungo il Roggione di Vercelli di un percorso verde attrezzato permettendo la valorizzare in termini ambientali del corpo idrico oltre che la individuazione di soluzioni al controverso rapporto con le tracce d'acqua in città.~~

c) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione

1. Piano Particolareggiato corso Prestinari -Fornace Sandri (riferimento alfanumerico 8 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) Piano Particolareggiato Tangenziale Ovest: vedi dati schede quantitative degli interventi 8;
2. P.E.C. So.Ve.Cos "Burgh d'Ingleis" (riferimento alfanumerico 5 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)): vedi dati schede quantitative degli interventi 5.

d) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione

1. *Fosso San Martino*: (riferimento alfanumerico R5 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*); si tratta dell'area artigianale appoggiata al fosso san Martino in corrispondenza dell'isolato urbano ricompreso tra via Chivasso, via Varese e corso Fiume. Questo ambito urbano, così come tutti quelli appoggiati alla traccia del fosso San Martino, assume particolare interesse all'interno del progetto di piano. Il piano persegue infatti la valorizzazione dei tessuti prospicienti le tracce d'acqua, promuovendone la riqualificazione entro un disegno coordinato, capace di far riemergere il segno morfologico dell'acqua in città, colta quale occasione per definire nuovi o ritrovati percorsi pedonali. Nel caso in cui si rinunci al recupero funzionale degli edifici artigianali esistenti, caratterizzati dalla copertura a *shed*, potrà qui essere realizzato un intervento di *palazzine* e/o *case su strada* affacciate sul canale, nel rispetto delle distanze di legge e dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi R5. Potrà essere previsto un fronte più urbano verso il corso del fosso e un fronte più introverso verso lo spazio interno all'isolato urbano.

e) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature di interesse generale

f) La città consolidata ambiti normativi per: le case

1. Le case del tessuto edilizio minore
2. Le case basse
3. Le case su strada e le palazzine
4. Le case alte

g) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

1. I luoghi del lavoro

I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

1 A3 Porta Torino: in attuazione dell'adeguamento commerciale;
2 A4 Abbiate in attuazione dell'adeguamento commerciale

VII *SCHEDA NORMATIVA:* *Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino*

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) I territori della trasformazione: aree strategiche
c) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
d) La città consolidata: strumenti in corso di attuazione
e) La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione
f) Ambiti normativi di interesse generale
g) La città consolidata ambiti normativi per: le case
h) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- Il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e - specificamente pubblico - del tratto della roggia Molinara di Prarolo lungo cui si situano scuole, palestre, etc.;
- La ricucitura tra maglie urbane discontinue frutto di disegni diversi, il primo organizzato intorno all'asse di viale Rimembranza – riconducibile al Piano Albertini - il secondo intorno all'impianto dell'Ospedale con gli edifici pluripiano circostanti - attestati lungo l'asse di corso Abbiate - il terzo, frutto del persistere dell'orientamento della viabilità storica – strada dell'Aravecchia;
- La ridefinizione degli ingressi in città lungo le radiali storiche, da perseguirsi attraverso la riqualificazione degli stessi come viali di rilevanza urbana, con particolare attenzione per le aree di frangia lungo via Trino e lungo corso Casale, così come mediante il ridisegno delle sezioni stradali – viabilità carrabile, pedonale, pista ciclabile, nuova messa a dimora di essenze arboree;
- Il ripensamento di via Trino sia in relazione alla prevista viabilità di circonvallazione a completamento di via Bertinetti, sia in relazione all'ingresso dal cavalcavia della tangenziale da dove, grazie alla quota rialzata dello stesso, si coglie una delle poche prospettive allargate sulla città;
- Il ridisegno di corso Papa Giovanni II (ex corso Casale) con attenzione al progressivo avvicinamento al centro, distinguendo quindi tra il carattere extraurbano del tratto esterno verso i Cappuccini e il carattere più urbano di corso De Rege, dove occorrerà intervenire mediante il piano urbano del traffico in modo da risolvere il problema di congestionamento indotto dal carico eccessivo di traffico e parcheggi che gravano su una sezione stradale ridotta;
- La riqualificazione di via Thaon di Revel con particolare attenzione all'attraversamento della frazione dei Cappuccini - di cui costituisce l'asse principale - in modo da assicurare mediante il disegno architettonico della sezione stradale il controllo della velocità e in maniera da consentirne un'adeguata fruizione pedonale;
- La definizione del rapporto tra la città costruita, la vasta area del Campo Volo Del Prete e la roggia Vassalla e la rilettura di questo luogo quale elemento di bordo tra la città costruita e La città nel verde;
- Il recupero dell'area ricompresa tra il tracciato della roggia Vassalla - a ridosso del Campo Volo Del Prete - e gli assi di corso XXVI aprile e di via Francesco Baracca, occupata dall'ex stabilimento Sambonet, oggi inattivo;
- La risoluzione delle cesure tra parti di città prodotte dalla presenza delle grandi infrastrutture (il sovrappasso ferroviario di corso Avogadro di Quaregna, la ferrovia Vercelli – Casale, l'Ospedale, la vasta area libera ma recinta della Caserma Scalise);

- La creazione di prospettive sui grandi assi inconclusi (viale Rimembranza, via Giovine Italia, corso XXV Aprile, largo Giusti e via Cavalcanti);
- La risoluzione specifica di nodi progettuali irrisolti e/o dei grandi cantieri interrotti che segnano negativamente l'ambito urbano e, specificamente, *Cà di rat*, Aravecchia e l'Area strategica dell'ex sanatorio Bertagnetta;
- La riqualificazione degli impianti storici al servizio della città attraverso l'inserimento di attività qualificanti a scala sovraccomunale;
- Conservare, come previsto all'art. 20 del PTCP, il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione –strada Vercelli - Trino, Vercelli – Casale.

b) I territori della trasformazione: le aree strategiche

1. *Scheda di intervento Area strategica Cà dei rat e area archeologica di viale Rimembranza* (riferimento alfanumerico B6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione
Si tratta dell'ambito urbano ricompreso tra i tracciati di corso De Rege e viale Rimembranza, dove la presenza delle tracce archeologiche, riconducibili all'impianto dell'anfiteatro romano e il forte dislivello tra l'area libera e il corso De Rege, hanno di fatto frenato l'edificazione.

Obiettivi generali
L'obiettivo prioritario di piano regolatore è la ricomposizione di questo tassello di città dove convivono elementi di pregio architettonico e ambientale e parti segnate da degrado e abbandono, riuscendo insieme nell'intento di rendere leggibile la traccia dell'anfiteatro romano. Il piano persegue un progetto di riqualificazione complessiva che possa condurre all'allestimento di un giardino della memoria archeologica e contemporaneamente sappia trasformare in risorsa di qualità la presenza della traccia d'acqua della roggia Molinara di Prarolo, che qui mostra in tutta evidenza il proprio andamento modellato sul tracciato dei rivelli della città fortificata.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
Il P.R.G.C. ridefinisce un progetto di insieme ad attuazione indiretta, organizzato per comparti di intervento. Il progetto di insieme dovrà articolarsi in modo da rendere leggibile la traccia dell'anfiteatro, appoggiandosi al limite definito dal vincolo archeologico. Dovranno inoltre essere garantiti percorsi di avvicinamento pedonale all'area del parco archeologico, così come un disegno di insieme in grado di mediare tra la densità edilizia dei fronti strada e la progressiva rarefazione verso il nucleo centrale del grande isolato urbano.

Tipi di intervento
I tipi di intervento ammessi per l'area strategica Cà dei rat/Rimembranza sono sia la Conservazione e/o modificazione degli immobili e del tessuto edilizio sia la Modificazione del tessuto urbano.

Modalità di attuazione
Il progetto di trasformazione è ad attuazione indiretta e implica la cessione di area a parco commisurata alla dotazione a servizi sancita dalla legge regionale n. 56/77 e s.m.i. all'art. 21, così come regolamentato all'art. 31.2 Modalità di attuazione delle presenti NTA. L'intervento è subordinato alla redazione di Programma integrato di intervento in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. Esso dovrà descrivere la forma urbana e gli aspetti tipologici-funzionali e distributivi del complesso oltre che i nodi organizzativi e compositivi principali oltre al Parco Archeologico. Esso dovrà pertanto definire la forma fisica e gli impianti tipologici delle costruzioni, utile riferimento per le successive progettazioni esecutive, eventualmente articolate in lotti, altresì definendo sviluppi sommari per i lotti inclusi nell'isolato ma non inseriti all'interno dell'area strategica valutando coerenze ambientali architettoniche e di impianto.
Allo scopo di sostenere l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana l'Amministrazione si riserva, previa puntuale verifica della validità dell'analisi economica finanziaria del Programma Integrato, la possibilità di modulare all'interno delle previsioni quantitative le destinazioni d'uso già previste dalle Schede, nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi.

2. *Scheda di intervento Area strategica ex sanatorio Bertagnetta*
(riferimenti alfanumerici B7 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Descrizione
Si tratta dell'ambito che comprende il sanatorio tubercolare, espressione dell'edilizia sanitaria dei primi del Novecento, ed il suo pregevole parco. Il luogo è individuato nella toponomastica storica come località Bellaria, non a caso valorizzato quale luogo di cura della salute; il leggero dislivello di quota solleva leggermente il sito, rialzando il grande padiglione simmetrico rispetto alla quota del territorio circostante.

Obiettivi generali
Il progetto di piano inserisce le ipotesi di riconversione di questo tassello urbano entro la compagine delle azioni da promuovere attraverso intese interistituzionali con l'A.S.L., vista la situazione del vercellese dove l'Azienda sanitaria - al pari dell'Ordine Mauriziano e dell'Istituto per il sostentamento del clero - è proprietaria di molti immobili, per i quali occorre intervenire mediante un progetto coordinato che individui priorità di intervento, compatibilità urbanistico-ambientali e tempi di attuazione.
Le buone caratteristiche prestazionali del manufatto che, per quanto in stato di degrado, testimonia ancora la propria magniloquenza con un'architettura rappresentativa - segnata da grandi spazi a doppia altezza e da un susseguirsi ininterrotto di grandi vetrate aperte verso il fiume Sesia - consente di ripensare l'intera struttura come centro residenziale di pregio, immerso nel verde ed affacciato sul fiume Sesia, proprio alla confluenza con lo scolmatore Cervetto.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
Il progetto di insieme prevede la trasformazione del grande edificio a nuova destinazione residenziale e ipotizza la diversificazione dei tagli degli appartamenti in relazione all'ubicazione degli stessi, al minor o maggior legame di prossimità con il parco circostante e in modo da rispondere a esigenze abitative diversificate.

Tipi di intervento
I tipi di intervento ammessi per l'edificio dell'area strategica ex sanatorio Bertagnetta sono il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli artt. 9.3.3. e 9.3.4.
Qualora sia dimostrata da parte dei soggetti attuatori l'oggettiva impossibilità di garantire gli equilibri economici dell'operazione di trasformazione (es. elevato costo di bonifica, forti vincoli storici, ambientali, paesistici) attraverso la preliminare presentazione di studio di fattibilità economica finanziaria del complessivo intervento, è facoltà dell'Amministrazione di valutare, qualora siano ravvisati il pubblico interesse e le ricadute positive sulla città, la possibilità di incrementare le superfici utili lorde per insediamenti residenziali di nuovo impianto così come previsto dall'art. 31.2 delle norme generali

Modalità di attuazione
Il progetto di trasformazione è ad attuazione indiretta e dovrà avvenire attraverso intese interistituzionali tra l'Amministrazione cittadina e gli Enti proprietari, anche attraverso Programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/92 ed intervento di privati, anche alla luce dello Studio di fattibilità economico finanziario. L'intervento implica la cessione di area a servizi commisurata alla dotazione a servizi sancita dalla legge regionale ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
Nella valutazione del carico insediativo indotto potrà essere considerata in sede di progetto la possibilità di cedere - nei limiti di legge- solo parte della superficie complessiva oggi destinata a parco in modo da permettere alle nuove unità residenziali di fruire di giardino privato e/o condominiale.

c) La città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione

1. *Area di via Natale Palli*: (riferimento alfanumerico A15 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*); si tratta dell'ambito urbano un tempo occupato dalla azienda Sambonet, ricompreso tra il tracciato della roggia Vassalla - a ridosso del Campo Volo Del Prete- e gli assi di corso XXVI aprile e di via Francesco Baracca. Il P.R.G.C. ridefinisce un progetto di insieme ad attuazione indiretta che prevede, a seguito di bonifica del sito - sede di azienda a suo tempo inserita

come *Industria a incidente rilevante* nel Catalogo regionale- un intervento *di case su strada e palazzine* tale da garantire alti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo attraverso soluzioni progettuali con carattere di esemplarità, una struttura dedicata all'infanzia e la realizzazione di una area a servizi lungo Corso XXVI aprile ove insediare la scuola del design. A ridosso della roggia, a mediare il rapporto con l'infrastruttura aeroportuale, per poter valorizzare la presenza della traccia d'acqua dovranno essere studiate adeguate sistemazioni verdi con carattere paesaggistico. L'area boscata presente lungo il margine Sud del Lotto deve essere possibilmente mantenuta; l'eventuale trasformazione deve essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica e nel caso, valutate le compensazioni delle superfici boscate, così come previsto all'art. 19, comma 5 della l.r. 4/2009. Ulteriore indicazione progettuale è il completamento di via Natale Palli a raggiungere l'area dell'Aravecchia e la contestuale realizzazione di interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito, improntati a criteri di sostenibilità e ad un elevato standard ecologico. Il progetto inserito all'interno del Programma Integrato di Sviluppo Locale dovrà essere attuato previa stesura dello Studio di Fattibilità tecnico economica sulla base della Scheda quantitativa dei dati urbani A15. L'area è in parte gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo Aravecchia. Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "Ex Sambonet", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 12.04.2012, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 2018 del 07.06.2012.

2. *Area di corso XXVI aprile*: (riferimento alfanumerico A14 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta della vasta area inedificata affacciata su viale XXVI aprile e ricompresa tra piazzale Medaglie d'oro, via Natale Palli e via XXI Reggimento. Il progetto di completamento di questo tassello urbano è da leggersi contestualmente alla ridefinizione dell'area ex Sambonet e prevede la possibilità di edificare un complesso residenziale di *case basse* e la contestuale realizzazione di un giardino pubblico a conclusione dell'area attrezzata a servizi disposta lungo via Francesco Baracca e la prosecuzione della stessa via sino a raggiungere via XXI Reggimento. Il progetto di piano prevede quindi il completamento infrastrutturale, perseguito mediante il completamento di via Natale Palli, la realizzazione della nuova via trasversale a corso XXVI aprile e della nuova area pubblica. L'attuazione avviene nel rispetto delle indicazioni delle Tavole di inquadramento normativo e sulla base della Scheda quantitativa dei dati urbani A14.

3. *Area dell'ex mercato ortofrutticolo* (riferimento alfanumerico A8 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) è stata riconosciuta quale localizzazione L1 dal piano del commercio. Potrà quindi essere oggetto di rifunzionalizzazione complessiva volta a ospitare la nuova struttura commerciale, ridefinendo così sia il fronte strada lungo il viale alberato di corso Magenta – ora segnato da degrado proprio anche in ragione della dismissione e del mancato utilizzo dell'ex macello e dell'ex mercato ortofrutticolo - sia il rapporto con il tessuto urbano retrostante. Qui la presenza di un esteso tratto in superficie del roggione di Vercelli, così come la natura prevalentemente pubblica dell'ambito - scuola elementare, scuola materna, bocciofila, palestra ora in costruzione - dovranno essere assunti quali elementi di progetto in modo da assicurare un corretto inserimento ambientale del nuovo volume commerciale. Dovrà essere valorizzata la presenza delle tracce d'acqua, così come la trama dei percorsi pedonali che si dipanano da questo punto, mettendo in comunicazione l'area con corso De Rege/Salamano e via Bezzecca. L'attuazione indiretta dell'intervento sulla base della Scheda quantitativa dei dati urbani A8, prevede la redazione di strumento urbanistico esecutivo informato dalle linee guida progettuali qui sinteticamente restituite. Il perimetro di SUE riportato in cartografia ricomprende anche la traccia della roggia, in quanto si intende che l'attuazione della nuova struttura commerciale implichi per il soggetto attuatore anche la realizzazione a parziale scomputo oneri di un percorso pedonale attrezzato lungo la roggia.

4. *Area dell'ex macello* (riferimento alfanumerico A9 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) si tratta dell'area ove si trovava l'ex macello, ora solo parzialmente adibita a magazzino, affacciata da un lato su corso Magenta e dall'altro sul tratto del colatore Cervetto a monte del ponte di corso Bormida. Il progetto di piano prevede la riqualificazione di corso Magenta,

ora caratterizzato da degrado soprattutto in ragione della dismissione e del mancato utilizzo delle strutture pubbliche disposte lungo il corso stesso(ex macello ed ex mercato ortofrutticolo). Il progetto prevede la ridefinizione dell'affaccio sul Cervetto mediante la prosecuzione di corso Vinzaglio e la creazione di nuovi percorsi di avvicinamento al torrente, trasversali a corso Magenta. Potrà qui essere realizzato, sulla base della Scheda quantitativa dei dati urbani A9, un complesso residenziale di *case su strada* e/o *palazzine*, in grado da un lato di ridefinire l'affaccio urbano di corso Magenta e dall'altro di proporre modelli residenziali condominiali immersi nel verde capaci di mediare in modo equilibrato il rapporto con il contesto ambientale del Cervetto. Questo tratto del Cervetto assume particolare rilievo in ragione della previsione di attrezzarvi un percorso pubblico a parco su entrambe le sponde collegate da una passerella pedonale posta sull'asse di via Treves.

5. *Area di via Testi Caboto* (riferimento alfanumerico A16 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta della vasta area inedificata, posta al di sotto dell'ospedale della Città di Vercelli e in parte ricompresa tra il tracciato della linea ferroviaria Vercelli Casale, corso Avogadro di Quaregna e via Cavalcanti. Il progetto di piano prevede qui la realizzazione di un tassello urbano di completamento, articolato intorno a un nuovo reticolo viario di impianto ortogonale che assicura la continuità con corso Duca degli Abruzzi, realizzando un'efficace circonvallazione interna di collegamento est ovest per la città. Il progetto di piano ammette quindi la realizzazione di una nuova trama di *case basse*, a fronte della cessione di area a parco ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., così come dettagliato dalle tavole di inquadramento normativo. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento delle aree boscate; l'eventuale trasformazione deve essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica e nel caso, valutate le compensazioni delle superfici boscate, così come previsto all'art. 19, comma 5 della l.r. 4/2009. L'intervento dovrà essere predisposto, sulla base della Scheda quantitativa dei dati urbani A16, in modo da ricucire il tessuto di casette articolato lungo via Caboto e assumendo la fascia di inedificabilità lungo via Fabio Testi, indotta dalla presenza della linea ferroviaria, quale elemento di progetto. Dovrà qui essere assunto un filo di fabbricazione unitario, anche in relazione alla eventuale possibilità di procedere all'interramento del tratto urbano della linea ferroviaria Vercelli Casale. L'area è in parte gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo Aravecchia

6. *Sue ex IPAI*: (riferimento alfanumerico A35 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*) L'intervento dovrà prioritariamente tendere alla rifunzionalizzazione residenziale dell'impianto architettonico originario, pervenendo alla demolizione della caratterizzata struttura solo nel caso di impossibilità di recupero della stessa. L'intervento di modificazione edilizia dovrà condurre alla cessione di area a servizi verso via Forlanini , realizzando *case basse* come dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A35, reinterpretando la tipologia delle adiacenti "*case degli agricoltori*" L'area è in parte gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo Aravecchia

7. *Sue Peep ARAVECCHIA*: (riferimento alfanumerico A36 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*). Il Piano prevede la possibilità del recupero delle volumetrie incompiute di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata in capo ad ATC lungo la roggia Vassalla su nuovo lotto da destinarsi. L'intervento permetterà la demolizione delle strutture fatiscenti e il recupero ambientale dell'area su cui queste insistono destinandola a verde di quartiere. L'area è infatti gravata da fascia di rispetto ristretta e allargata del pozzo Aravecchia.

d) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione

a. P.E.E.P. Bertagnetta (riferimento alfanumerico 12 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e Scheda quantitativa dei dati urbani 12)
b. P.E.E.P. Bertagnetta comparto 2 (riferimento alfanumerico 10 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e Scheda quantitativa dei dati urbani 10)

e) **La città consolidata: i tessuti urbani di possibile riconversione**

Area artigianale Berto (riferimento alfanumerico R1 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano): lungo il corso del Cervetto in corrispondenza del tratto terminale di via Vinzaglio si situa il magazzino di materiali per edilizia Berto. Il piano pur riconoscendo la compatibilità urbanistica tra la destinazione d'uso in atto e il progetto urbano di riqualificazione connesso al recupero dell'area dell'ex mercato ortofrutticolo e dell'ex macello, individua l'area in oggetto come Tessuto Urbano di possibile Riconversione. E' data quindi facoltà non solo di mantenere la destinazioni in atto e/o destinazioni compatibili entro il volume edificato esistente, ma anche di trasformare il tessuto esistente costruendo *case su strada* e/o palazzine, a fronte della cessione di area a servizi da attrezzarsi a parco così come dettagliato dalle Tavole di inquadramento normativo e dalla Scheda quantitativa dei dati urbani R1.

f) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature di interesse generale

g) La città consolidata ambiti normativi per le case

1. Le case del tessuto edilizio minore
2. Le case basse
3. Le case su strada e le palazzine
4. Le case alte

h) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

I luoghi del lavoro

Luogo del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

1. L1 Ex Ortofrutta in attuazione dell'adeguamento commerciale
2. L1 Bormida in attuazione dell'adeguamento commerciale
3. L1 Aravecchia in attuazione dell'adeguamento commerciale
4. L1 Quaregna in attuazione dell'adeguamento commerciale
5. L1 Salamano in attuazione dell'adeguamento commerciale
6. L1 Bertagnetta in attuazione dell'adeguamento commerciale
7. A4 Abbiate in attuazione dell'adeguamento commerciale
8. A4 Solferino in attuazione dell'adeguamento commerciale

VIII SCHEDA NORMATIVA:
Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) I territori della trasformazione: Le aree strategiche
c) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
d) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione
e) Ambiti normativi di interesse generale
f) La città consolidata ambiti normativi per: le case
g) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di PRGC

- La riconnessione tra parti di città, e specificamente il riavvicinamento al centro storico, mediante il superamento della cesura indotta dalla presenza della linea ferroviaria che ad oggi appare quasi insanabile, visti i livelli della falda acquifera pressoché in superficie che impediscono la realizzazione di ulteriori sottopassi ferroviari;
- La ridefinizione dell'intera area della stazione ferroviaria quale area strategica di rilancio territoriale, in grado di risolvere i problemi di connessione alla scala urbana, di dotare la città di un nuovo polo terziario commerciale in corrispondenza della stazione, da ripensare quale luogo di visibilità/vetrina verso l'esterno, vista la peculiare situazione che vede Vercelli attraversata da forti movimenti pendolari in entrata e in uscita, cogliendo l'occasione rappresentata dal progetto *Cento stazioni* promosso da RFI, rivedendo anche il ruolo del nodo ferroviario alla luce del progetto Alta Velocità/Alta capacità;
- Il recupero del significato urbano e simbolico del tessuto di industrie agroalimentari –riserie- che si collocano a nord della stazione ferroviaria, a ridosso dei binari, con la valorizzazione delle torri silos che fanno da contrappunto alle torri di Sant'Andrea e della città storica;
- La promozione di un diffuso intervento di riqualificazione della città, attraverso la correlazione fisica e funzionale di interventi di ristrutturazione urbanistica posti lungo l'infrastruttura ferroviaria (aree strategiche), tale da attivare un generale rilancio territoriale e amplificarne il ruolo strategico;
- Il completamento dell'anello tangenziale e la contestuale realizzazione della nuova bretella di penetrazione in città, in grado di realizzare il nuovo ingresso in città da nord, e di completare il sistema di collegamento infrastrutturale tra la città e le reti viabilistiche di rango superiore;
- La ricerca di soluzioni ai problemi di traffico dell'intero ambito urbano attraverso la realizzazione della nuova tangenziale, della nuova bretella di penetrazione in città che si connetterà con Viale Torricelli, e dalla definizione di una nuova arteria di scorrimento, volta a connettere la zona produttiva a nord della ferrovia e via Trento con via Olcenengo,;
- solcato dai due assi radiali di via Olcenengo e via Walter Manzone - che confluiscono a imbuto verso il cavalcavia ferroviario - e dall'asse di via Restano che si interra nell'infelice sottopassaggio. Via Trento costituisce ad oggi l'unico asse trasversale di collegamento; il carico di traffico assorbito dalla viabilità locale e specificamente dalle vie che consentono di superare la barriera ferroviaria – via Manzone, e Restano - sarà notevolmente ridotto dalla realizzazione della nuova tangenziale, della nuova bretella di penetrazione in città, risolta in sottopasso veicolare all'altezza della ex Montefibre, alleggerendo di traffico via Walter Manzone;
- La ridefinizione dell'ingresso in città lungo via Walter Manzone - radiale storica di estremo rilievo da un punto di vista territoriale in quanto arteria di collegamento con la Valsesia e il Biellese e in relazione al *continuum* urbano tra la città capoluogo e il comune di Caresanablot - mediante la valorizzazione commerciale della via dove il riconoscimento dell'addensamento commerciale A5 Manzone e della localizzazione L2 ex Faini consentono di amplificarne il significato quale *strada mercato*;

- L'allestimento di nuove aree a servizi capaci di connettere Isola a Belvedere – Canadà, divenendo il vero cuore del quartiere e rispondendo ad una crescente domanda di tutta la città di spazi per lo svago, il tempo libero e la cultura, gli eventi.
- La destinazione a servizi ai fini ricreativi - sportivi funzionali alla scala sovra comunale delle aree poste tra l'argine del fiume e il nuovo asse di ingresso in città dalla Tangenziale nord, ad integrazione dell'attività del tiro a segno;
- Il completamento e la riqualificazione delle aree a servizi del P.E.E.P. Isola, luogo urbano per il quale il progetto di P.R.G.C. prevede - attraverso l'uso delle aree rese libere dall'annullamento delle cubature residenziali pubbliche – di realizzare nuovi spazi a servizio del quartiere che sappiano rispondere alle esigenze di integrazioni ed attivare un percorso partecipato di riqualificazione diffusa;
- La riconversione del volume dismesso dell'ex Caffè Rossa, all'interno di un processo di trasformazione urbana volta alla riqualificazione di aree ed immobili degradati ancora presenti nel tessuto della città;
- Il recupero dell'area industriale ora dismessa Pettinatura Lane e il reinserimento della stessa nella dinamica urbana, valorizzandone il ruolo di cerniera tra la città a nord e a sud della ferrovia, individuando soluzioni praticabili alla chiusura del Passaggio a livello di via Monte Bianco e sfruttando le potenzialità del luogo adatto ad accogliere funzioni diversificate, integrando usi produttivi, direzionali e residenziali; (vedi Scheda Area Strategica Pettinatura Lane)
- La definizione di strategie di intervento coordinate che assicurino alla città standard ambientali adeguati in relazione allo specifico tema delle grandi superfici occupate dalla logistica, mediante l'applicazione delle norme del Piano del Verde e specificamente attraverso l'introduzione di oneri di compensazione ambientale e di nuovi parametri urbanistici volti a controllare non solo il livello di impermebilizzazione dei suoli, ma anche l'allestimento verde negli spazi della produzione;
- Conservare, come previsto all'art. 20 del PTCP, il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione –strada Vercelli - Gattinara.

b) I territori della trasformazione: le aree strategiche

1. *Scheda di intervento Area strategica Stazione ferroviaria*:
(riferimenti alfanumerici B1 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*)

Descrizione

L'area posta a ridosso della linea ferroviaria Torino-Milano, in corrispondenza del centro urbano dove si situano, da un lato, il centro storico con le torri dell'Abbazia di Sant'Andrea, e dall'altro, le torri silos delle riserie, è area strategica per lo sviluppo e la riqualificazione della città. Si condensano qui problemi di natura funzionale, viabilistica, fruitiva e simbolica che il piano intende risolvere. La rifunzionalizzazione dell'Area Strategica della stazione e delle riserie - i cui confini sono definiti da via Trento, via Restano, corso Gastaldi e dal cavalcavia della stazione- deve confrontarsi con problemi di natura e scala diversa, al fine di valorizzare la dimensione di centralità di questo luogo, superando quegli aspetti che la relegano ad una dimensione marginale.
La linea ferroviaria Torino-Milano attraversa il territorio urbano e rappresenta una barriera difficile da superare in ragione della presenza di un solo cavalcavia e di un solo sottopassaggio, entrambi poco funzionali (il cavalcavia smista in quota il traffico verso la parte occidentale della città e il sottopassaggio a senso unico alternato di altezza insufficiente al transito di autoarticolati).

Obiettivi generali

Il nuovo sottopassaggio di raccordo con la bretella di completamento della tangenziale consentirà di risolvere i problemi di natura viabilistica che incidono negativamente sull'intero ambito, mentre la riconnessione tra parti di città separate dalla ferrovia resta nodo prioritario da risolvere.
Tale tema assume particolare significato in corrispondenza dell'"origine" della cesura fisica, dove la ricucitura simbolica e funzionale del centro storico con Isola / Belvedere acquisisce caratteri centrali per il progetto di piano, arrivando a coinvolgere l'intera area ricompresa tra piazzale Roma, corso Gastaldi, il cavalcavia e via Trento e, più in generale, l'area urbana a cavallo della ferrovia sino al fiume. La

connessione è perseguita dal progetto di piano mediante la ridefinizione del nodo ferroviario quale stazione bifronte, nuovo nodo di interscambio passeggeri del trasporto su gomma e su rotaia, il cui significato è da leggersi anche in relazione al progetto Movicentro e specificamente al ridisegno complessivo del sistema della mobilità pubblica indotto dallo spostamento del capolinea delle autolinee extraurbane a nord del tracciato ferroviario.
Dovranno inoltre essere attivati interventi volti a verificare la possibilità di legare fisicamente e funzionalmente questa area con le altre aree strategiche quali la Pettinatura Lane e la Montefibre al fine di produrre strutturali interventi di rinnovo urbano e riqualificazione ambientale.

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
Il progetto di insieme prevede il ribaltamento del sistema funzionale su cui si regge l'assetto funzionale della stazione così come del traffico veicolare pubblico e privato che gravita intorno alla stazione ferroviaria. Specificamente:
- la ridefinizione dell'impianto complessivo della stazione – ripensata come stazione a ponte che, scavalcando i binari, realizzi il collegamento pedonale diretto tra il centro storico e la zona delle riserie – è dispositivo progettuale che permette di trasformare concettualmente una stazione passante in una stazione di testa, sui cui doppi fronti far attestare la ridefinizione delle funzioni urbane. Tali funzioni permetteranno di ridelineare il ruolo della stazione quale luogo di nuova centralità, attrezzato per l'accoglienza di passeggeri e visitatori e allargato al pubblico e alla città, che si trasforma quindi da luogo del passaggio obbligato di chi viaggia in possibile meta anche per chi resta in città, rafforzato da funzioni terziarie, commerciali (anche mediante individuazione di nuova localizzazione commerciale, L1 Stazione) e di servizio– *infopoint*, centro visitatori, biblioteca telematica, etc.;
- il trasferimento della stazione capolinea delle autolinee extraurbane e del deposito dei mezzi di linea urbana a nord del tracciato della ferrovia con la realizzazione di parcheggio di interscambio e contestuale trasformazione dell'area sita tra corso Gastaldi e il cavalcavia in nuovo parco urbano, con parcheggio alberato a realizzare un fronte verde in continuità con il parco Kennedy. Tale area deriverà dalla cessione quale area pubblica a servizi a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria all'edificio oggi sede della Stazione/bar delle autolinee, e degli edifici ad esso contigui, a costituire - attraverso un intervento di *case alte* - un nuovo fronte ovest di piazzale Roma e definendo la porta verso il Centro storico;
-il completamento edilizio del terreno - oggi vuoto - posto in fregio a via Trento e ricompreso tra l'area artigianale a est e l'area residenziale a ovest, con la realizzazione di un complesso residenziale che sappia coniugare la presenza delle nuove infrastrutture e centralità insediabili in prossimità con la presenza delle attività produttive insistenti nell'ambito;

Tipi di intervento
Modalità di attuazione
All'interno delle aree strategiche sono ammessi interventi di *Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio* e interventi di *Modificazione del tessuto urbano*, così come meglio disciplinato all'art 31.1 delle Norme generali; per gli immobili individuati sulla tavola 2.2** quali edifici di proprietà di enti pubblici costruiti prima del 1958 sono ammessi i soli interventi di restauro e risanamento conservativo.
Per tutti gli interventi di *Conservazione/modificazione del tessuto edilizio* l'intervento è diretto ed implica cessione/monetizzazione di aree a servizi ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in ragione degli incrementi di superfici lorde di pavimento e dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di *Modificazione del tessuto urbano* la trasformazione è subordinata alla redazione di strumento urbanistico esecutivi. Il SUE discende dalle indicazioni prescrittive della presente scheda e dalla scheda quantitativa B1 che hanno valore cogente .Le aree a servizi, da quantificarsi ai sensi dell'art. 21 delle L.R. n. 56/1977 e s.m.i., saranno reperite entro il perimetro di Area strategica
Considerata l'inclusione dell'*area strategica Stazione ferroviaria* nell'area di esclusione delle aziende a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 23 delle presenti NTA, lo studio di fattibilità dovrà preventivamente considerare i costi degli interventi necessari alla minimizzazione degli effetti del possibile danno indotto dagli stabilimenti *a* rischio di incidente rilevante contermini. Tali interventi dovranno essere progettati e convenzionati all'interno del SUE anche ai fini della gestione manutentiva e della garanzia dell'efficacia nel tempo.

Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "Ex Montecatini", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 10.10.2011, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3447 del 17.10.2011, l'Ordinanza Sindacale n. 49/2012 del 08.03.2012 e l'Ordinanza Dirigenziale n. 50/2012 del 08.03.2012.

2 *Scheda di intervento Area strategica Pettinatura Lane*
(riferimento alfanumerico B11 alla Tavola n° 11 Modificazione del *tessuto edilizio e urbano*)

Descrizione
Gli stabilimenti della ex Pettinatura Lane, che occupano un'ampia superficie compresa tra la via Donato e la linea ferroviaria Torino-Milano, sono manufatti dell'industria storica che, seppur inclusi in un recinto, sono intrinsecamente legati alla città abitata, nata dal loro stesso contributo. Posti a ridosso della stazione ferroviaria, lungo i binari, sono ancora oggi espressione del *rapporto di necessità* con il territorio che ne ha regolato l'insediamento originario. E' ancora coglibile infatti il forte principio insediativo che ha nel tempo costruito un nuovo ed originale tessuto urbano morfologicamente articolato intorno a grandi spazi e a strutture, con una dimensione tale da rappresentare un fuori scala rispetto al tessuto della città storica e capace di veicolare l'immagine e i valori della città della produzione, a cui è riconosciuta visibilità e pregnanza all'interno della dimensione urbana. La definitiva crisi del settore tessile ha indotto processi di dismissione degli manufatti edilizi, in parte riassorbiti da un *turn-over* relativamente consistente, che ha promosso il parziale riutilizzo delle strutture storiche da parte di attività artigianali, commerciali e logistiche.

Obiettivi generali
Il valore evocativo per la storia della città e di testimonianza di un legame profondo con i luoghi e con il territorio, la contiguità di questi spazi con il centro urbano sono gli elementi in grado di consentirne una rilettura della Pettinatura Lane in chiave strategica.
L'area della Pettinatura Lane può assumere con ciò il carattere di nuova centralità entro cui seguire logiche di intervento legate al *costruire nel costruito,* volte a preservarne il valore pregnante in termini di identità culturale e sociale, attraverso trasformazioni, aggiunte, riscoperta di tracce sedimentate e di sostituzione edilizia attenta all'impianto ed al contesto. Si tratta, in sostanza, di sostenere la tendenza già parzialmente in atto in questi manufatti di accogliere nuove funzioni e di permettere la sostituzione edilizia lungo via Donato, dopo attenta valutazione dei valori architettonici degli edifici, sia dal punto di vista estetico che dal punto di vista statico – manutentivo. L'obiettivo prioritario di piano regolatore è la re-immissione nella dinamica urbana di questa area con un progetto in grado di promuovere la qualità urbana e l'offerta di servizi alla città

Previsioni di riconversione e destinazioni d'uso
Le disposizioni normative di progetto perseguono la flessibilità quale strumento teso ad assicurare la possibilità recupero e rifunzionalizzazione dell'area attraverso il riuso di parte della struttura e di sostituzioni attente al carattere del luogo ed alla valenza degli edifici oggetto dell'intervento.
In relazione alla caratteristica localizzazione del sito, incuneato tra la ferrovia e la via Donato – Olcenengo e la grande area a destinazione produttivo-logistica - la *modificazione del tessuto urbano* dovrà rendere permeabile alla città il fronte dove, già oggi, luoghi del lavoro e luoghi dell'abitare convivono, anche grazie alle case e alle attività ad uso pubblico - ex Asilo, lascito dell'atteggiamento filantropico degli Industriali dei primi anni del '900.
Il disegno dovrà rileggere la trama edilizia e le tracce infrastrutturali (binari, acqua, centrali elettriche) preesistenti reinterpretandoli, confermando le vocazioni di alcuni manufatti e confermando, quindi, destinazioni più propriamente legate al mondo della produzione (P)/(L)e del commercio (T) o dell'abitare e/o sostituendo altri manufatti non più propri, per pregio o struttura ma senza del tutto cancellare l'impianto originario, realizzando case, luoghi del lavoro (T) o edifici ad uso pubblico, piazze, strade e parcheggi tali da promuovere una nuova centralità urbana.
All'interno dell'area strategica Pettinatura Lane sono quindi ammessi usi residenziali (ambiti normativi *le case*), usi terziario-produttivi e commerciali (ambiti normativi *i luoghi del lavoro*) e usi pubblici

(destinazione d'uso *i servizi*) secondo le quantificazioni definite nella scheda quantitativa dell'intervento B11. Il piano estende quindi la rosa delle destinazioni compatibili, consentendo sia il mantenimento della destinazione in essere sia il cambio di destinazione d'uso. Il cambio di destinazione d'uso tra le diverse categorie della destinazione d'uso allargata *i luoghi del lavoro* è sempre ammesso all'interno dell'intera Area strategica; il cambio di destinazione d'uso dalla destinazione d'uso in atto di tipo terziario-produttivo alla destinazione residenziale è ammesso unicamente laddove specificamente indicato dal piano ed a fronte di preliminare redazione di SUE.

Tipi di intervento

I tipi di intervento per le aree strategiche sono dettagliati all'art. 31.2 delle presenti norme; essi ammettono sia la Conservazione e/o modificazione degli immobili e del tessuto edilizio sia la Modificazione del tessuto urbano.

1. Conservazione/modificazione del tessuto edilizio: fatti salvi i diritti di terzi, sono ammessi tutti gli interventi in grado di assicurare l'efficace riuso delle strutture e il rispetto degli standard igienico-edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, frazionamenti). E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da una all'altra delle diverse sottocategorie (produttivo, terziario, logistico) della destinazione d'uso allargata *i luoghi del lavoro,* fatto salvo il rispetto della compatibilità ambientale e acustica. È altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso esistente (produttivo – terziario - logistico) a usi residenziali. Per tutti gli interventi di Conservazione/modificazione del tessuto edilizio l'intervento è diretto ed implica cessione/monetizzazione di aree a servizi ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in ragione degli incrementi di superfici lorde di pavimento e dell'eventuale cambio di destinazione d'uso. L'intervento è diretto.
2. Modificazione del tessuto urbano: l'intervento è indiretto e subordinato alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, preliminarmente verificato attraverso studio di fattibilità economica finanziaria. Il SUE discende dalle indicazioni prescrittive della presente scheda e dalla scheda quantitativa B11 che hanno valore cogente. Le aree a servizi - da quantificarsi ai sensi dell'art. 21 delle L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - saranno reperite entro il perimetro di Area strategica e, laddove impossibile procedere diversamente, potranno essere monetizzate. In tal caso le aree in cessione diretta concorrono insieme alle aree da monetizzarsi a soddisfare lo standard di legge pari a 25 mq/ab.

c) La città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione

1. *Area tra via Anadone e via Cena:* (riferimento alfanumerico A27 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano* e scheda quantitativa degli interventi A27); il progetto di piano prevede qui la realizzazione di una nuova via perpendicolare a via Restano in grado di riconnettere funzionalmente gli spazi pubblici del piano di edilizia residenziale pubblica Isola alla chiesa e all'insieme degli spazi pubblici di quartiere, così come ai nuovi tessuti edilizi in fase di definizione lungo via Arles. L'intervento di *case basse* dovrà essere predisposto in modo da rispettare la conformazione del tessuto esistente e nel rispetto degli allineamenti prevalenti, ricorrendo a tipologie edilizie di case isolate su lotto o a schiera, secondo un impianto planimetrico che preveda la presenza di giardini su strada.
2. *Area ex Caffè Rossa* (riferimento alfanumerico A4 alla Tavola n° 11 M*odificazione del tessuto edilizio e urbano* e scheda quantitativa degli interventi A4); l'area dell'ex caffè Rossa si situa in un ambito urbano di rilievo, collocato a ridosso del corso del torrente Cervetto, immediatamente a monte del complesso degli ex magazzini comunali e della linea ferroviaria. Si tratta di un luogo urbano in cui appare ancora evidente il rapporto di necessità che legava la produzione protoindustriale alla presenza delle tracce d'acqua. Al fine di valorizzare il segno storico e naturalistico del Cervetto - colatore naturale - il progetto di piano prevede la possibilità di riconvertire ad altri usi l'impianto manifatturiero che, di fatto, si configura, ad oggi, come un insieme di tettoie dal carattere effimero appoggiate al corso del torrente stesso, da cui emerge l'altana dell'edifico padronale, collocato tra via Restano e via Trento. Il progetto di piano tutela l'edificio storico - per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari - mentre per la restante area è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica con

la possibilità di realizzare *case basse*, a fronte della cessione a giardino pubblico del boschetto urbano situato lungo via Trento, così come della nuova promenade da allestirsi lungo il corso del torrente. Obiettivo di piano è di rendere praticabili le sponde del Cervetto, valorizzandole dal punto di vista paesistico e ambientale. L'impianto planimetrico dovrà essere definito nel rispetto della conformazione geo-morfologica del luogo, con attenzione all'andamento sinuoso del torrente e alla geometria del reticolo viario – via Restano, che qui rettifica il proprio percorso e incrocia perpendicolarmente via Trento. L'intervento dovrà inoltre recuperare alla fruibilità pubblica la traccia del percorso storico che si diparte da via Trento e, secondo l'andamento prevalente del tessuto urbano circostante, confluisce sulla piccola esedra di via Bassano del Grappa, disegnata a ridosso degli ex magazzini comunali. Si tratta infatti di un antico camminamento, parallelo a via Restano e all'andamento del fosso San Martino, la cui pavimentazione mantiene la caratterizzazione dei percorsi storici con le tradizionali *ruere* lastricate e l'acciottolato. Le trasformazioni lungo il Cervetto devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche. Tali aspetti andranno valutati, in particolare, nella progettazione del percorso pedonale da attestarsi lungo il corso del torrente.
L'area è gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo Restano e dalle fasce di rispetto per il rischio industriale di cui all'articolo 41 delle presenti NTA.
Considerata la vicinanza dell'area *ex Caffè Rossa* con l'area di esclusione della azienda a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 23 delle presenti NTA, nel SUE dovranno essere previste, progettate e convenzionate tutte le misure necessarie alla minimizzazione degli effetti del possibile danno indotto dagli stabilimenti a rischio di incidente rilevante contermini, anche a garanzia del mantenimento della loro efficacia nel tempo.
Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "Ex Montecatini", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 10.10.2011, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3447 del 17.10.2011, l'Ordinanza Sindacale n. 49/2012 del 08.03.2012 e l'Ordinanza Dirigenziale n. 50/2012 del 08.03.2012.

3. *Area di Via Manzone* (riferimento alfanumerico A1 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano* e scheda quantitativa degli interventi A1) Si tratta dell'area individuata posta ai limiti dell'agglomerato residenziale della città in prossimità della nuova rotonda da realizzarsi in attuazione dell'innesto sulla via Manzone e della Tangenziale Nord in corso di realizzazione. Lo strumento urbanistico esecutivo ha come oggetto gli ambiti posti sul lato occidentale della strada regionale n. 230 in prossimità della strada vicinale Campora, in parte compromessi dalla presenza di stabilimenti preesistenti. Il progetto di piano riconosce la necessità di completare l'anello stradale lungo cui si attesta il bordo edificato dell'urbanizzazione Cantarana e disegna il prolungamento del tracciato di via Juvarra. L'intervento prevede infatti la realizzazione di una nuova strada appoggiata al disegno dei particellari delle terre a coltivo e la possibilità di localizzare luoghi del lavoro, a fronte della cessione di area a servizi, in modo da assicurare sul lotto parte della necessaria area a parcheggi indotta dalla destinazione commerciale ammessa. La nuova strada ridefinisce il bordo della città edificata e diventa il luogo di mediazione tra l'edificato e La città nel verde.
Il progetto è da attuarsi attraverso Strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 43 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. Prevede l'insediamento di attività a destinazione produttiva-terziario-logistica definite come ambito normativo *I luoghi del lavoro* secondo le indicazioni prescrittive della presente scheda e dalla scheda quantitativa dell'intervento A1 che hanno valore cogente. Le aree a servizi sono da quantificarsi in ragione del 10% della *Sf* ai sensi dell'art. 21 delle L.R. n. 56/1977 e s.m.i. o, in caso di commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto delle specifiche norme. Esse dovranno essere reperite entro il perimetro dello strumento. Il progetto urbanistico di dettaglio dovrà contribuire a riorganizzare e riqualificare – rafforzandola - l'asta terziario-produttiva esistente, completando un insediamento lineare lungo la S.R. 230, asse da sottoporre a riordino attraverso il ridisegno della infrastruttura da attrezzarsi come *promenade* con percorso ciclopedonale alberato. Dovrà essere inoltre previsto il ricorso ad una architettura attenta alle compatibilità ambientali, al disegno delle partizioni agrarie ed alle preesistenti regimazioni

idriche.Il riconoscimento dell'ambito quale addensamento A5 deve necessariamente indurre scelte progettuali che conducano alla mitigazione degli attuali impatti sull'infrastruttura principale di via Manzone e all'incremento delle attuali dotazioni a parcheggi.
L'ipotesi considerata prevede da una parte la ridefinizione degli accessi delle attività commerciali poste ad ovest della via Manzone attraverso la nuova via di PRGC, dall'altra la creazione di una nuova via di accesso laterale alberata all'autosalone Honda e di nuovi parcheggi alberati lungo l'asse principale. Tale soluzione, che promuove la decongestione del traffico commerciale indotto dalle attività sull'asse principale, produce un miglioramento della qualità urbana e attiva, così come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.R. n. 240-8812 del 24 febbraio 2009, una riqualificazione complessiva della SS. 230. Le nuove superfici destinate ai parcheggi, di cui è prevista la piantumazione con alberature, dovranno essere realizzate almeno per il 20% in prato armato, modalità che consente un'agevole fruizione da parte delle auto e contemporaneamente riduce la temperatura, consentendo inoltre il drenaggio naturale delle acque meteoriche. Il sistema potrà contribuire alla regolazione della temperatura abbassando la temperatura dell'area a parcheggio nei mesi più caldi e regolando l'umidità dell'aria nelle fasi climatiche secche e asciutte.

L'illuminazione dell'area a parcheggio dovrà garantire attraverso adeguati corpi illuminanti il controllo dell'inquinamento luminoso ed evitare la produzione di luce parassita.

4. *Area Strada vicinale dell'Isola* (riferimento alfanumerico A29 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa degli interventi A29) . Il Piano ammette per questa area, posta al limite dell'edificato dell'quartiere Isola, la modificazione del tessuto urbano con destinazione case basse. Prevede inoltre la cessione di area a servizi e viabilità in funzione di migliorare la viabilità esistente e chiudere l'isolato, compreso tra via Cascina Marazio e via Casalino, utile a definire il bordo della città prima di incontrare gli interventi de La Città nel verde. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme e colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie. Lungo il perimetro dovranno essere realizzate quinte alberate per mitigare l'impatto verso le aree perimetrali coltivate a risaia e chiudere il margine dell'edificato.

5. *Sue di via Campora* (riferimento alfanumerico A28 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa degli interventi A28); il piano ammette qui la realizzazione di un intervento costituito da *case basse* nel rispetto delle previsioni della scheda quantitativa degli interventi A28, realizzando unitamente una nuova sistemazione dell'incrocio di via Campora. L'intervento dovrà prevedere una fascia cuscinetto, verde alberata tra le attività artigianali e le case.

d) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione

1. P.E.C. Cantarana stralcio 1 e 2, vedi dati scheda quantitativa degli interventi 3, (riferimento alfanumerico 3 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano).
Le nuove edificazioni ricadenti nella fascia di tutela del Colatore Cervetto saranno da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica; le aree in prossimità del corso d'acqua dovranno essere preferibilmente destinate a sistemazione a verde. Le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.
Le tipologie costruttive sono quelle delle case basse, con un massimo di due piani fuori terra, in coerenza con il tessuto edilizio già esistente.
~~Per le aree boscate che insistono sul lotto, qualora non fosse possibile il loro mantenimento si dovrà prevedere un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~
Si dovrà limitare al minimo la trasformazione dell'area boscata presente nella porzione Sud Ovest del lotto; la eventuale trasformazione dell'area boscata oltre che soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del Codice è comunque soggetta alle compensazioni delle superfici forestali trasformate ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009.

2. P.E.C. ex Faini vedi dati scheda quantitativa degli interventi 4, (riferimento alfanumerico 4 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) Il progetto di piano prevede che questa area, posta lungo l'asse di via Manzone e luogo di nuove relazioni urbane determinate dall'attuazione del Centro Commerciale ammesso dal P.E.C. e confermato all'interno della L2 ex Faini, sia inserita all'interno di un Programma Integrato di Intervento da redigersi ai sensi dell'art. 16 della Legge n- 179/92, insieme alle aree ad essa retrostanti destinate a servizi ed oggi dedicate da un lato a centro sportivo (calcio e bocciofila) e dall'altro a verde di quartiere (ospita l'annuale sagra), e all'area a servizi nei pressi della Cascina Bassa, in grado di:
   - valorizzare con attività terziarie di carattere ludico-ricreativo l'asse di accesso in città e realizzare la contempo un diffuso sistema di servizi al quartiere;
   - attuare la viabilità di connessione tra la nuova rotonda di via Manzone e la via Trento ;
   - avviare l'attuazione dell'area a servizi pubblici e di interesse pubblico, capace di connettere Isola a Belvedere – Canadà, divenendo il vero cuore del luogo di progetto e rispondendo ad una crescente domanda di tutta la città di spazi per lo svago, il tempo libero e la cultura, gli eventi.
3. P.E.C. di via Arles: vedi dati schede quantitative degli interventi 6, (riferimento alfanumerico 6 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)
4. *Area di via San Guglielmo da Vercelli - SIFTE BERTI* (riferimento alfanumerico 16 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano e scheda quantitativa degli interventi 16); il piano ammette qui la realizzazione di un intervento di luoghi del lavoro, a fronte della preventiva realizzazione e cessione della nuova strada – con definizione di una sezione stradale che affianchi alle corsie carrabili anche percorsi ciclopedonali - e della nuova rotonda di immissione su via Olcenengo. La sezione carraia della strada dovrà essere adeguata al carico di traffico indotto dall'ampliamento delle aree destinabili a insediamenti produttivi e/o dalla logistica del trasporto. I percorsi ciclopedonali dovranno essere allestiti secondo le indicazioni del Piano del verde, in modo da risolvere il rapporto con i luoghi dell'agricoltura e con le aree pubbliche de La città nel verde. Conformemente a quanto disposto dal piano in materia di tutela ambientale e della salute, così come dettagliato al Titolo X delle presenti norme, l'intervento dovrà prevedere una fascia di protezione antinquinamento – art. 42.8 - disposta lungo l'intero perimetro del tessuto residenziale adiacente, in modo anche da ottemperare a quanto previsto dal piano della zonizzazione acustica. L'intervento avviene nel rispetto dei parametri di piano con attenzione ai neo-introdotti parametri di compensazione ambientale – così come dettagliato al Titolo II. art. 12.2 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione produttivo-terziario-logistica - avendo cura di garantire la massima permeabilità dei suoli e riservando dignità progettuale alle eventuali recinzioni, in modo da superare il controverso rapporto tra questa parte di città e il segno dei grandi recinti monofunzionali.

e) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. I distributori di carburante
3. Le attrezzature di interesse generale

f) La città consolidata ambiti normativi per: le case

1. Le case del tessuto edilizio minore
2. Le case basse
3. Le case su strada e le palazzine
4. Le case alte

5. Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree "Ex Montecatini", soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 10.10.2011, ai sensi dell'art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3447 del 17.10.2011, l'Ordinanza Sindacale n. 49/2012 del 08.03.2012 e l'Ordinanza Dirigenziale n. 50/2012 del 08.03.2012.

g) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

1. I luoghi del lavoro

6. Il piano individua, alle Tavole della serie n. 3.n** - Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto, le aree “Ex Montecatini”, soggette a contaminazione; allo scopo si veda il Verbale della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 10.10.2011, ai sensi dell’art. 242 c. 4 e 7 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., approvato con D.D. n. 3447 del 17.10.2011, l’Ordinanza Sindacale n. 49/2012 del 08.03.2012 e l’Ordinanza Dirigenziale n. 50/2012 del 08.03.2012.

luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa

1. L1 Trento in attuazione dell’adeguamento commerciale
2. L2 Ex Faini in attuazione dell’adeguamento commerciale
3. A5 Manzone in attuazione dell’adeguamento commerciale

IX SCHEDA NORMATIVA:
L'area industriale di Vercelli Ovest

Indice della scheda

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.
b) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione
c) Ambiti normativi di interesse generale
d) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di P.R.G.C.:

- Dare visibilità ai luoghi del lavoro realizzando un progetto, integrato col contesto lungo le grandi direttrici di traffico, capace di superare nel tempo la infrastruttura ferroviaria e di collegarsi funzionalmente all'area già compromessa dall'impianto di incenerimento;
- Migliorare l'immagine complessiva dell'area e il grado di utilizzazione del suolo realizzando attraverso lo scolmatore di Vercelli una infrastruttura che ri-strutturi il territorio, secondo il più generale Piano Paesistico del Verde adottato con deliberazione consiliare n. 47/2004 - salvaguardando il carattere e la qualità del paesaggio agrario e frazionale (Larizzate, Brillatoio Franchini) e proponendo integrazione paesistica delle aree a servizio (parcheggi, aree di carico e scarico…) con adeguati materiali di pavimentazione drenante e arredi verdi (siepi, alberature, pergolati, superfici a prato)-;
- Accrescere il vantaggio competitivo *dell'Area industriale di Vercelli ovest* promuovendo e migliorando "le connessioni" attraverso un miglior sistema di svincoli stradali, attrezzando aree a servizi di scambio ferro-gomma che utilizzino le infrastrutture già presenti sull'area quali la ferrovia Vercelli-Casale-Alessandria-Genova e il sistema autostradale;
- Creare attraverso il Centro Servizi nuovi spazi ed infrastrutture per attrarre nuova imprenditoria;
- Ampliare l'area industriale esistente, favorendo da una parte l'insediamento di nuove aziende e dall'altra la rilocalizzazione di aziende attualmente insediate in città non compatibili con il contesto urbano, prevedendo aree di compensazione ambientale e fornendo servizi più efficienti sia alle aziende insediate sia alla città.

b) I territori della trasformazione:

1. *Scheda di intervento* Il nuovo PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate
(riferimento alfanumerico alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano)

Nel pieno recepimento dell'ADP stipulato in data 22.06.2010, tra Regione Piemonte, ASL "VC", Comune di Vercelli per la valorizzazione dei beni di proprietà della stessa ASL , si riportano le disposizioni normative in esso previste:
"Nuovo PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate (riferimento alfanumerico A37 alla tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano* e scheda quantitativa dell'intervento A37) Il Piano per gli Insediamenti Produttivi prevede l'ampliamento dell'area AIAV a sud della Roggia Molinara di Larizzate e riguarda il territorio compreso tra la ex S.S. n. 455 "di Pontestura", l'autostrada A4/26 Santhià-Stroppiana e la linea ferroviaria Vercelli-Casale.
Il Piano si struttura come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata coerentemente alle Linee guida redatte ed approvate dalla Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte nel Luglio 2009, definendo il quadro degli interventi pubblici e privati sulla base dello Strumento Urbanistico e attraverso un disegno paesaggistico unitario teso a minimizzare gli impatti determinati dall'impianto insediativo. Relativamente ai singoli lotti, ai fini del rilascio del permesso di costruire, i progetti saranno sottoposti al Tavolo Tecnico di verifica e condivisione delle modalità di attuazione secondo le prescrizioni del provvedimento di "Compatibilità Ambientale, ai fini della coerenza

con i contenuti del giudizio di compatibilità ambientale" ai sensi della L.R. n. 40/1998 espresse dalla Regione Piemonte, contenute nell'allegato alla D.G.R. n. 13-13463 del 08.03.2010"

c) La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione

1. *PIP- AIAV* (riferimenti alfanumerici 9 ed A 26 alla tavola n. 11 *Modificazione del Territorio edilizio e urbano* e schede quantitative degli interventi 9 ed A 26) Il Piano degli Insediamenti Produttivi in progetto conferma la quasi totalità delle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo vigente, sia per quanto riguarda l'ubicazione sia per il dimensionamento dei lotti a destinazione produttiva e commerciale. L'ampliamento dell'area, soggetta a strumento urbanistico esecutivo nella direzione sud, raggiunge il tracciato della Roggia Molinara di Larizzate spingendosi, all'altezza della rotonda esistente, sino allo sbocco dell'autostrada A 26 ed in direzione est sino alla strada per la cascina Margaria. Il progetto prevede la creazione di aree a parcheggio tali da assicurare un diffuso servizio ai diversi insediamenti e da adattarsi a tutti i tipi di veicoli (autovetture, furgoni, autotreni, autoarticolati). La scelta nella distribuzione delle aree per servizi pubblici è contraddistinta da un'elevata concentrazione di spazi e attrezzature in zona baricentrica, con adeguato corredo circostante di aree verdi e spazi di sosta tali da assicurare un comodo servizio e di conferire un'immagine qualificata all'insediamento, utilizzando la ferrovia Vercelli-Casale per strutturare una nuova area a servizi destinata all'interscambio ferro- gomma funzionali di intervento. L'area posta in ampliamento verso Est avrà accesso diretto dalla Tangenziale sud (in prossimità del sovrappasso stradale esistente della ferrovia Vercelli – Casale), dalla S.S Pontestura e dal casello autostradale (attraverso un nuovo sovrappasso "follies" che svetti, trasformandosi in segnale verticale dell'Area industriale, ad evocare campanili, torri e ciminiere della città). In sede di redazione dello strumento urbanistico del A26 P.I.P. AIAV è prevista, a nord (fronte tangenziale) ed a sud (verso il territorio agricolo), una fascia a verde piantumato, di estensione pari all'area a servizi individuata in adiacenza all'area produttiva sul lato est, avente funzione di compensazione ambientale, di mitigazione dai punto di vista paesaggistico e di separazione fisica tra l'ambito a destinazione produttiva ed il territorio agricolo coltivato. Verso l'impianto di incenerimento l'area a servizi destinata a verde costituirà corridoio ecologico tra *il territorio agricolo* e *La Città nel verde*. L'area è gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo in dismissione. Laddove possibile le aree boscate andranno mantenute; le eventuali trasformazioni saranno da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica e le superfici boscate trasformate dovranno prevedere le dovute compensazioni di cui alla L.R. 4/2009.

~~**2.** *Sue Pontestura*, (riferimento alfanumerico A31 alla tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano) L'intervento riguarda un'area di nuovo impianto a destinazione produttivo terziaria che si colloca lungo la S.S. Pontestura, alle spalle dello stabilimento vercellese della Cerutti Spa. L'obiettivo è l'ampliamento dell'area industriale esistente, previo adeguato riordino e completamento della stessa, attraverso la riorganizzazione infrastrutturale della zona in termini viabilistici, di rete e di impianti di smaltimento e di depurazione dei rifiuti liquidi. L'intervento deve essere predisposto adottando misure atte a mitigare l'impatto del costruito nel circostante, prescrivendo misure globali di protezione ambientale ed, in particolare, applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente nel suo complesso e per stabilire un'ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno (Larizzate e paesaggio agrario).~~

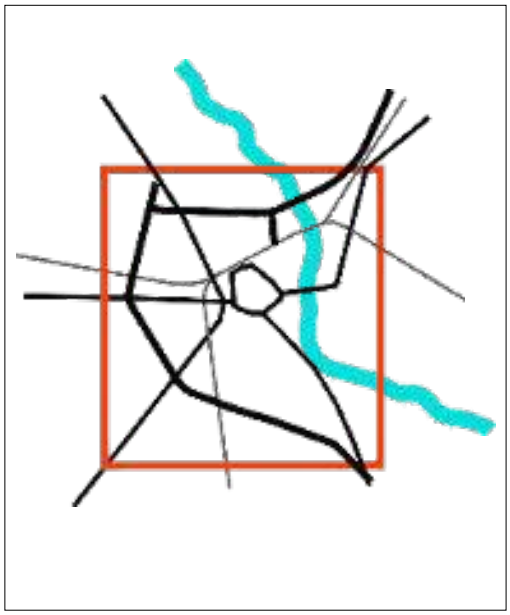
c) Ambiti normativi di interesse generale

1. I servizi pubblici e di interesse pubblico
2. Le attrezzature di interesse generale

d) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

1. I luoghi del lavoro

Città di Vercelli



Schede quantitative degli interventi

Progettista:

architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA

novembre 2010
agg. aprile 2021

Vercelli città attiva Vercelli effervescente Vercelli si fa bella Vercel
li città sensibile Vercelli città universitaria Vercelli città domestica

Vercelli città attiva Vercelli effervescente Vercelli si fa bella Vercel
li città sensibile Vercelli città universitaria Vercelli città domestica

1. DESTINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione : **P.E.C. Viale Torricelli**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
Piano Esecutivo Convenzionato

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 43 del 23.6.1997

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Parte ad uso pubblico (per parcheggi, aree verdi, e viabilità), una parte ad uso residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: La città incontra il fiume"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**6.602**
fondiaria	**mq.**	**4.335**
servizi pubblici	**mq.**	**268**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**5.972**
abitanti teorici	**n.**	**66**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	**575**
superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DESTINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione **: P.E.C. via Bertinetti**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
Piano Esecutivo Convenzionato

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione: Consiglio Comunale n.19 del 15.5.2000

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area per insediamenti produttivi (70% ad uso esclusivamente produttivo a e 30% ad uso commerciale) oltre ad aree ad uso pubblico (per parcheggi, aree verdi e viabilità).

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il rapporto tra città e campagna – La città nel verde"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**84.928**
fondiaria	**mq.**	**55.416**
servizi pubblici	**mq.**	**23.225**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	
abitanti teorici	**n.**	

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	**2.202**

Insediamenti commerciali

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	**8.821**

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	**53.505**
superficie coperta	**mq.**	

1. DESTINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione **: P.E.C. Cantarana**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Convenzionato

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 172 del 20.3.1990,
prima variante al secondo stralcio C.C. n.151 del 16.2.1991,
seconda variante al secondo stralcio C.C. n. 80 del 21.12.2000

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Stralcio 1: interventi di nuova edificazione ad uso residenziale con edifici a due e a tre piani abitabili oltre a edifici verso la nuova via parallela allo Scaricatore Vercellina a 6 piani. Saranno cedute aree ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi e viabilità veicolare e pedonale;
Stralcio 2 : interventi di nuova edificazione ad uso residenziale in sette edifici a tipologia isolata di tre piani fuori terra oltre ad edificio a schiera di tre piani fuori terra. Il progetto prevede inoltre il recupero di un edificio (ex molino della Cantarana) a tre piani fuori terra. Saranno cedute ad uso pubblico (aree per parcheggi, aree verdi, e viabilità veicolare e pedonale.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**90.621,26**
fondiaria	**mq.**	**46.176,56**
servizi pubblici	**mq.**	**24.228,64**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**85.539**
abitanti teorici	**n.**	**950**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione **: P.E.C. ex Faini**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
Piano Esecutivo Convenzionato

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE
adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 13 del 29.9.2004

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI
Ristrutturazione urbanistica con parte dell'area ad uso pubblico (per parcheggi, aree verdi, e viabilità), e parte ad uso direzionale (70% ad uso commerciale e 30% ad uso residenziale) con interventi di demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione.

- Il progetto di piano prevede che questa area posta lungo l'asse di via Manzone e luogo di nuove relazioni urbane determinate dall'attuazione del Centro Commerciale ammesso dal PEC e confermato all'interno della L2 ex Faini, sia inserita all'interno di un Programma Integrato di Intervento da redigersi ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/92, insieme alle aree ad essa retrostanti destinate a servizi.
- Il progetto dovrà essere sottoposto, in caso di realizzazione di ulteriore superficie di vendita al dettaglio in sede fissa, a Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.)

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**36.230**
fondiaria	**mq.**	**10.391**
servizi pubblici	**mq.**	**22.757**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**21.739**
abitanti teorici	**n.**	**242**

Insediamenti commerciali

volume	**mc.**	**50.722**
Superficie utile lorda	**mq.**	**12.681**

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione **: P.E.C. So.Ve.Cos – Bourg d'Jngleis**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Convenzionato a destinazione residenziale

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 22 del 14.3.1994 e successiva modifica convenzione con deliberazione n. 54 de 9.6.2003

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

nuova edificazione su aree risultanti da demolizioni , a destinazione residenziale ed agli usi compatibili con tale destinazione

Scheda normativa: "le radiali storiche: Intorno a Porta Torino"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**10.300**
fondiaria	**mq.**	
servizi pubblici	**mq.**	**3.176 +1.158**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**31.000**
abitanti teorici	**n.**	**344**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione **: P.E.C. via Restano, via Arles**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Convenzionato (a destinazione residenziale)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 94 del 27.10.2003

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area di nuovo impianto a destinazione residenziale con 4 comparti di intervento con edifici a due piani fuori terra con tipologia parte a schiera e parte isolata e con cessione di aree pubbliche a verde e parcheggio

Scheda normativa dei luoghi di progetto: " Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**11.490**
fondiaria	**mq.**	
servizi pubblici	**mq.**	**3.223**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**11.490**
abitanti teorici	**n.**	**128**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
Superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione **: P.E.C. via Don Pollone**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Convenzionato (a destinazione residenziale)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 60 del 28.4.2004

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area di nuovo impianto a destinazione residenziale con 6 comparti di intervento con edifici a 3 e 4 piani fuori terra con tipologia parte a schiera e parte isolata e con cessione di aree pubbliche a verde e parcheggio

Scheda normativa dei luoghi di progetto: " Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**11.715**
fondiaria	**mq.**	**7.088,86**
servizi pubblici	**mq.**	**3.256**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**11.715**
abitanti teorici	**n.**	**130**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
Superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica su area individuata nel vigente Piano Regolatore; denominazione : **comparto P.E.E.P. e comparto P.P. C.so M. Prestinari**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) e Piano Particolareggiato (P.P)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione
variante : Consiglio Comunale n. 77 del 28.11.2005

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area destinata ad insediamenti residenziali di nuovo impianto destinati ad Edilizia Economica Popolare ed in parte ad uso commerciale e parte ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi, e viabilità

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**86.963 (62.676 P.E.E.P. + 24.287 P.P.)**
fondiaria	**mq.**	**42.290**
servizi pubblici	**mq.**	**22.572**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**111.300 (78.300 P.E.E.P. + 33.000 P.P.)**
abitanti teorici	**n.**	**1.237**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	**5.905 (4.905 P.E.E.P. + 1.000 P.P.)**

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica su area individuata nel vigente Piano Regolatore; denominazione **: P.I.P. A.I.A.V. (Nordind)**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Particolareggiato (P.P.)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE DEFINITIVA

adozione nuovo P.I.P.: Consiglio Comunale n. 83 del 20.11.2006

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

interventi di nuova edificazione ad uso produttivo – terziario – logistico, oltre ad aree ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi e viabilità,

scheda normativa dei luoghi di progetto: "L'area industriale di Vercelli Ovest"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**1.543.047**
fondiaria	**mq.**	**1.027.061**
servizi pubblici	**mq.**	**340.506**

Insediamenti terziari

superficie fondiaria	**mq.**	**108.520**
superficie utile lorda	**mq.**	**97.668 (s.f. x 0.9 mq/mq)**

Insediamenti produttivi

superficie fondiaria	**mq.**	**918.541**
superficie utile lorda	**mq.**	**1.341.988 (s.f. x 1,461 mq/mq)**

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica su area individuata nel vigente Piano Regolatore; denominazione : **P.P. Bertagnetta comparto 2**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Particolareggiato (P.P.)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 114 del 23.12.1996

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Interventi di nuova edificazione ad uso pubblico (per parcheggi, aree verdi, e viabilità), una parte ad uso residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "le radiali storiche: tra porta Casale e la strada per Trino"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**32.782**
fondiaria	**mq.**	**20.122**
servizi pubblici	**mq.**	**8.460**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**30.183**
abitanti teorici	**n.**	**335**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica su area individuata nel vigente Piano Regolatore; denominazione : **comparto P.E.E.P. Cappuccini 2**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione: Consiglio Comunale n. 77 del 28.11.2005

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area a destinazione residenziale di nuovo impianto assoggettata ad Edilizia Economica Popolare e parte ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi, e viabilità

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**14.458**
fondiaria	**mq.**	**8.198**
servizi pubblici	**mq.**	**4.570**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**14.170**
abitanti teorici	**n.**	**157**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica su area individuata nel vigente Piano Regolatore; denominazione : **comparto P.E.E.P. Bertagnetta**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione: Consiglio Comunale n. 77 del 28.11.2005

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area a destinazione residenziale di nuovo impianto assoggettata ad Edilizia Economica Popolare ed in parte ad uso commerciale e parte ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi, e viabilità

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "le radiali storiche: tra porta Casale e la strada per Trino"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**144.184**
fondiaria	**mq.**	**56.862**
servizi pubblici	**mq.**	**58.049**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**187.413**
abitanti teorici	**n.**	**2.082**

Insediamenti commerciali

volume	**mc.**	*** superificie fondiaria commerciale mq. 3.200**
superficie utile lorda	**mq.**	**2058**

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore; denominazione : **comparto P.E.E.P. Porta Milano**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione: Consiglio Comunale n. 77 del 28.11.2005

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area a destinazione residenziale di nuovo impianto assoggettata ad Edilizia Economica Popolare ed in parte ad uso commerciale e parte ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi, e viabilità

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**19.434**
fondiaria	**mq.**	
servizi pubblici	**mq.**	**7.345**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**25.420**
abitanti teorici	**n.**	**282**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore; denominazione : **P.d.R. Spalti della Maddalena**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano di Recupero (P.d.R.)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione preliminare : Consiglio Comunale n.41 del 15.4.2003
approvazione : Consiglio Comunale n.26 del 22.3.2004

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizioni e nuova costruzione a destinazione residenziale e commerciale direzionale con aree a destinazione pubblica (piazzetta e parcheggi pubblici)

scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il centro storico"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**833**
fondiaria	**mq.**	
servizi pubblici	**mq.**	**262**

Insediamenti residenziali

volume	**mc.**	**2.790**
Superficie utile lorda	**mq.**	**930**
abitanti teorici	**n.**	**31**

Insediamenti commerciali

volume	**mc.**	**1.800**
superficie utile lorda	**mq.**	**600**

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata su area individuata nel Piano Regolatore approvato con DGR n.62-482 del 1.10.1985, e successiva variante approvata con DGR n.48-25265 del 24.5.1993; riferimento alla scheda "C 8 "allegata alle N.T.A. del P.R.G.
Denominazione**: P.d.R. Brut Found**

2.STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
Piano di Recupero (P.d.R.)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE
adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 19 del 14.3.1994

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

recupero del tessuto storico attraverso interventi di conservazione e valorizzazione storico-ambientale e di riqualificazione funzionale

scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il centro storico"

Al fine di tutelare il rilevante interesse pubblico, pervenendo al recupero complessivo del sito archeologico, si vincola urbanisticamente l'intera area escludendone l'utilizzazione fondiaria. Si ritiene al contempo di ammettere che le superfici utili lorde già concessionate siano compensate da parte dell'Amministrazione, recuperando l'edificabilità su altro lotto da individuarsi.

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	
fondiaria	**mq.**	
servizi pubblici	**mq.**	

Insediamenti residenziali

Superficie utile lorda	**mq.**	**conservazione dell'immobile dell'ex Chiesa di S. Stefano de Civitate** **mq. 1500 da interventi di nuova costruzione**
abitanti teorici	**n.**	**50**

Insediamenti terziari

volume	**mc.**	
superficie utile lorda	**mq.**	

Insediamenti produttivi

superficie utile lorda	**mq.**	
superficie coperta	**mq.**	

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata su area individuata nel vigente Piano Regolatore;
denominazione **: P.E.C. SIFTE BERTI**

2. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Piano Esecutivo Convenzionato (a destinazione produttivo terziario logistica)

3. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE APPROVAZIONE

adozione:
approvazione : Consiglio Comunale n. 7 del 24.2.2005

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area di riordino e completamento con destinazione a servizi alla mobilità e per la logistica

Scheda normativa dei luoghi di progetto: " Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	**mq.**	**348.740**
fondiaria	**mq.**	**340.220**
servizi pubblici	**mq.**	**69.748**

Insediamenti produttivi - logistici

superficie utile lorda	**mq.**	**130.778**

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A1 S.U.E. Manzone**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano , nuova costruzione in area di completamento: destinazione produttivo, terziario, commerciale – estensione dell'addensamento extraurbano arteriale A5 Manzone

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

Il progetto dovrà essere redatto in conformità alle previsioni del Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) che contiene le indicazioni relative alle infrastrutture, all'organizzazione funzionale dell'area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi e il posizionamento delle aree destinate al soddisfacimento del bisogno di posti auto e di aree a standard.

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	43.454
servizi pubblici	mq.	4.574 (vedi P.U.C.)

insediamenti produttivi, terziari:

Superficie fondiaria	mq.	23.925
Densità	mq/mq	0,90
Sul.:	mq.	21.533
Sup. coperta (60% Sf)	mq.	14.355
mq a servizi per insediamenti produttivi/terziari (10% Sf)	mq.	2.392

insediamenti commerciali:

Superficie fondiaria	mq.	9.161
Densità	mq/mq	0,90
Sul.:	mq.	8.245
Sup. coperta (60% Sf)	mq.	5.497
mq a servizi per insediamenti commerciali (80% Sul) – da reperire all'interno del lotto -	mq.	6.596

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A4 S.U.E. ex Caffè Rossa**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: " Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	34.076
servizi pubblici	mq.	14.601

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	18.138
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	13.604
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	349
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	8.725

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblico-privata ;
denominazione: **A6 S.U.E. Atena**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica, area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "La cerchia dei viali"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	16.575
servizi pubblici	mq.	6.200

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	3.418
Superficie fondiaria case alte	mq	3.730
Densità case basse	mq/mq	0,75
Densità case alte	mq/mq	1,20
Totale Sul. case	mq.	7.040
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	181
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.525

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa ;
denominazione: **A7 S.U.E. via Bruzza**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il Centro storico"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	1.914
servizi pubblici interni al lotto	mq.	

insediamenti residenziali:

Totale Sul. case	mq.	1.930
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	49
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	1.225

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblico-privata ;
denominazione: **A8 S.U.E. Ortofrutta**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica : destinazione produttivo terziario

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la Strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	14.280
servizi pubblici	mq.	2.920

insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa

Superficie fondiaria	mq.	12.090
Densità	mq/mq	0,90
Sul : i luoghi del commercio del lavoro	mq.	10.881
mq a servizi (80% Sul)	mq.	8.705

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblico-privato;
denominazione: **A9 S.U.E. ex Macello**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica, area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la Strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	10.040
servizi pubblici	mq.	4.778

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	5.469
Densità palazzine	mq/mq	1,00
Totale Sul. case	mq.	5.469
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	140
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	3.500

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A10 S.U.E. via Ivrea**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "le radiali storiche: intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	3.913
servizi pubblici	mq.	1.570

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	2.343
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	1.757
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	45
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab	mq.	1.125

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa;
denominazione: **A11 S.U.E. Teatro dei Nobili**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Recupero del patrimonio edilizio e nuova edificazione con destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il centro storico"

3. DATI DIMENSIONALI

insediamenti residenziali nuova edificazione :

Totale Sul. case	mq.	475
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	12
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	300

insediamenti residenziali recupero del patrimonio edilizio :

Totale Sul. case	mq.	3.175
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	81
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	2.025

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica;
denominazione: **A12 a-b S.U.E. Corona Grossa**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Recupero del patrimonio edilizio e nuova edificazione con destinazione residenziale con possibilità distinte di intervento (A12a, A12b)

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il centro storico"

3. DATI DIMENSIONALI

insediamenti residenziali nuova edificazione :

Totale Sul. case	mq.	850
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	22
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	550

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A13 ex P.P. Via Prarolo**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il Fiume Sesia: la città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	5.957
servizi pubblici	mq.	1.827

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	2.643
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	1.982
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	51
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	1.275

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A14 S.U.E. XXVI Aprile 2**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	9.992
servizi pubblici	mq.	2.022

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	7.276
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	5.457
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	140
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	3.500

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A15 S.U.E. via Natale Palli**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica, area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	29.990
servizi pubblici	mq.	10.800

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	17.290
Densità palazzine	mq/mq	1
Totale Sul. case	mq.	17.290
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	443
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	11.075

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A16 S.U.E. via Testi Caboto**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	39.303
servizi pubblici	mq.	14.487

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	18.889
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	14.167
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	363
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	9.075

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A17 S.U.E. via Stroppiana**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, nuovo impianto: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	8.129
servizi pubblici	mq.	1.560

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	5.590
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	4.193
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	108
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	2.700

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A18 S.U.E. via Fietti - Solaro – Prarolo**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	13.021
servizi pubblici	mq.	3.528

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	7.188
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	5.391
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	138
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	3.450

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A19 S.U.E. via Prarolo**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	13.155
servizi pubblici	mq.	5.321

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	5.976
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	4.482
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	115
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	2.875

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A20 S.U.E. Canottieri**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	46.760
servizi pubblici	mq.	31.950

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	12.000
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	9.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n.	231
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	5.775

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A21 S.U.E. Agricola Perazzo**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica, area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	7.802
servizi pubblici	mq.	

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	7.169
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	5.377
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	138
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	3.450

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A22 S.U.E. via Alpi**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica, area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	1.103
servizi pubblici	mq.	

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case alte	mq.	771
Densità case alte	mq/mq	1,20
Totale Sul. case	mq.	925
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	24
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	600

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A23 S.U.E. ex Cinema Viotti**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Recupero del patrimonio edilizio dell'ex Sala Cinematografica e relative pertinenze, a destinazione residenziale e commerciale.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il centro storico"

3. DATI DIMENSIONALI

insediamenti commerciali recupero del patrimonio edilizio :

Totale Sul. commercio	mq.	1.640
mq a servizi (80% Sul)	mq.	1.312

insediamenti residenziali recupero del patrimonio edilizio :

Totale Sul. case	mq.	2.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	51
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	1.275

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A24 S.U.E. via Torino**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento:
destinazione produttivo, terziario, commerciale – estensione dell'addensamento extraurbano arteriale A3 Porta Torino.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il rapporto tra città e campagna - La Città nel Verde"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	23.200
servizi pubblici	mq.	8.805

insediamenti commerciali:

Superficie fondiaria	mq.	9.525
Densità	mq/mq	0,90
Sul.: i luoghi del lavoro	mq.	8.573
mq a servizi per insediamenti commerciali (100 % sul) – da reperire all'interno del lotto -	mq.	8.573

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A25 S.U.E. via Broggi**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	15.681
servizi pubblici	mq.	5.103

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	5.611
Superficie fondiaria case alte	mq.	633
Densità case basse	mq/mq	0,75
Densità case alte	mq/mq	1,20
Totale Sul. case	mq.	4.968
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	127
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	3.175

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica;
denominazione: **A26 P.I.P. AIAV (lotto 2)**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Nuovo impianto: destinazione produttiva-terziaria-logistica, oltre ad aree ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi e viabilità.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "L'area industriale di Vercelli Ovest"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	177.949
servizi pubblici	mq.	38.865

insediamenti produttivo, terziario, logistico:

Superficie fondiaria	mq.	139.084
Densità	mq/mq	0,60
Sul.:	mq.	83.450
Sup. coperta (45% Sf)	mq.	62.588

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa;
denominazione: **A27 S.U.E. via Anadone**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	4.974
servizi pubblici	mq.	

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	4.356
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	3.267
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	84
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	2.100

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A28 S.U.E. via Campora**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	5.884
servizi pubblici	mq.	

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	4.653
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	3.490
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	89
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	2.225

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A29 S.U.E. Strada Vicinale dell'Isola**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	6.444
servizi pubblici	mq.	2.116

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	2.537
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	1.903
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	49
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	1.225

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A30 S.U.E. Via Ranghino**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, nuovo impianto: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	16.420
servizi pubblici	mq.	

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	16.420
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	12.315
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	316
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	7.900

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A31 S.U.E. ponte Stura**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, area di completamento: destinazione produttivo terziario

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "L'area industriale di Vercelli Ovest"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	157.429
servizi pubblici	mq.	30.419

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	84.035
Densità	mq/mq	0,9
Slp.: i luoghi del lavoro	mq.	75.631
mq a servizi (20% superficie territoriale)	mq.	31.486

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A32 S.U.E. Via Stroppiana Sud**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, nuovo impianto: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	16.838
servizi pubblici	mq.	3.230

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	10.100
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	7.575
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	194
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.850

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A33 S.U.E. via Pirandello**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	1553
servizi pubblici	mq.	227

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria tessuto edilizio minore	mq.	1326
Densità case del tessuto edilizio minore	mq/mq	0,70
Totale Sul. case	mq.	928
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	24
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	600

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A34 S.U.E. ex Cantone**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	1850
servizi pubblici	mq.	

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	1850
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	1388
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	36
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	900

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A35 S.U.E. ex I.P.A.I.**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	12.377
servizi pubblici	mq.	4.339

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	8.038
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	6.028
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	155
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	3.875

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A36 PEEP Aravecchia**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento : destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	
servizi pubblici	mq.	

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria	mq.	4.700
Densità	mq/mq	
Totale Sul.	mq.	4.700
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	121
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	3.025

In considerazione della definizione delle aree di tutela Assoluta, Ristretta e Allargata del Pozzo Aravecchia e al fine di permettere l'edificazione di superfici utili destinate a ERPS si ammette che tali superfici lorde già concessionate siano compensate da parte dell'Amministrazione Comunale, recuperando l'edificabilità su altro lotto da individuarsi.

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica;
denominazione: **A37 PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, nuovo impianto: destinazione produttivo, terziario, logistico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "L'area industriale di Vercelli Ovest"

DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	1.411.091
servizi pubblici	mq.	494.516

insediamenti produttivo, terziario, logistico:

Superficie fondiaria	mq.	916.575
Densità	mq/mq	0,60
Sul.:	mq.	549.945
Sup. coperta (45% Sf) *	mq.	412.458

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI (Art. 9 delle N.T.A. del PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate)

Ambiti di trasformazione	Indice di utilizzazione fondiaria	Rapporto copertura	Altezza massima **	Indice di densità arborea	Indice di densità arbustiva	Indice di permeabilità del suolo
	mq/mq	%	mt.	N/mq.	N/mq.	%
Ambito del parco di accoglienza	------	------	------	0,005	0,01	70
Ambito dei servizi per le attività	------	15	11	0,002	0,002	40
Ambito del canale e delle fasce verdi	------	------	------	0,01	0,01	80
Ambito della viabilità e dei parcheggi al servizio dell'area	------	------	------	0,002	------	10
Ambito degli insediamenti	0,6	45	14	0,01	0,015	20

* La superficie copribile potrà essere incrementata del 10% quale premialità al verificarsi di almeno due delle quattro condizioni di cui all'"ART. 11 – SCHEDA NORMATIVA N. 5 dell NTA del PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate", che qui si intende confermato e integralmente richiamato.

** L'altezza massima fuori terra prescritta può essere derogata per la realizzazione di antenne, pennoni, attrezzature impiantistiche legate alla trasmissione di segnali audio-video e per la sicurezza, camini e canne di esalazioni di vapore, serbatoi ed infrastrutture di supporto, impianti tecnologici e magazzini di tipo "automatizzato".

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **A38 S.U.E. via Galimberti**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	1.390
servizi pubblici	mq.	463

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	927
Densità case basse	mq/mq	0,75
Totale Sul. case	mq.	695
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	18
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	450

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **A39 S.U.E. via Asiago**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano in area di completamento: destinazione i servizi pubblici e di interesse pubblico

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	15.600
servizi pubblici (art. 21 lett. b) L.R. 56/77)	mq.	9.600
servizi pubblici (art. 21 lett. c) L.R. 56/77)	mq.	4.704

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata ;
Denominazione: **B1 Area Strategica Stazione**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione residenziale, produttiva-terziaria-logistica e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	169.992
servizi pubblici	mq.	18.000

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	13.031	mq.	13.031	mq.	19.832
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	334	n°	334	n°	509
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	8.350	mq.	8.350	mq.	12.713

insediamenti terziari:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	8.000	mq.	3.500	mq.	8.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	6.400	mq.	2.800	mq.	6.400

insediamenti produttivi -P-T-L- :	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Superficie fondiaria	mq.	25.000	mq.	17.371	mq.	25.000
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	2.500	mq.	1.737	mq.	2.500

La sottostante tabella dimostra le possibili modularità all'interno delle previsioni quantitative sopra riportate nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi:

	range %		S.U.S.			%
	min	max	min	progetto	max	progetto
insediamenti residenziali:	48%	74%	8.350	8.350	12.713	48%
insediamenti terziari:	16%	37%	2.800	6.400	6.400	37%
insediamenti produttivi:	10%	14%	1.737	2.500	2.500	14%
Totale				**17.250**		**100%**

Per la conversione delle aree a servizi residue rispetto alla S.u.l. minima in progetto vedi art. 9.5 delle N.T.A.

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 18.000

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata ;
Denominazione: **B2 Area Strategica Montefibre**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione residenziale, produttiva-terziaria-logistica e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il Fiume Sesia: la città incontra il Fiume "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	251.182
servizi pubblici	mq.	40.000

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	19.000	mq.	1.500	mq.	40.008
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	487	n°	38	n°	1.026
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	12.175	mq.	962	mq.	25.646

insediamenti terziari:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	15.000	mq.	2.500	mq.	15.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	12.000	mq.	2.000	mq.	12.000

insediamenti produttivi -P-T-L- :	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Superficie fondiaria	mq.	120.000	mq.	85.291	mq.	120.000
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	12.000	mq.	8.529	mq.	12.000

La sottostante tabella dimostra le possibili modularità all'interno delle previsioni quantitative sopra riportate nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi:

	range %		S.U.S.			%
	min	max	min	progetto	max	progetto
insediamenti residenziali:	3%	71%	962	12.175	25.646	34%
insediamenti terziari:	6%	33%	2.000	12.000	12.000	33%
insediamenti produttivi:	24%	33%	8.529	12.000	12.000	33%
Totale				**36.175**		**100%**

Per la conversione delle aree a servizi residue rispetto alla S.u.l. minima in progetto vedi art. 9.5 delle N.T.A.

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 40.000

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata ;
Denominazione: **B3 Area Strategica Garrone**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione residenziale, produttiva-terziaria-logistica e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il Centro Storico "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	23.656
servizi pubblici	mq.	5.000

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. Case (di cui il 20% in edilizia	mq.	6.500	mq.	1.500	mq.	9.204
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	167	n°	38	n°	236
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.175	mq.	962	mq.	5.900

insediamenti terziari **ad uso pubblico**:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
S.L.P.:	mq.	33.000	mq.	15.000	mq.	33.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	26.400*	mq.	24.675*	mq.	26.400

*di cui 12.675 mq. a parcheggio non utilizzabili ai fini della conversione

La sottostante tabella dimostra le possibili modularità all'interno delle previsioni quantitative sopra riportatenel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi:

	range %		S.U.S.			%
	min	max	min	progetto	max	progetto
insediamenti residenziali:	3%	19%	962	4.175	5.900	14%
insediamenti terziari:	81%	86%	24.675	26.400	26.400	86%
Totale				**30.575**		**100%**

Per la conversione delle aree a servizi residue rispetto alla S.u.l. minima in progetto vedi art. 9.5 delle N.T.A.

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 16.850 (di cui minimo mq. 12.675 a parcheggio)

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica;
Denominazione: **B4 Area Strategica Ex Sant'Andrea**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il Centro Storico "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	32.049
servizi pubblici	mq.	32.049

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
Denominazione: **B5 Area Strategica Trombone**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione residenziale, produttiva-terziaria-logistica e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il centro Storico "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	14.045
servizi pubblici	mq.	11.712

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	1.600	mq.	1.600	mq.	7.979
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	41	n°	41	n°	205
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	1.025	mq.	1.025	mq.	5.115

insediamenti terziari:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	6.284	mq.	4.000	mq.	6.284
mq a servizi (80% SLP)	mq.	5.027	mq.	3.200	mq.	5.027

insediamenti terziari:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
S.L.P.: i luoghi del lavoro -T-	mq.	6.829	mq.	4.000	mq.	6.829
mq a servizi (80% SLP)	mq.	5.463	mq.	3.200	mq.	5.463

La sottostante tabella dimostra le possibili modularità all'interno delle previsioni quantitative sopra riportate nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi:

	range %		S.U.S.			%
	min	max	min	progetto	max	progetto
insediamenti residenziali:	9%	44%	1.025	1.025	5.115	9%
insediamenti terziari -C- :	28%	44%	3.200	5.027	5.027	44%
insediamenti terziari -T- :	28%	47%	3.200	5.463	5.463	47%
Totale				**11.515**		**100%**

Per la conversione delle aree a servizi residue rispetto alla S.u.l. minima in progetto vedi art. 9.5 delle N.T.A.

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 11.712

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
Denominazione: **B6 Area Strategica Ca Dei Rat**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione residenziale, commerciale, terziaria e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: tra porta Casale e la Strada per Trino "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	15.900
servizi pubblici	mq.	5.250

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	13.000	mq.	13.000	mq.	13.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	333	n°	333	n°	333
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	8.325	mq.	8.325	mq.	8.325

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 8.325

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata ;
Denominazione: **B7 Area Strategica Bertagnetta**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Recupero del patrimonio edilizio
destinazione residenziale e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: tra porta Casale e la Strada per Trino "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	41.719
servizi pubblici	mq.	18.000

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	9.272	mq.	9.272	mq.	9.272
Abitanti teorici (50 mq/ab)	n°	185	n°	185	n°	185
mq a servizi (Sul/50 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.625	mq.	4.625	mq.	4.625

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 18.000

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
Denominazione: **B8 Area Strategica ex Riserie Viazzo**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione residenziale e servizi pubblici e/o di interesse

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il Fiume Sesia: la città incontra il Fiume "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	16.210
servizi pubblici	mq.	6.450

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	7.628	mq.	7.628	mq.	7.644
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	196	n°	196	n°	196
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.900	mq.	4.900	mq.	4.900

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 6.450

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata ;
Denominazione: **B9 Area Strategica Larizzate**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Recupero del patrimonio edilizio:
destinazione residenziale, produttiva-terziaria-logistica e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il territorio agricolo "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	138.384
servizi pubblici	mq.	26.000

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	25.000	mq.	25.000	mq.	36.200
Abitanti teorici (50 mq/ab)	n°	500	n°	500	n°	724
mq a servizi (Sul/50 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	12.500	mq.	12.500	mq.	18.100

insediamenti terziari:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
S.L.P.: i luoghi del lavoro - T -	mq.	15.000	mq.	8.000	mq.	15.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	12.000	mq.	6.400	mq.	12.000

La sottostante tabella dimostra le possibili modularità all'interno delle previsioni quantitative sopra riportate nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi:

	range %		S.U.S.			%
	min	max	min	progetto	max	progetto
insediamenti residenziali:	51%	74%	12.500	12.500	18.100	51%
insediamenti terziari:	26%	49%	6.400	12.000	12.000	49%
Totale			**24.500**			**100%**

Per la conversione delle aree a servizi residue rispetto alla S.u.l. minima in progetto vedi art. 9.5 delle N.T.A.

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 26.000

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata ;
Denominazione: **B10 Area Strategica ex OPN**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Recupero del patrimonio edilizio:
destinazione residenziale e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "La città nel verde "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	131.806
servizi pubblici	mq.	19.000

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	34.000	mq.	34.000	mq.	34.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	680	n°	680	n°	680
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	17.000	mq.	17.000	mq.	17.000

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 19.000

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
Denominazione: **B11 Area Strategica Pettinatura Lane**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Modificazione del tessuto urbano, ristrutturazione urbanistica :
destinazione residenziale, produttiva-terziaria-logistica e servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	106.352
servizi pubblici	mq.	9.562

insediamenti residenziali:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Totale Sul. case	mq.	15.000	mq.	9.400	mq.	20.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	385	n°	241	n°	513
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	9.625	mq.	6.026	mq.	12.825

insediamenti terziari:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	15.000	mq.	6.500	mq.	15.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	12.000	mq.	5.201	mq.	12.000

insediamenti produttivi:	**PROGETTO**		MINIMO		MASSIMO	
Superficie fondiaria:	mq.	55.000	mq.	55.000	mq.	90.990
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	5.500	mq.	5.500	mq.	9.099
S.L.P.: i luoghi del lavoro -P-T-L-	mq.	49.500				

La sottostante tabella dimostra le possibili modularità all'interno delle previsioni quantitative sopra riportate nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi:

	range %		S.U.S.			%
	min	max	min	progetto	max	progetto
insediamenti residenziali:	22%	47%	6.026	9.625	12.825	35%
insediamenti terziari:	7%	44%	2.000	12.000	12.000	44%
insediamenti produttivi:	31%	34%	8.529	5.500	9.099	20%
Totale			**27.125**			**100%**

Per la conversione delle aree a servizi residue rispetto alla S.u.l. minima in progetto vedi art. 9.5 delle N.T.A.

Superficie a servizi pubblici da reperire sull'area mq. 27.125

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata: Programma integrato di intervento ai sensi dell'art.16 della L.179/92
denominazione: **D1 – Le nuove fabbriche: Prestinari**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area assoggettata a Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata: destinazione produttivo, terziario

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "La città nel verde"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale (St.)	mq.	196.643
servizi pubblici (30% st)	mq.	58.992

insediamenti produttivi-terziario:

Superficie fondiaria	mq.	137.650
Totale Sul. (0,9 sf)	mq.	123.885
Superficie coperta (50% sf)	mq.	68.825

Superficie permeabile all'interno del lotto 10% sf

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata: Programma integrato di intervento ai sensi dell'art.16 della L.179/92
denominazione: **D2 – Le nuove fabbriche: Concordia**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area assoggettata a Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata: destinazione produttivo, terziario e residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "La città nel verde"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale (St.)	mq.	457.526
servizi pubblici	mq.	166.176

di cui:

insediamenti produttivi-terziario:

Superficie territoriale	mq.	378.114
Servizi (30 % st)	n°	113.434

Superficie fondiaria	mq.	264.680
Totale Sul. (0,9 sf)	mq.	238.212
Superficie coperta (50% sf)	mq.	132.340

insediamenti residenziali:

Superficie territoriale	mq.	79.412
Servizi	n°	52742

Totale Sul. Case basse	mq.	20.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	513
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	12.825

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata;
denominazione: **G1 – La città nel verde: Isola**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area di riconversione residenziale de "la città nel verde", nuovo impianto:
destinazione residenziale e servizi pubblici e/o di interesse pubblico;

scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il rapporto tra città e campagna: la città nel verde"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale (St.)	mq.	324.018
servizi pubblici (65% St.)	mq.	210.612

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria	mq.	113.406
Totale Sul. Case della città nel verde (0,35 Sf.)	mq.	39.692
Abitanti teorici (50 mq/ab)	n°	794
mq a servizi (Sul/50 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	19.850

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica-privata ;
denominazione: **G2 – La città nel verde: Cappuccini**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Area di riconversione residenziale de "la città nel verde", nuovo impianto:
destinazione residenziale e servizi pubblici e/o di interesse pubblico

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Il rapporto tra città e campagna: la città nel verde"

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale (St.)	mq.	323.366
servizi pubblici (65% St.)	mq.	210.188

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria	mq.	113.178
Totale Sul. Case della città nel verde (0,35 Sf.)	mq.	39.612
Abitanti teorici (50 mq/ab)	n°	792
mq a servizi (Sul/50 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	19.800

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata;
denominazione: **R1 T.U.R. Artigianale Berto**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di modificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Tra Porta Casale e la Strada per Trino"

3. DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	3.496
servizi pubblici	mq.	1.141

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	2.181
Densità palazzine	mq/mq	1,00
Totale Sul. case	mq.	3.496
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	90
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	1.125

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	3.496
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	350

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **R2 T.U.R. via Galvani**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di modificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume sesia"

3. DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	3.395
servizi pubblici	mq.	818

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	2.577
Densità case basse	mq/mq	0,50
Totale Sul. case	mq.	1.698
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	44
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	550

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	3.395
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	339

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **R3 T.U.R. Setti**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di modificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "La cerchia dei viali"

3. DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	4.059
servizi pubblici	mq.	1.460

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	2.599
Densità palazzine	mq/mq	1,00
Totale Sul. case	mq.	4.059
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	104
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	1300

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	4.059
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	406

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **R4.1 T.U.R. Olmia**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di modificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

Scheda normativa dei luoghi di progetto: "La cerchia dei viali"

DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	8.830
servizi pubblici	mq.	1.708

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	5.947
Densità palazzine	mq/mq	1,00
Totale Sul. case	mq.	8.830
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	226
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	2.825

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	8.830
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	883

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **R5 T.U.R. San Martino**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di modificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

Scheda Normativa dei luoghi di progetto: "Le radiali storiche: intorno a Porta Torino"

3. DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	2.251
servizi pubblici	mq.	705

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	1.546
Densità palazzine	mq/mq	1,00
Totale Sul. case	mq.	2.251
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	58
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	725

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	2.251
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	225

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **R6 T.U.R. Cappuccini – Riseria Gasparro**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di modificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

Scheda Normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: La città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	11.443
servizi pubblici	mq.	1.429

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria case basse	mq.	8.520
Densità case basse	mq/mq	0,50
Totale Sul. case	mq.	5.722
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	147
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	1.838

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	11.443
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	1.145

1. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ;
denominazione: **R7 T.U.R. Via Dalmazia - Reale**

2. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di modificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

Scheda Normativa dei luoghi di progetto: "Lungo il fiume Sesia: La città incontra il fiume"

3. DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	7.920
servizi pubblici	mq.	3.091

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	4.829
Densità palazzine	mq/mq	1,00
Totale Sul. case	mq.	7.920
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	203
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	2.538

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	7.920
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	792

Vercelli città attiva Vercelli effervescente Vercelli si fa bella Vercel
li città sensibile Vercelli città universitaria Vercelli città domestica

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Appendice alle N.T.A.

schede di censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 PPR) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 PPR)

M

Aprile 2026

Progettista:

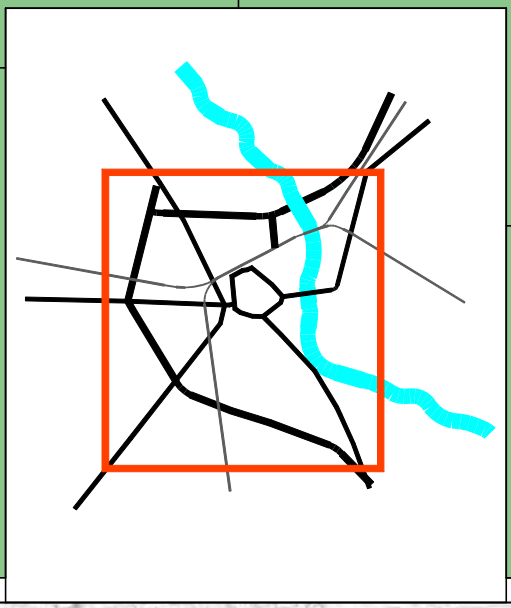
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA



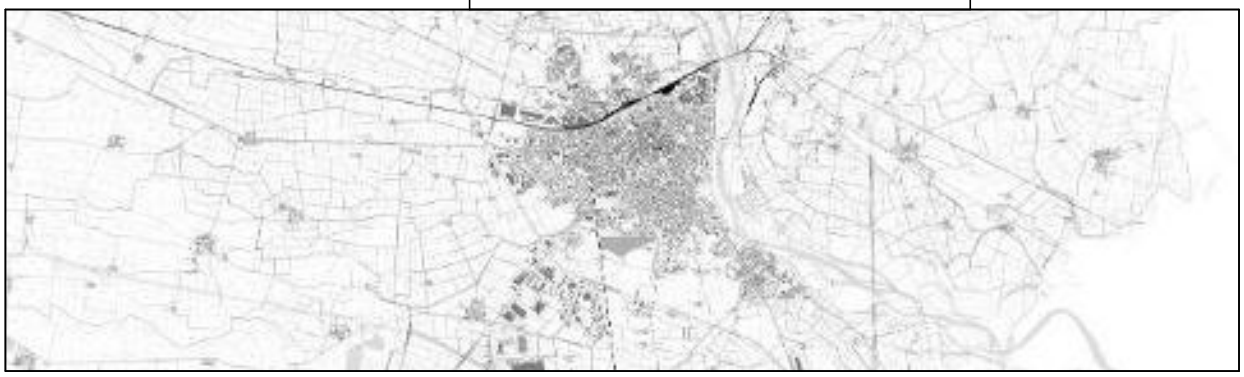
Variante PPR
Progetto Preliminare

redatta da:

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

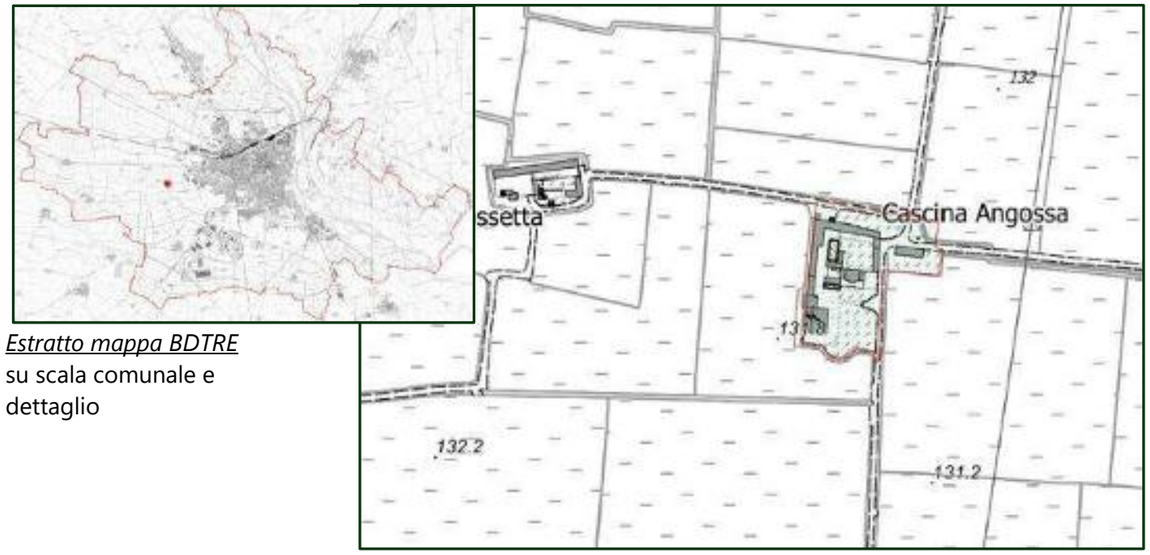
Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

SOMMARIO

1 Cascina Angossa ____ *2*
2 Cascina Angossetta ____ *4*
3 Cascina Boraso ____ *6*
4 Cascina Rubbio ____ *8*
5 Cascina Fra Marco ____ *10*
6 Cascina Pancaglio ____ *12*
7 Cascina Torrione ____ *14*
8 Cascina Binelle ____ *16*
9 Cascina Regina ____ *18*
10 Cascina Cascinassa ____ *20*
11 Cascina Nuova ____ *22*
12 Cascina Montonero ____ *24*
13 Cascina Biscia ____ *27*
14 Cascina Margaria ____ *29*
15 Cascina Aranuova ____ *31*
16 Cascina Il Casone ____ *33*
17 Cascina Il Cadè ____ *35*
18 Cascina Boarone ____ *37*
19 Cascina Nina ____ *39*
20 Cascina Toli ____ *41*
21 Cascina Scaler ____ *43*
22 Cascina San Benedetto di Muleggio ____ *45*
23 Cascina Vecchia ____ *48*
24 Cascina Vercellina ____ *50*
25 Cascina Belletti ____ *52*
26 Cascina Arfino ____ *54*
27 Cascina Torrione dei Salami ____ *56*
28 Cascina Nuova ____ *58*
29 Cascina Bruciata ____ *60*
30 Cascine Strà, Lotti quattro e cinque ____ *62*
31 Cascina San Bartolomeo ____ *64*
32 Cascina Carengo ____ *66*
33 Cascine Strà, 2 ____ *68*
34 Cascina Strà, 6 ____ *70*
35 Molino Pancaglio ____ *72*
36 Molino Barale (Molino Bodò) ____ *74*
37 Cascina Brarola ____ *76*
38 Casello Vercellina ____ *78*
39 Barraggio Corneglia ____ *80*
40 Imbocco Cavo Verga ____ *82*
41 Barraggio Pellegrino ____ *84*
42 Larizzate ed ex riseria Gario ____ *86*
43 Ex magazzino merci e piano caricatore della stazione di Vercelli ____ *93*
44 Ex Brillatoio Franchini ____ *95*
45 Ex Riserie Viazzo ____ *97*
46 Area ex caffè Rossa ____ *99*

1 Cascina Angossa

Ubicazione: a Ovest del concentrico, a Sud di C.so Torino (SP11) in prossimità di C.na Angossetta (num.2)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451516.14 Est, 5018598.34 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea

Estratto catastale: Foglio 40 particella 27, 51 e1440 (ex part. 28)

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte e cinta muraria e ulteriori due fabbricati lungo il lato Est. Ubicata al termine di una lunga strada vicinale di accesso attestata su Corso Torino e tracciata ortogonalmente all'insediamento. I fabbricati si presentano con due piani fuori terra in mattoni a vista, in parte intonacati. Sul lato Nord si trovano le stalle con sovrastanti fienili con arcate a sesto ribassato e pilastri quadrati mentre sul lato Ovest vi sono le parti abitative con tettoie per ricovero dei macchinari agricoli. Al centro della corte vi sono bassi fabbricati. Le coperture sono semplici a falde con orditura lignea e manto parte in coppi, parte in marsigliesi, con setti murari tagliafuoco. Elemento caratteristico è la trabeazione in cotto presente sul portone di accesso alla corte, formato da file di laterizi aggettati di varia foggia e dimensione, legati con malta cementizia. Attualmente sede di azienda agricola. Proprietà privata.

Stato manutentivo: discreto

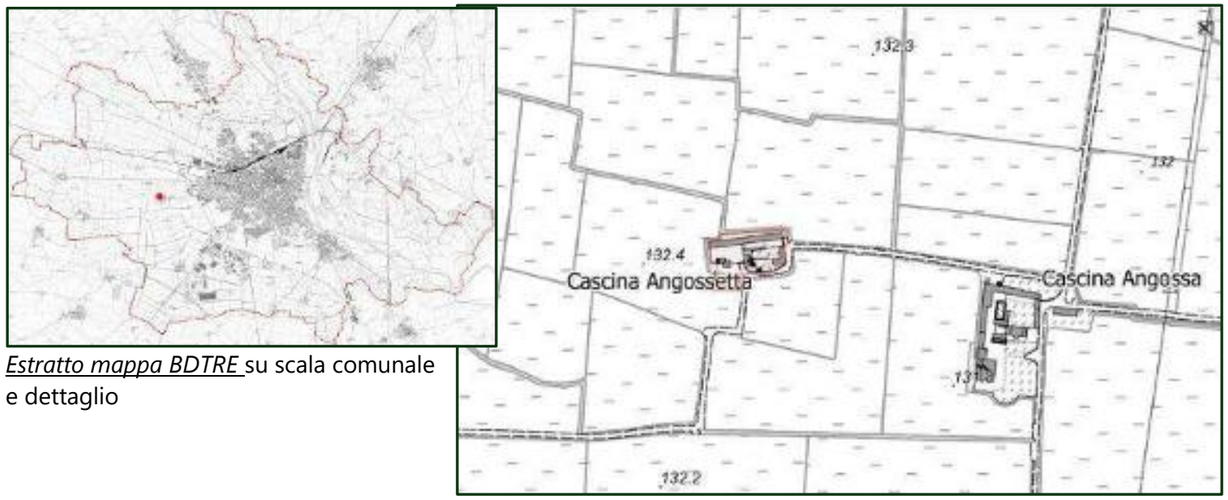
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0357497 (edifici) R0357498 (trabeazione in cotto)

Vista da Corso Torino

Particolare trabeazione in cotto (foto repertorio RE)

2 Cascina Angossetta

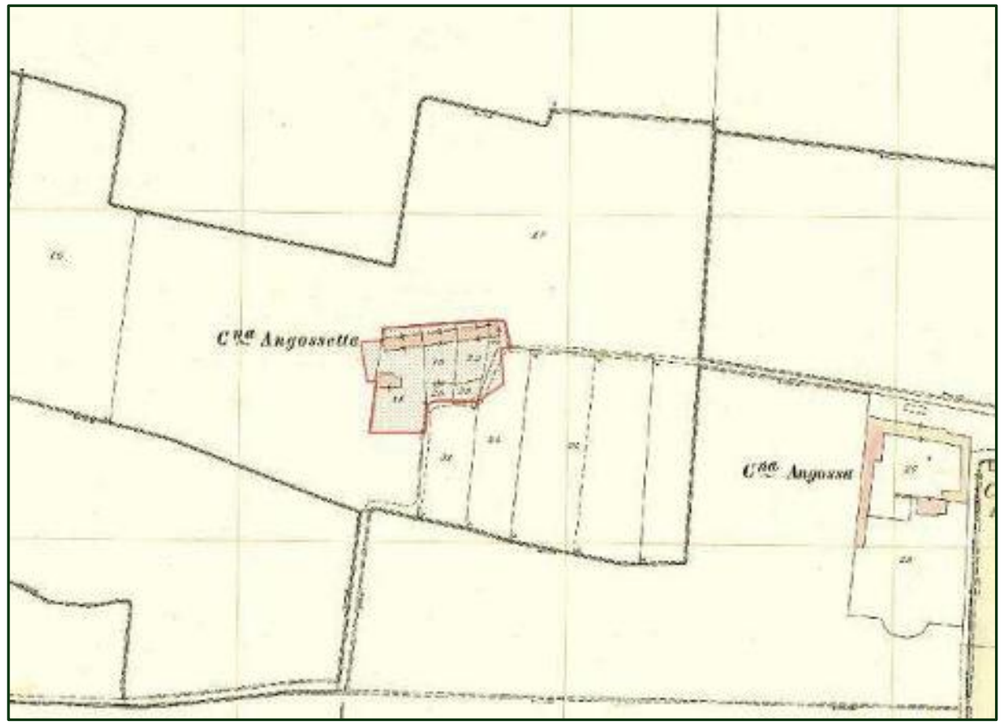
Ubicazione: a Ovest del concentrico – a Sud di Corso Torino (SP 11) in prossimità di C.na Angossa (num.1)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: Est, 5019085.24 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea

Estratto catastale: Foglio 40 particelle 52 e 1441



Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cacina a sviluppo lineare con altri edifici pertinenziali nella corte a Sud del corpo principale e cinta muraria. Edifici in mattoni a vista, in parte intonacati, a due piani fuori terra, in parte oggetto di recenti ristrutturazioni. Alcuni degli stessi sono ad uso abitativo, altri consistono in magazzini e ricovero macchinari agricoli. La copertura è semplice a falde con orditura lignea e manto in coppi con setti verticali tagliafuoco e presenza di abbaino caratteristico. Quest'ultimo presenta una copertura a due fald,e con fronte segnato ai fianchi da lesene in mattoni a vista, terminanti con due cappelli cuspidati. La parte frontale presenta una piccola porta archivoltata in legno per accesso all'esterno mentre i fianchi sono intonacati. Sede di azienda agricola. Proprietà privata

Stato manutentivo: mediocre

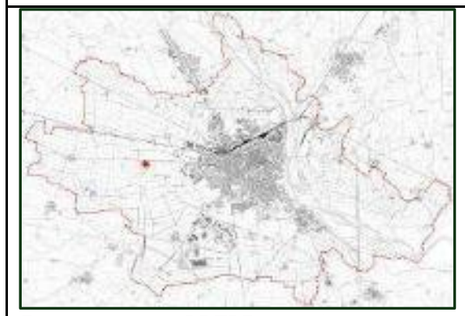
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357499 (edifici) R0357500 (abbaino)

Vista da Corso Torino

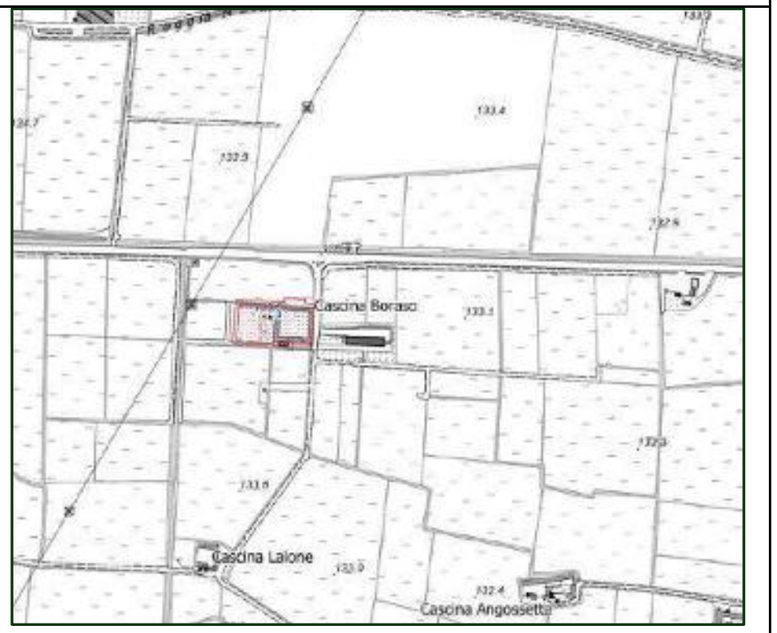
Particolare abbaino (foto repertorio RE)

3 Cascina Boraso

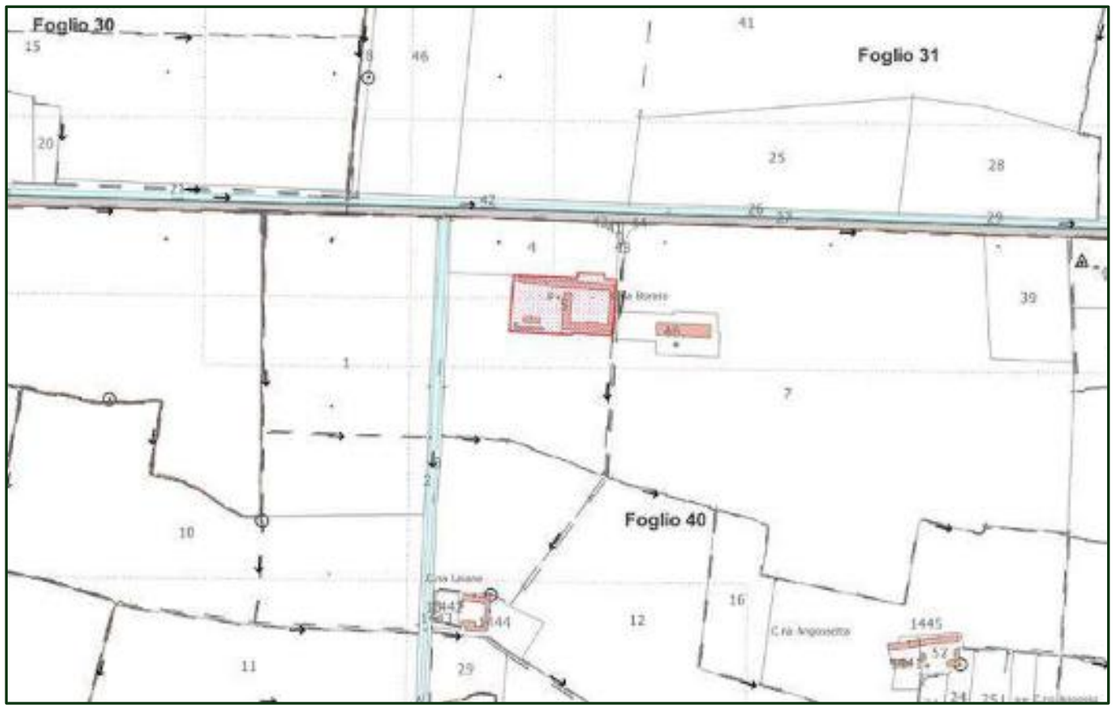
Ubicazione: a Ovest del concentrico – a Sud di Corso Torino (SP 11)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 450771.34 Est, 5019085.24 Nord



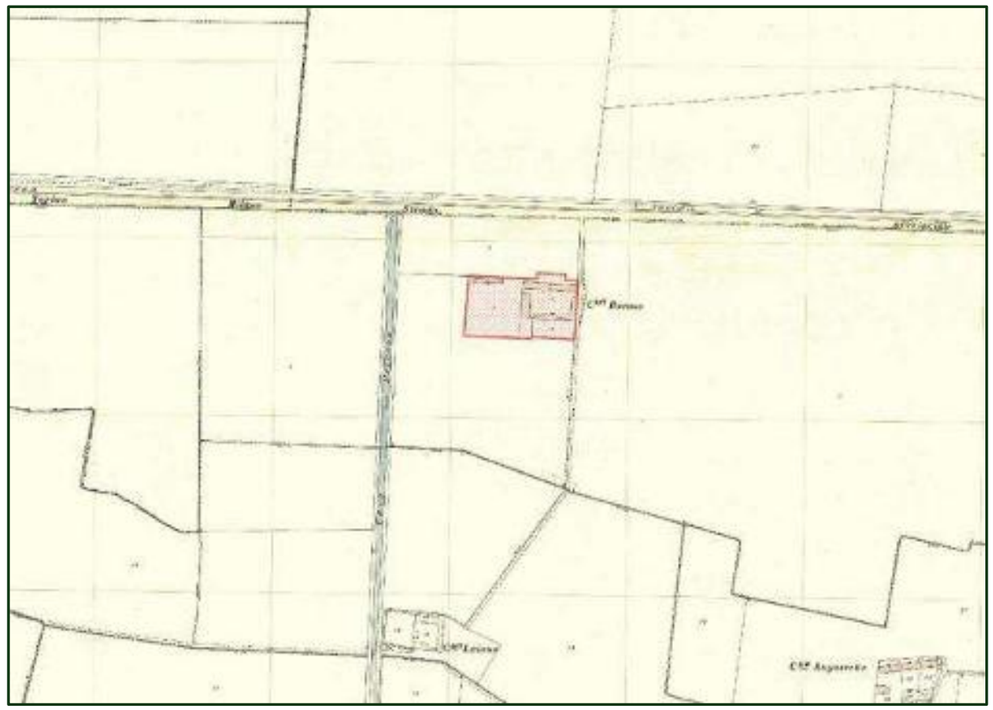
Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio



Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 40 particella 5



Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte; nel 1922 venne acquistata dalla Stazione sperimentale di Risicoltura e delle Coltivazioni irrigue, per poter essere adibita a cascina sperimentale. Questa si compone di numerose costruzioni, situate su un piano terra ed un piano rialzato, in parte adibite ad uso abitativo per i dipendenti, in parte costituite da locali per la lavorazione del riso e ricovero per le grandi e piccole attrezzature (locali a tettoia). Il complesso include anche una parte a due piani comprendente, nella parte superiore, un fienile (utilizzato quando una parte del terreno prospicente un lato della cascina era mantenuto a marcita per fienagione) ed una parte a piano terra che costituiva la stalla. Sul lato sinistro della Cascina era situata la costruzione che storicamente formava il corpo della Sezione di Genetica della Stazione sperimentale, costruita nel 1931, e che, in seguito, fu trasformata (due stanze al piano rialzato) in Museo della Risicoltura. Sul lato Ovest vi erano le stalle, sovrastate dai fienili ,con arcate a sesto ribassato e pilastri a croce in mattoni a vista (all'interno costoloni con arco a sesto acuto). I tetti semplici a falde presentano orditura lignea e manto in coppi, con abbaini e setti tagliafuoco; si hanno anche arcate di tipo ogivale acuto con centri esterni alle imposte con funzione strutturale (sostegno dell'orditura in legno sottostante ai coppi) e decorativa. Dal 2017 è dichiarato edificio di interesse culturale e posto sotto tutela del MIC. Proprietà privata C.R.E.A. che attualmente occupa il nuovo edificio sorto ad Est della storica cascina.

Stato manutentivo: mediocre

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Soggetta a vincolo di tutela art.. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 rif. D.C.R. n. 164 del 27/07/2017.
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357501 (edifici) R0357502 (arcate ogivali acute)

Vista da Corso Torino

Vista di una porzione della corte interna dall'accesso carraio lato Nord

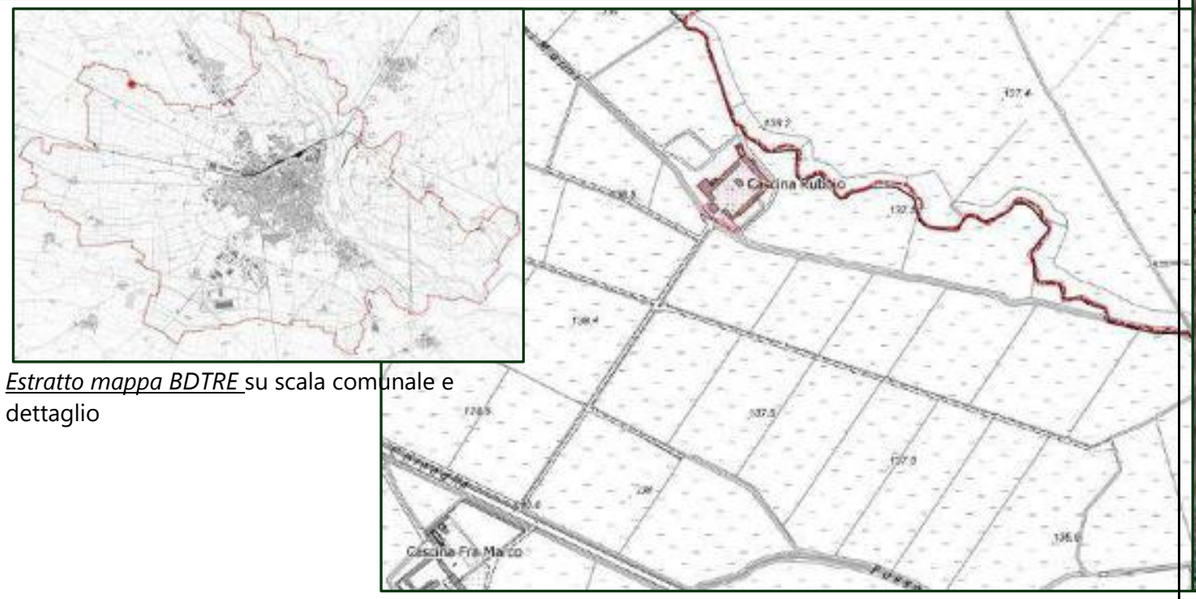
Vista dell'edificio dallo spigolo Sud-Ovest

Particolare arcate ogivali

Porzione di facciata lato Nord

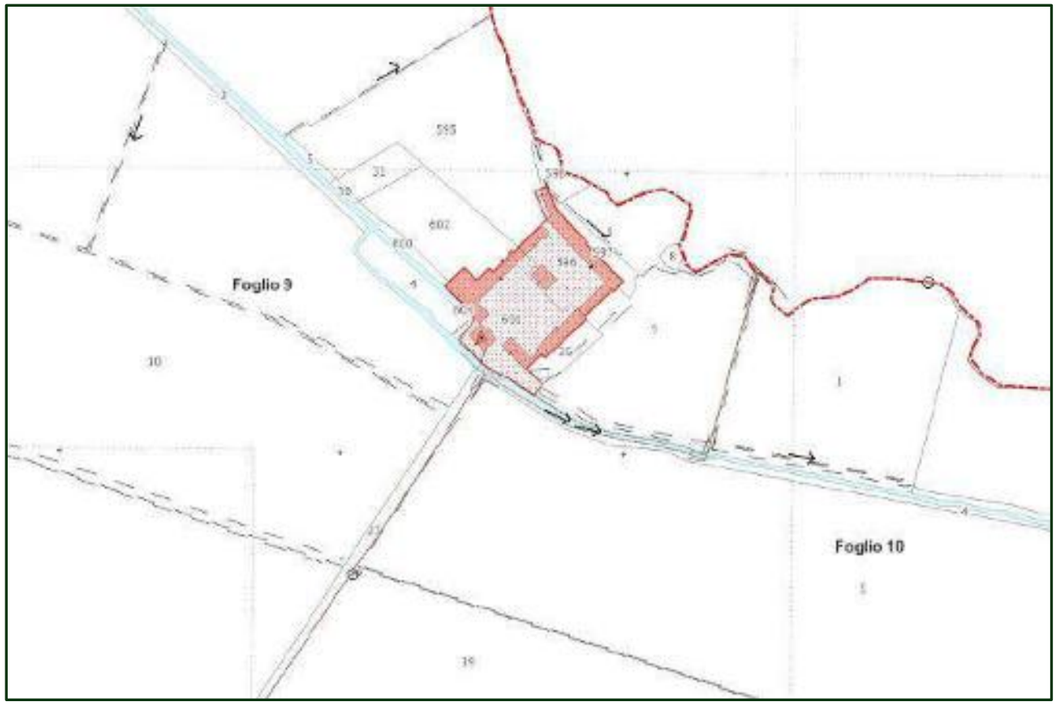
4 Cascina Rubbio

Ubicazione: a Nord Ovest del concentrico, a Nord della Strada per Olcenengo (SP6), in prossimità del confine con il Comune di Caresanablot
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 449861.47 Est, 5022287.96 Nord

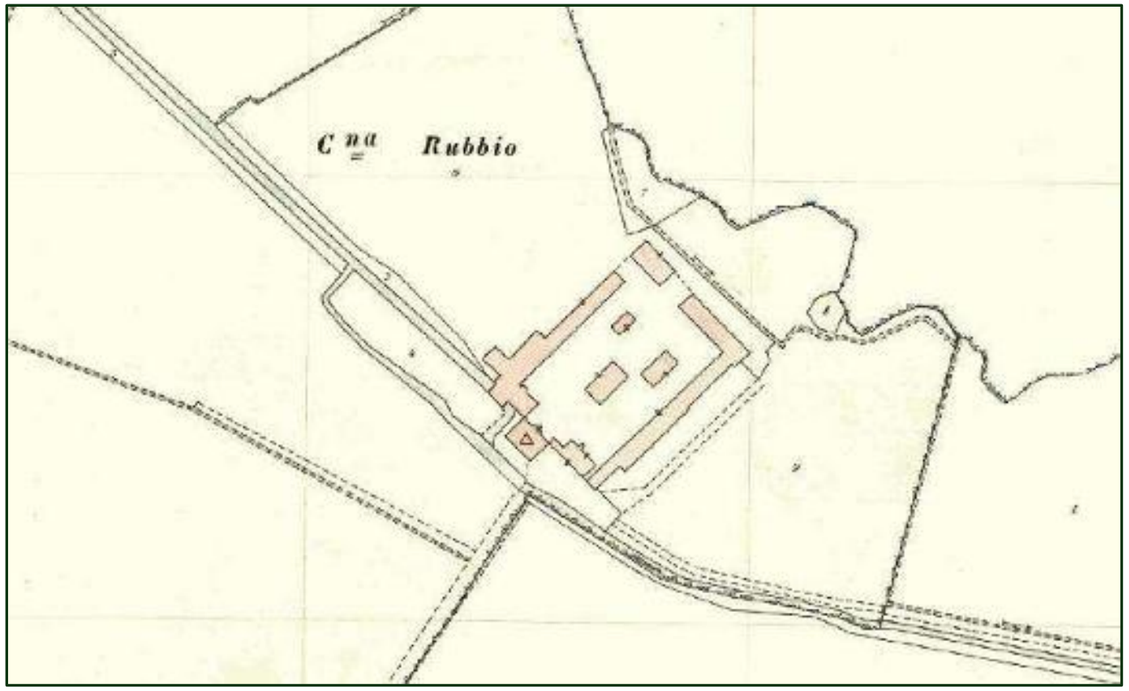


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 9 particelle 596 e 601



Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte chiusa, con edifici in muratura portante in mattoni a vista, in parte intonacati, a due e tre piani fuori terra. Sul lato Sud si trova l'edificio padronale, a pianta rettangolare e tre piani fuori terra, caratterizzato da una torretta a base quadrata, con numerosi comignoli. Sul lato Nord si hanno edifici uso abitativo e magazzini, con caratteristico ballatoio e ringhiera in ferro, che un tempo erano destinati ai lavoratori stagionali mentre sul lato Est si trovano stalle e fenili con struttura caratterizzata da pilastri quadrati e capriate a monaco. La torretta di osservazione, presso l'edificio padronal,e presenta aperture su tutti e quattro i prospetti oltre ad angolari in mattoni a vista e parete intonacata nella parte centrale. Le coperture degli edifici sono semplici a falde e presentano orditura lignea e manto in coppi, in parte sostituite da tegole portoghesi. La copertura della torretta è invece a quattro falde.

Stato manutentivo: mediocre

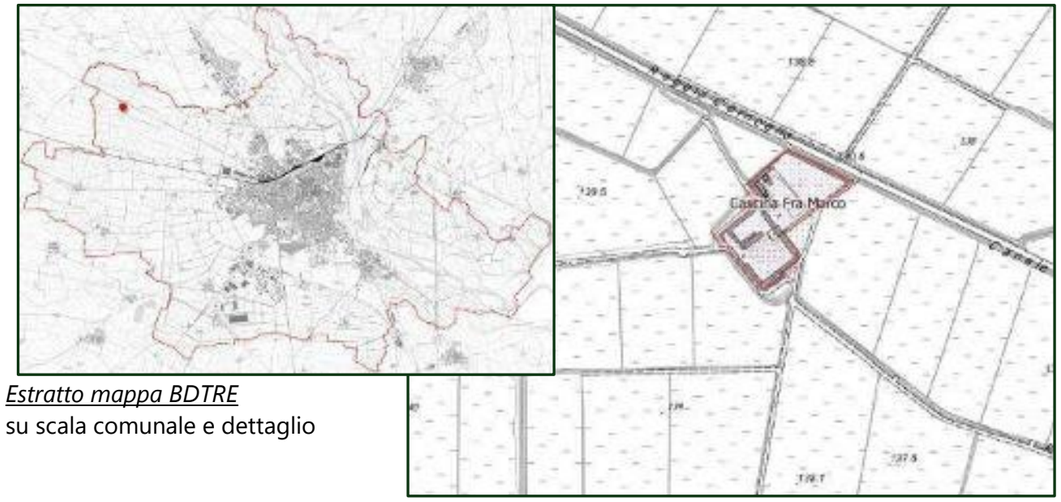
Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357505 (edifici) R0357506 (torretta di osservazione)

Vista della torretta

Vista dalla strada di accesso

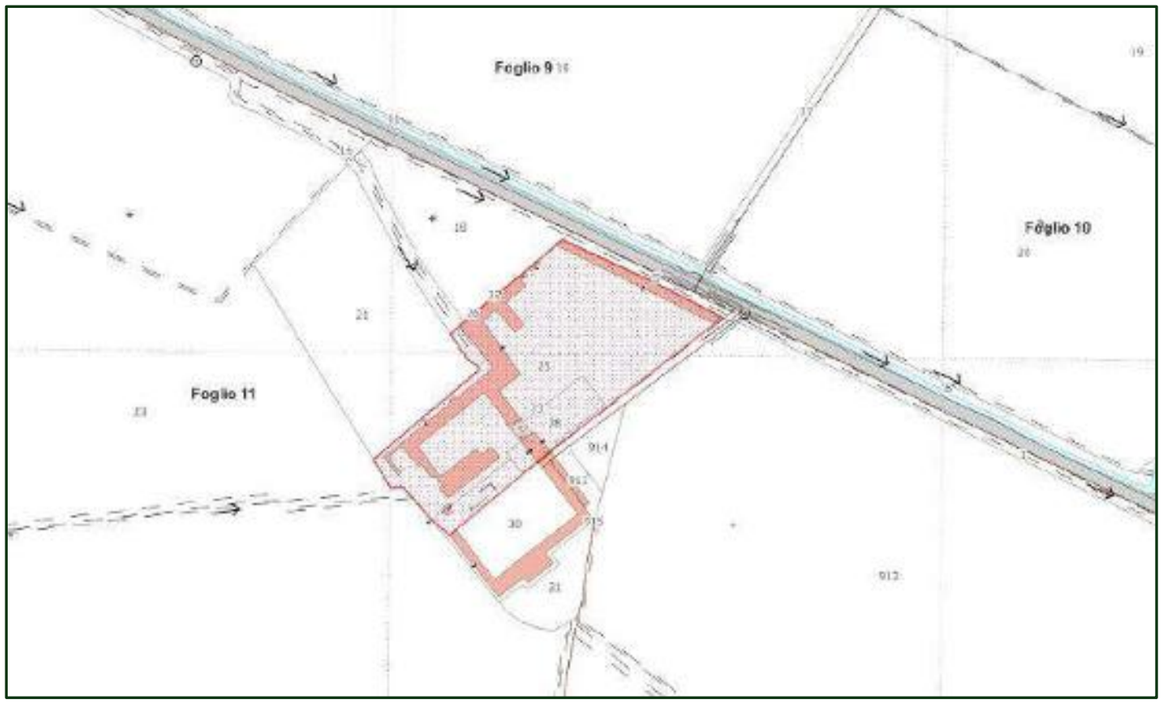
5 Cascina Fra Marco

Ubicazione: a Nord Ovest del concentrico, a Sud della Strada per Olcenengo (SP6)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 449343.07 Est, 5021639.21 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 11 particelle 25 e 28 (ex particella 4)

Estratto Catasto Rabbini

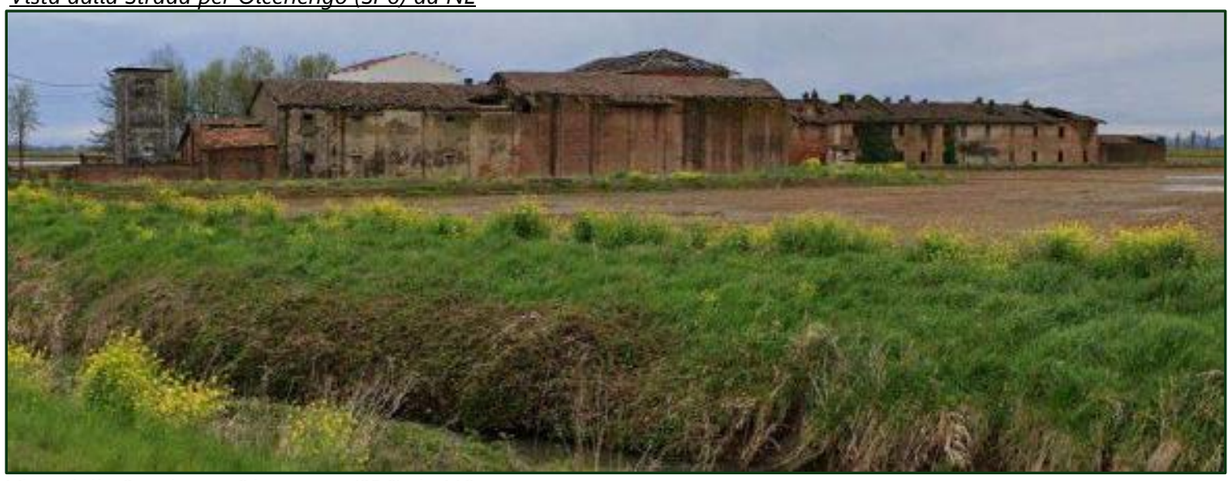
Descrizione: Cascina con impianto a corte chiusa. Nel 1275, un mercante vercellese aveva acquisito tale proprietà, dotata di fortificazione (recetum) e di vasti terreni; nel 1290, poi, il complesso fu unito all'ospedale di Sant'Andrea. In tale periodo, a dispetto delle iniziali ambizioni, l'insieme di edifici cominciò a essere denominato «caxina que condam fuit fratris Marchi», probabilmente a sottolinearne il degrado funzionale. Negli anni a seguire, i canonici cercarono di rivitalizzare il possedimento, inquadrandolo all'interno del loro patrimonio, gestendolo come una grangia e potenziandone le attività legate all'allevamento; con alterne fortune, la caxina si trasformò in insediamento permanente. Insieme a Larizzate, nei primi decenni del 1300, rappresentava la più importante grangia legata a Vercelli; i prodotti dell'allevamento venivano inviati dai religiosi ai ministri e ai "massarii" che risiedevano nella città. Nel corso del 1300, poi, la grangia andò a perdere di rilevanza e si andò spopolando. Successivamente venne concessa in gestione a laici e gli edifici subirono modifiche e parziali ampliamenti. L'impianto, ad oggi esistente, con murature portanti a due pianti fuori terra, presenta sul lato N-NO gli edifici ad uso abitativo, con ballatoio e ringhiera in ferro e scala in pietra, che, probabilmente, erano utilizzati come dormitori per i lavoratori stagionali mentre, nella parte centrale, ci sono edifici in mattoni a vista che presentano fienili e stalle oltre alle porcilaie e pollai. Sul lato NE è invece presente la parte abitativa padronale e sul lato SO tettoie e silos in cemento. Elemento caratteristico sono le arcate a sesto ribassato a sostegno dell'orditura lignea della copertura dei fienili sul lato SE, che poggiano su pilastri in mattoni a vista, cerchiati alla base da un collarino aggettato. La copertura è semplice a falde con orditura in legno e manto in coppi con setti tagliafuoco. Su alcune porzioni presente fibrocemento. Sede di azienda agricola. Proprietà privata

Stato manutentivo: stato buono per le parti ad oggi abitative e a servizio di azienda agricola, mediocre per il resto.

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357507 (edifici) e R0357508 (arcate della copertura dei fienili)

Vista dalla Strada per Olcenengo (SP6) da NE

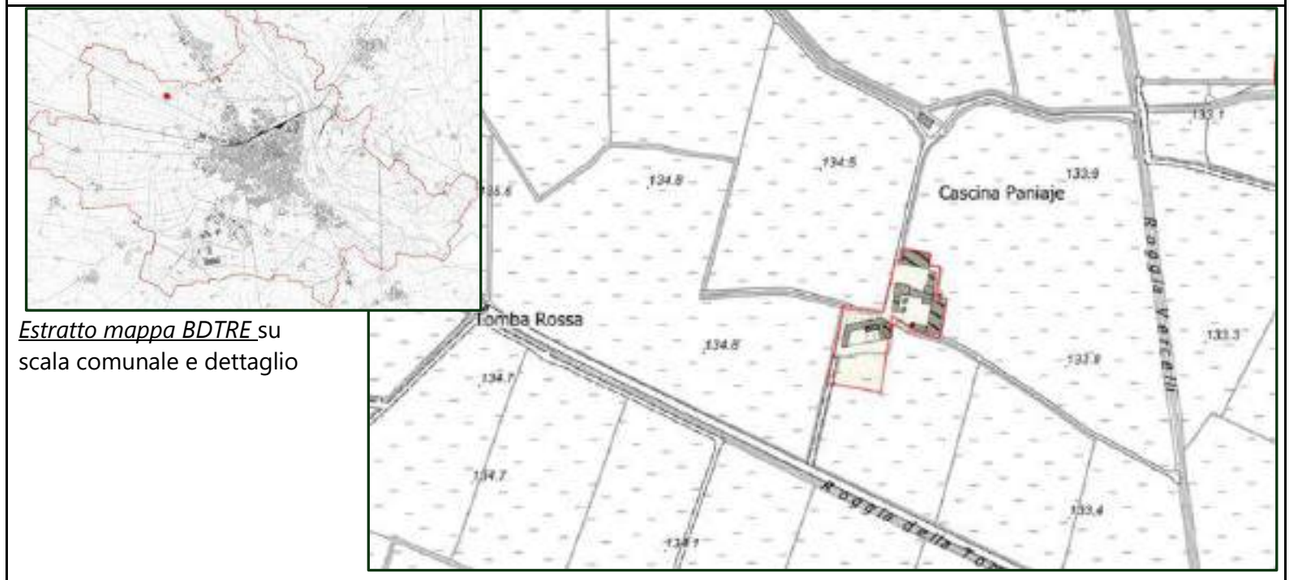
Arcate copertura dei fienili



Vista dalla Strada per Olcenengo (SP6) da NO

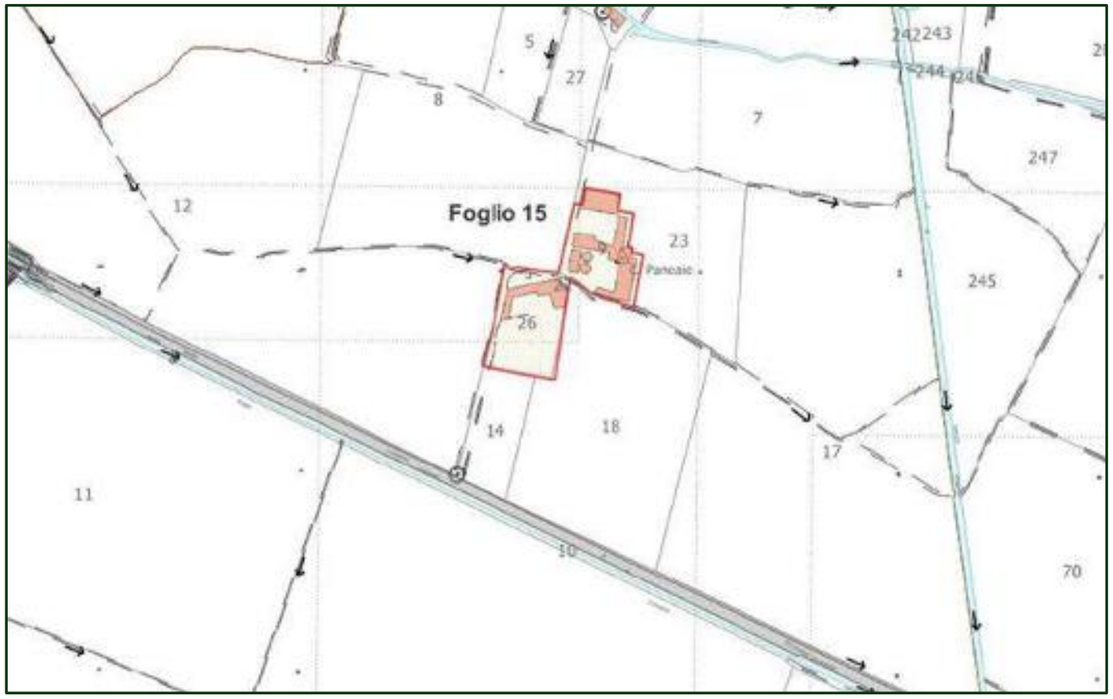
6 Cascina Pancaglio

Ubicazione: a Nord Ovest del concentrico, a Nord di Strada per Olcenengo (SP 6)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451175.26 Est, 5021157.90 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 15 particelle 9, 26

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: L'impianto originario era costituito da due corpi distinti di cui uno "a elle" nella zona Nord ed uno "a c" nella zona Sud. La porzione Nord del complesso, denominata "Paniaje Di Sopra", sede di azienda agricola attiva, è stata fortemente rimaneggiata e presenta capannoni prefabbricati in c.a. e silos in struttura metallica. La porzione a Sud mantiene ancora alcuni dei caratteri originari, si presenta con struttura in muratura portante in laterizi intonacati, a due piani fuori terra e muro perimetrale. Si ritrovano dell'impianto originario la vecchia parte abitativa con adiacente fienile e tettoia per ricovero attrezzi, con pilastri a pianta quadrata, sempre in mattoni a vista, e capriate con monaco. Tetti semplici a falde con orditura lignea e manto di copertura in coppi e setti verticali tagliafuoco. Sulla facciata esposta a Sud si ritrova un affresco che rappresenta la Sacra Famiglia. Proprietà privata.

Stato manutentivo: discreto – affresco (mediocre) vista anche la esposizione a Sud

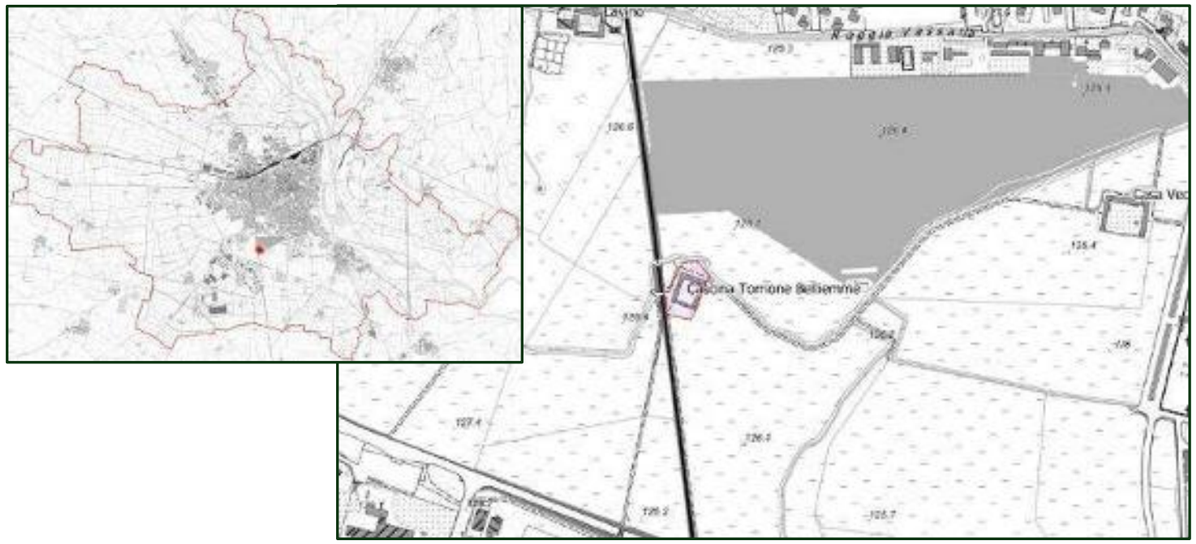
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357509 (edifici) R0357510 (affresco)

Vista del complesso dalla SP 6

Vista dell'affresco dal cancello di ingresso

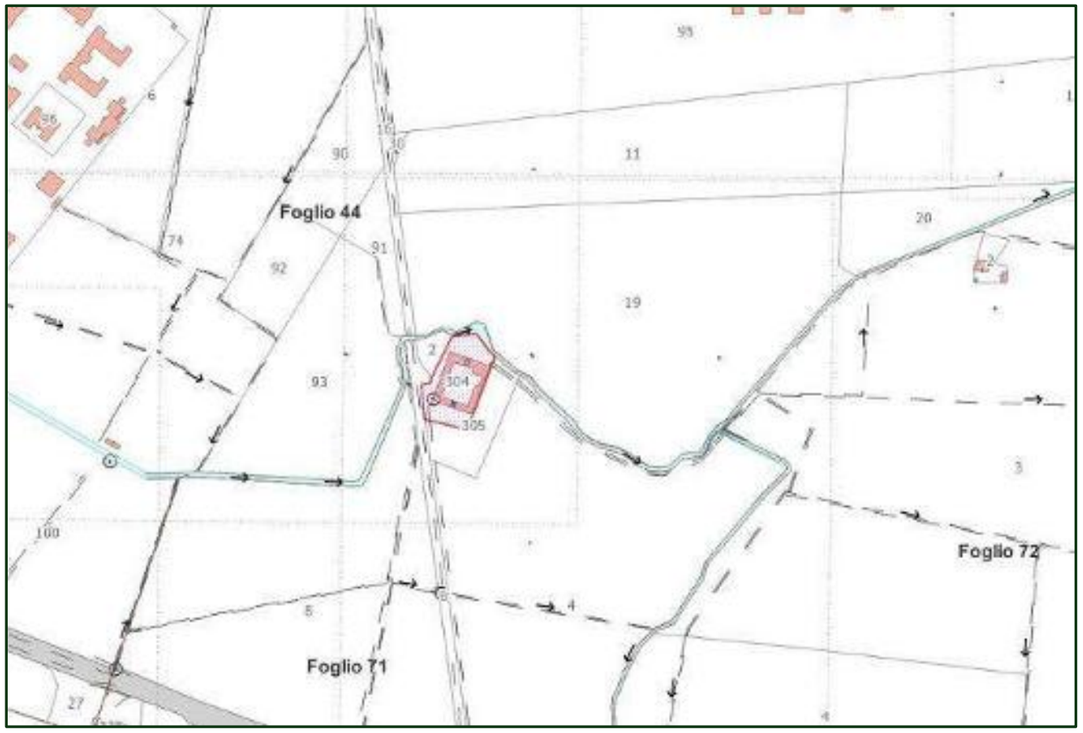
7 Cascina Torrione

Ubicazione: a Sud del concentrico, frazione Billiemme, in prossimità della ferrovia Vercelli-Casale M.to
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 453996.60 Est, 5017305.94 Nord

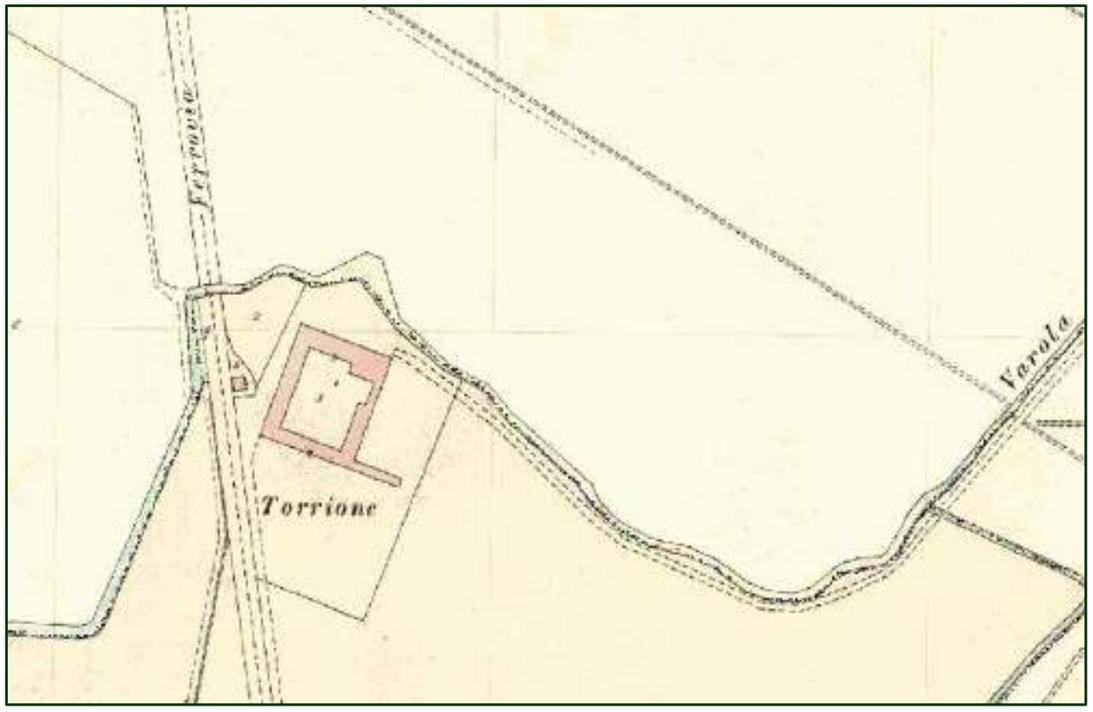


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 71 particella 304 (ex part. 3)



Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte ,della cui struttura originaria restano solo alcuni edifici sul lato Est costituiti da strutture in muratura portante con mattoni a vista, in cui si aprono i vecchi fienili con arcate a tutto sesto e pilastri a croce, soprastanti a stalle; a fianco si hanno le parti ad uso abitativo. Sul lato Nord si sviluppano ampie tettoie per ricovero macchinari agricoli, caratterizzate da pilastri a sezione quadrata e capriate a monaco. Caratteristica l'arcata prospiciente al fienile formata da due archi in mattoni a vista, a tutto sesto, sovrapposti, con arco esterno più grande di quello interno ed entrambi poggianti su ritti sempre in mattoni e sovrapposti ma con quello esterno minore di quello interno. Le coperture sono semplici, a falde, con orditura lignea, manto in coppi e setti verticali tagliafuoco.

Stato manutentivo: buono per le parti abitative, mediocre per quelle a rustico, inclusa l'arcata doppia di cui sopra

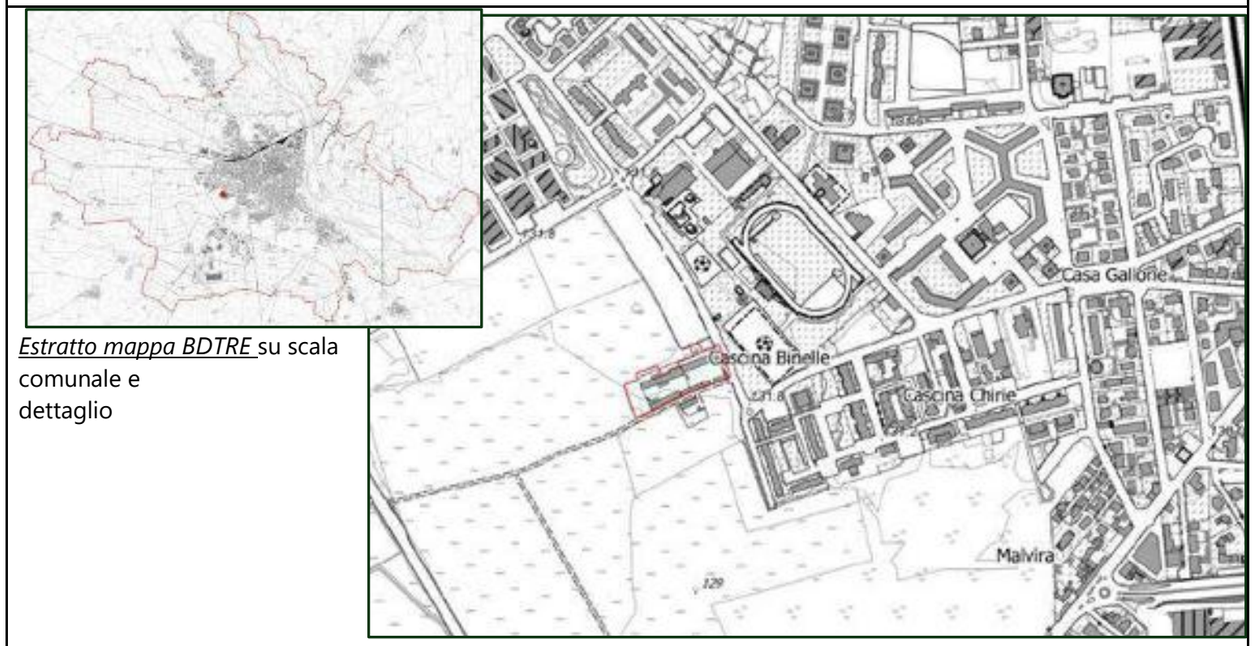
Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357511 (edifici) R0357512 (arcate fienili)

Dettaglio arcata doppia (foto repertorio RE)

Vista da Est da Corso Salamano

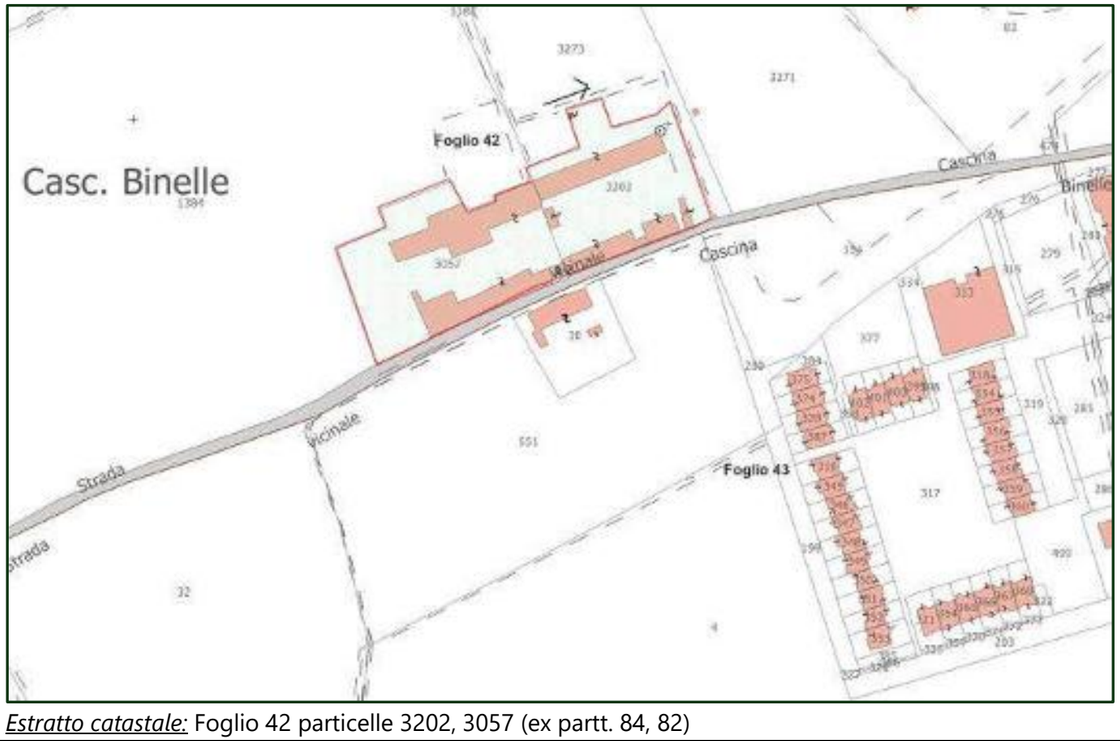
8 Cascina Binelle

Ubicazione: ad Ovest del centro abitato, in fregio a Via Baratto, angolo Strada Binelle - tratto della Via Francigena
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 453037.20 Est, 5018304.59 Nord

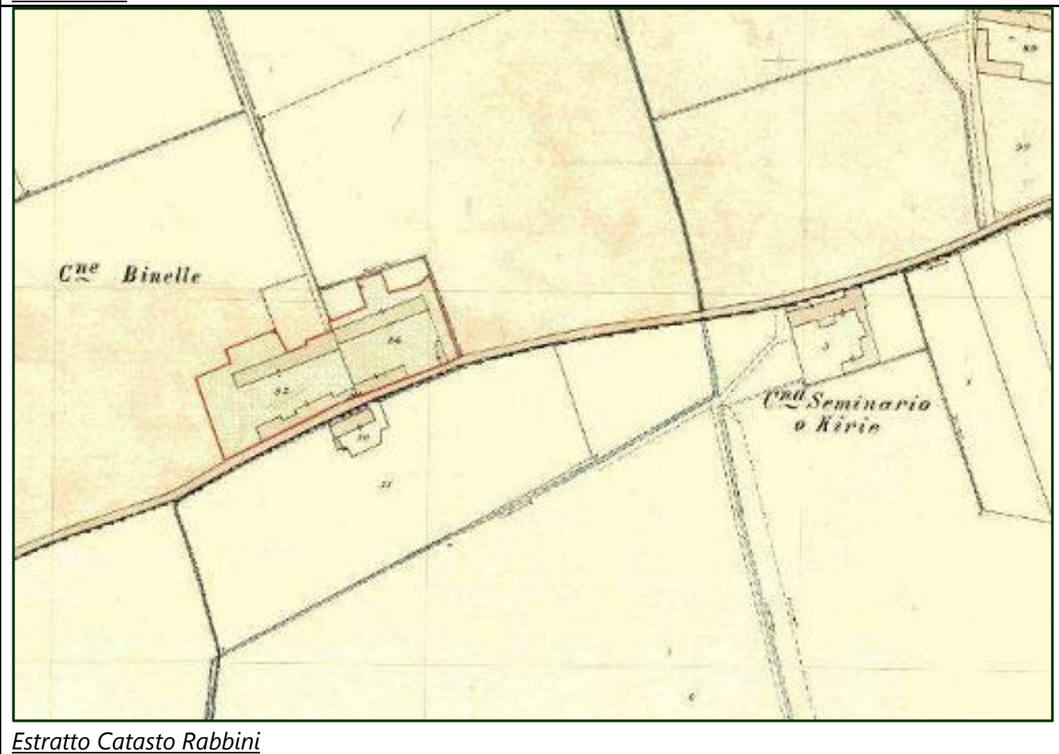


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 42 particelle 3202, 3057 (ex partt. 84, 82)



Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina costituita da due grandi corpi "in linea" con corte interna. Muratura portante in mattoni a vista, a uno e due piani fuori terra, con muro perimetrale. Nella zona Nord si trovano tettoie per ricovero attrezzi, edificio uso abitativo, con abbaino caratteristico, fienili con arcate a sesto ribassato e sottostanti stalle. La manica lungo il lato Sud, per gran parte, è ad uso abitativo. Il mappale n.3057 è di proprietà privata mentre il mappale 3202 è di proprietà comunale. Vista la prossimità al tracciato della Via Francigena, lungo il muro perimetrale lato est, è stato previsto un punto di ristoro attrezzato con panchine. In prossimità di Cascina Binelle sono stati inoltre fatti ritrovamenti archeologici; sono state ritrovate tracce di un'area necropolare di età romana (estensione più occidentale di quella presso Via Asiago), legata alla via per A. Taurinorum o a quella per "Trino-Rigomagus". Rilevante nella parte Nord, come già prima indicato, la presenza di un caratteristico abbaino in cotto, parte intonacato, con copertura a due falde e fronte segnato ai lati da due lesene in mattoni a vista e munito di piccola porta archivoltata in legno che consente di accedere all'esterno; sui fianchi sono poi presenti due ulteriori piccole finestre.

Stato manutentivo: mediocre - Il Comune ha previsto la rimozione delle coperture in fibrocemento presenti su alcuni edifici dell'ala Nord.

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0357513 (edifici) e R0357514 (abbaino)

Affaccio su Strada Binelle – tratto Via Francigena

Vista della parte rustica (foto repertorio RE)

Dettaglio abbaino e comignoli

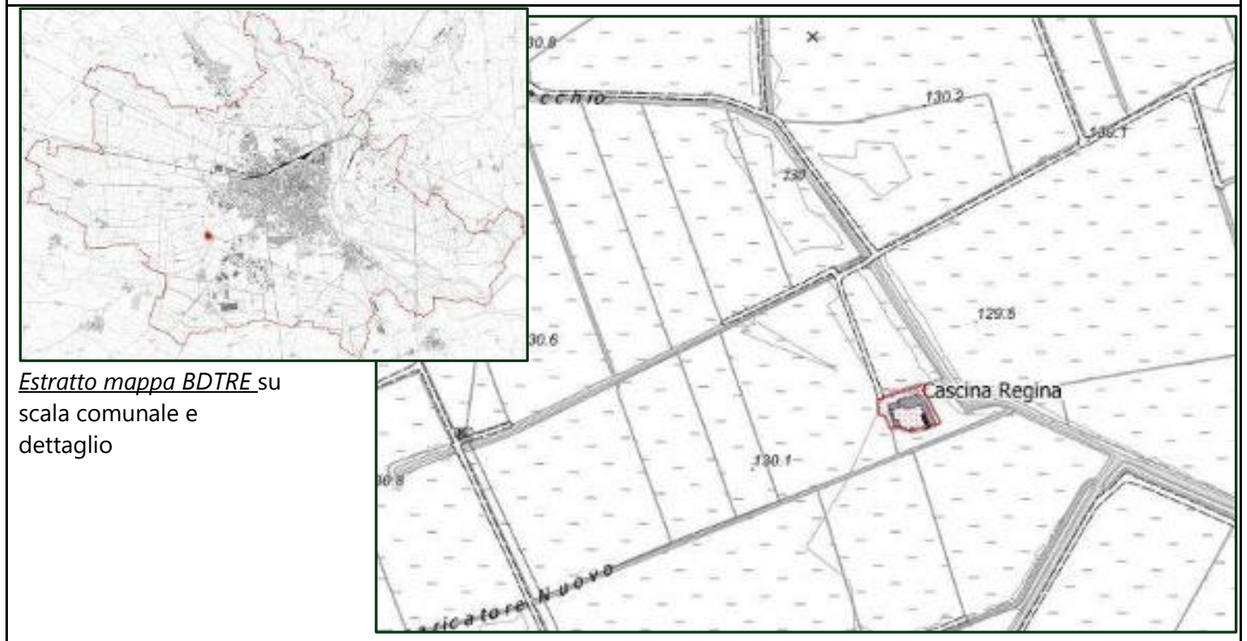
Vista da Ovest

Cartellonistica Via Francigena e panchine di sosta

9 Cascina Regina

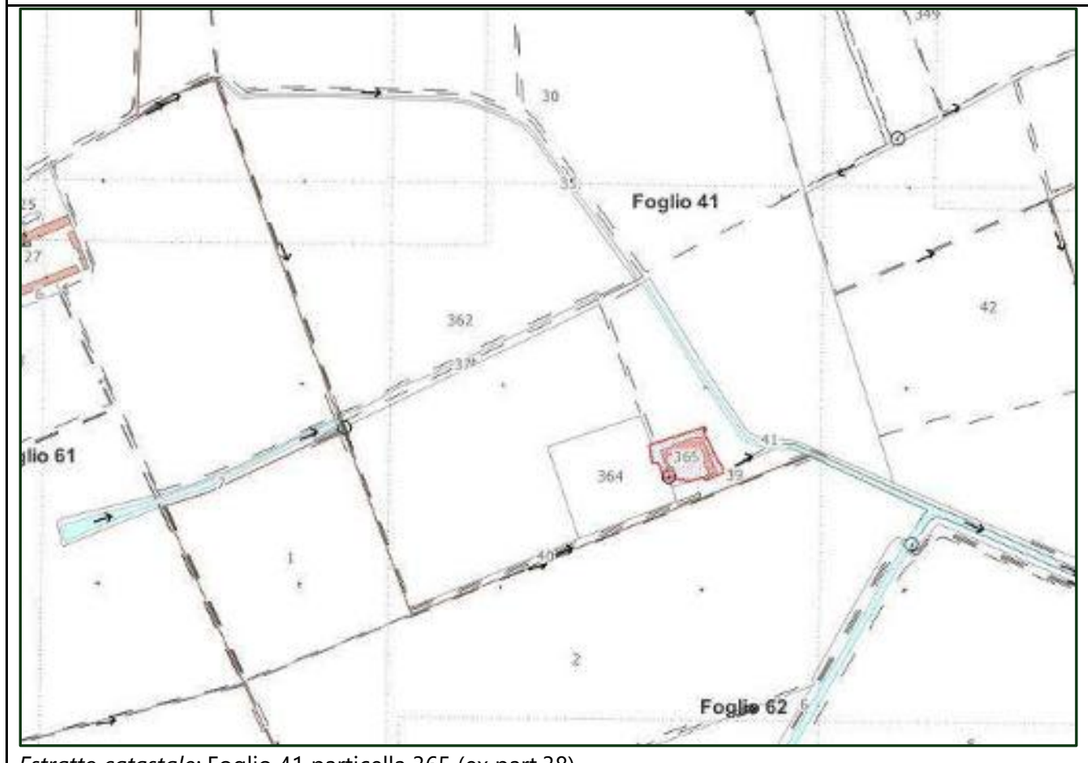
Ubicazione: a Sud Ovest del concentrico, ad Ovest della tangenziale

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 452061.34 Est, 5017683.28 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 41 particella 365 (ex part.38)

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a "C" con muratura portante in mattoni intonacati, a due piani fuori terra, con muro perimetrale. Sul lato Nord vi sono le stalle e i magazzini, sul lato ovest il portone d'accesso e le parti ad uso abitativo mentre sul lato est si trovano tettoie per ricovero attrezzi e macchinari agricoli, Proprio su questo lato si hanno, quali elementi caratteristici, due ampie finestre con archi ogivali acuti, con centri esterni all'imposta, in laterizi a vista, legati da malta. Le coperture sono semplici a falde, con orditura lignea e manto in coppi al di fuori di alcune porzioni con fibrocemento e tegole portoghesi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: mediocre - in stato di abbandono

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0357517 (edifici) e R0357518 (arco a sesto ribassato)

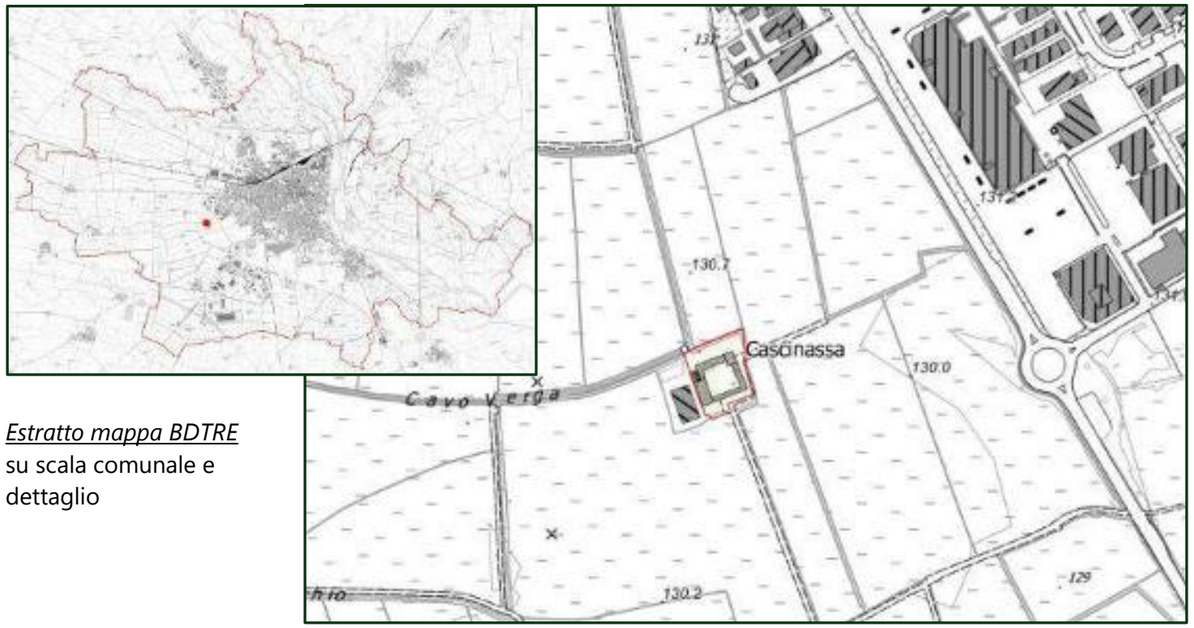
Vista da Est dalla tangenziale

Archi ogivali acuti

Vista da Est

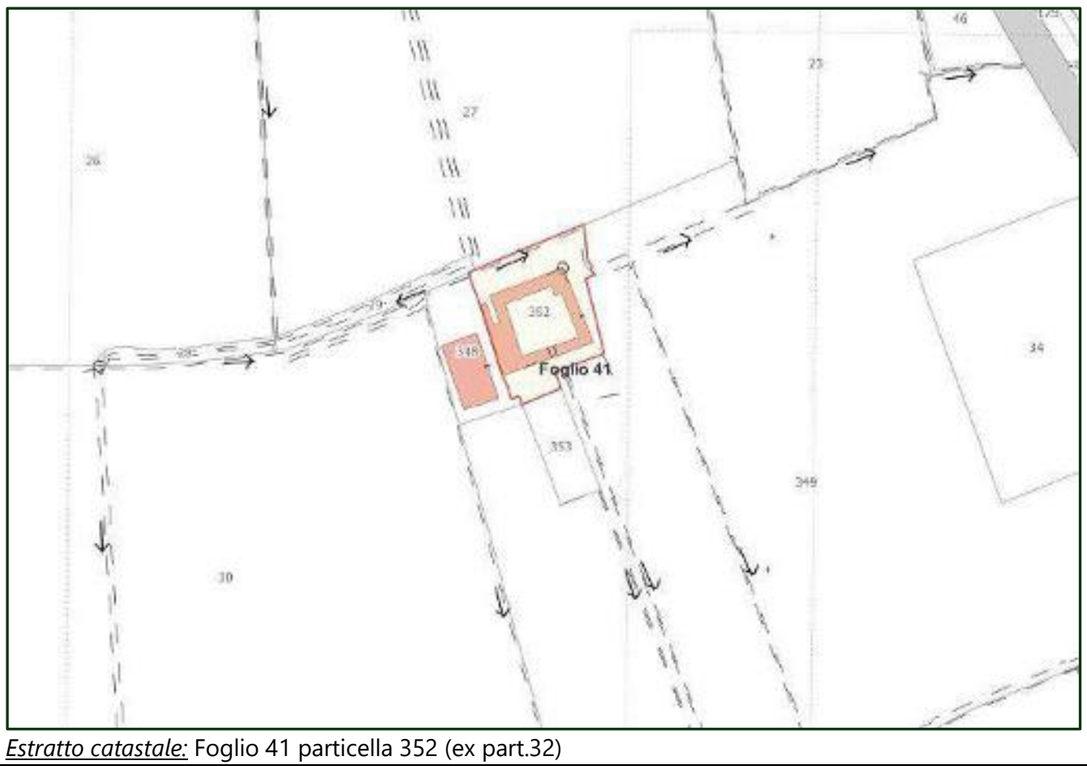
10 Cascina Cascinassa

Ubicazione: a Sud Ovest del concentrico, ad Ovest della tangenziale
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 452146.31 Est, 5018300.59 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 41 particella 352 (ex part.32)

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte, con muratura portante in mattoni intonacati, a uno e due piani fuori terra. Sul lato Nord si trovano le parti abitative padronali e i fienili, caratterizzati da arcate a sesto ribassato e sovrastanti stalle. Sul lato Est vi sono le parti abitative con ballatoio e ringhiera in legno e tettoie per ricovero mezzi. Sul lato Sud si ha il portone di accesso con altre tettoie che proseguono sul lato est. Elemento caratteristico è un arco a sesto ribassato, in mattoni a vista, al di sopra del portale carraio di accesso alla corte. La copertura originaria, semplice a falde, presenta orditura lignea e manto in coppi al di fuori di alcune porzioni, sostituite con marsigliesi; presente setto murario tagliafuoco.

Stato manutentivo: discreto- alcune parti recentemente ristrutturate

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0357517 (edifici) e R0357518 (arco a sesto ribassato)

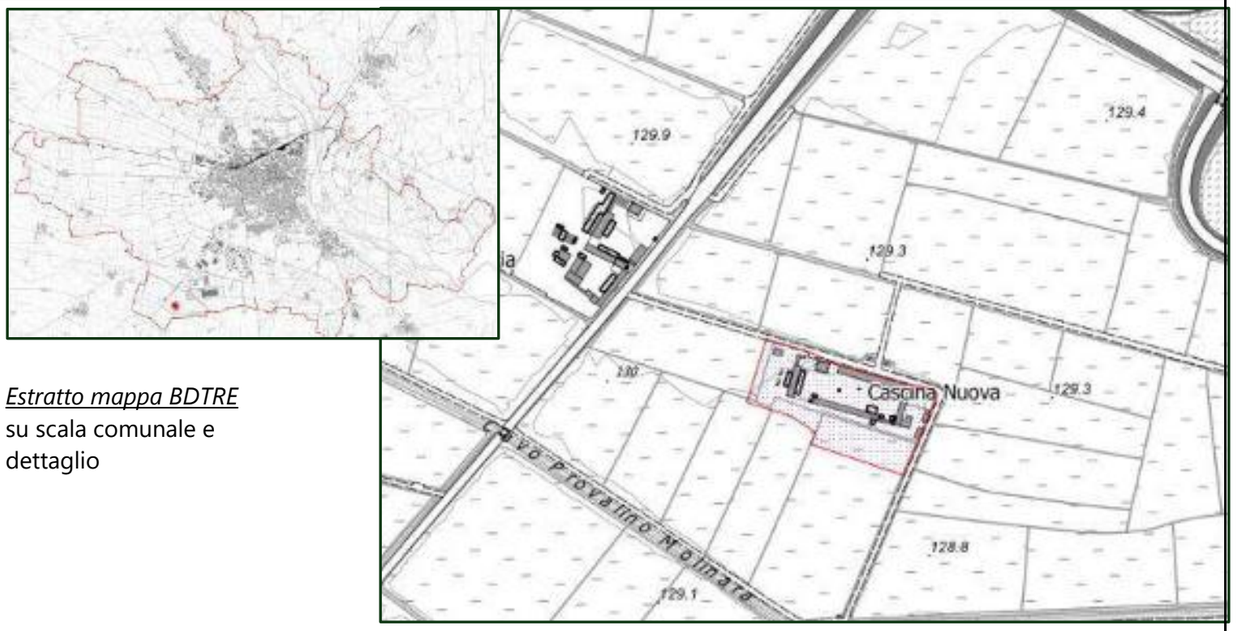
Vista da Est dalla tangenziale

Vista da Sud Est (foto repertorio sito web Cascina)

Dettaglio arco del portale di accesso (foto repertorio RE)

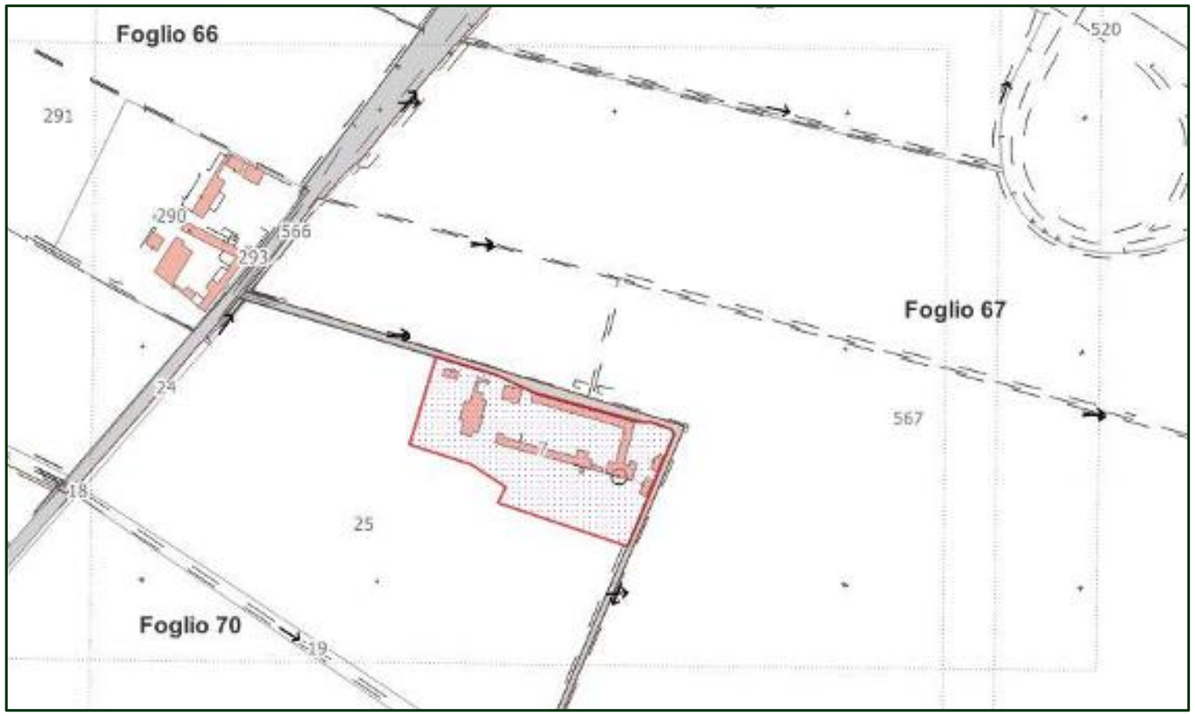
11 Cascina Nuova

Ubicazione: a Sud Ovest del concentrico lungo la SP455 (strada per Trino)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451605.15 Est, 5015073.94 Nord

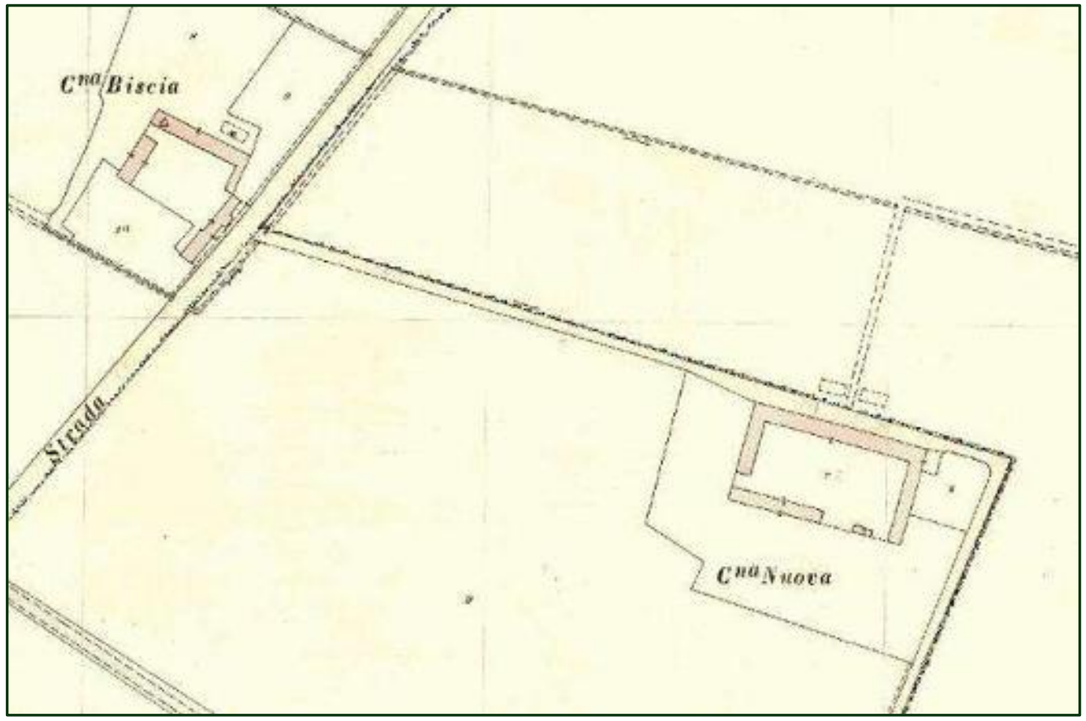


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 70 particella 7(ex part.7)



Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte, con muratura portante in mattoni in parte intonacati, a uno e due piani fuori terra. Sul lato Nord si trovano le parti abitative ed annessi fienili, stalle e tettoie per ricovero attrezzi. Sul lato est è presente un fabbricato, in mattoni a vista, e copertura semplice a falde, sotto cui era stata posta una trebbiatrice fissa per il riso ,che permetteva di lavorare il riso al coperto dopo che lo stesso era stato raccolto in campo e trasportato in cascina. La copertura degli altri edifici è semplice, a falde, con orditura lignea e manto in coppi al di fuori di alcune porzioni sostituite con marsigliesi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: alcune parti sono in corso di ristrutturazione (ala ovest) mentre altre sono in cattivo stato manutentivo (ala est)

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0357519 (edifici) e R0357520 (postazione fissa per la trebbiatura del riso)

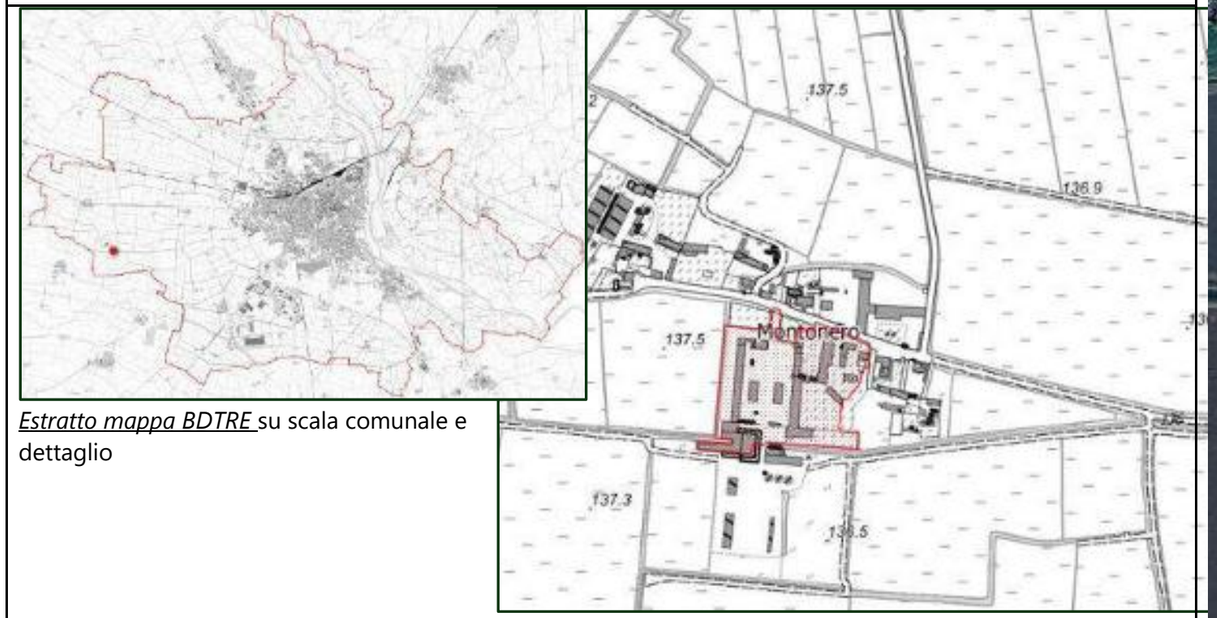
Vista da Nord Ovest dalla SP 455-Strada per Trino

Vista da Sud Ovest dalla SP 455-Strada per Trino

Postazione fissa per la trebbiatura del riso (foto repertorio RE)

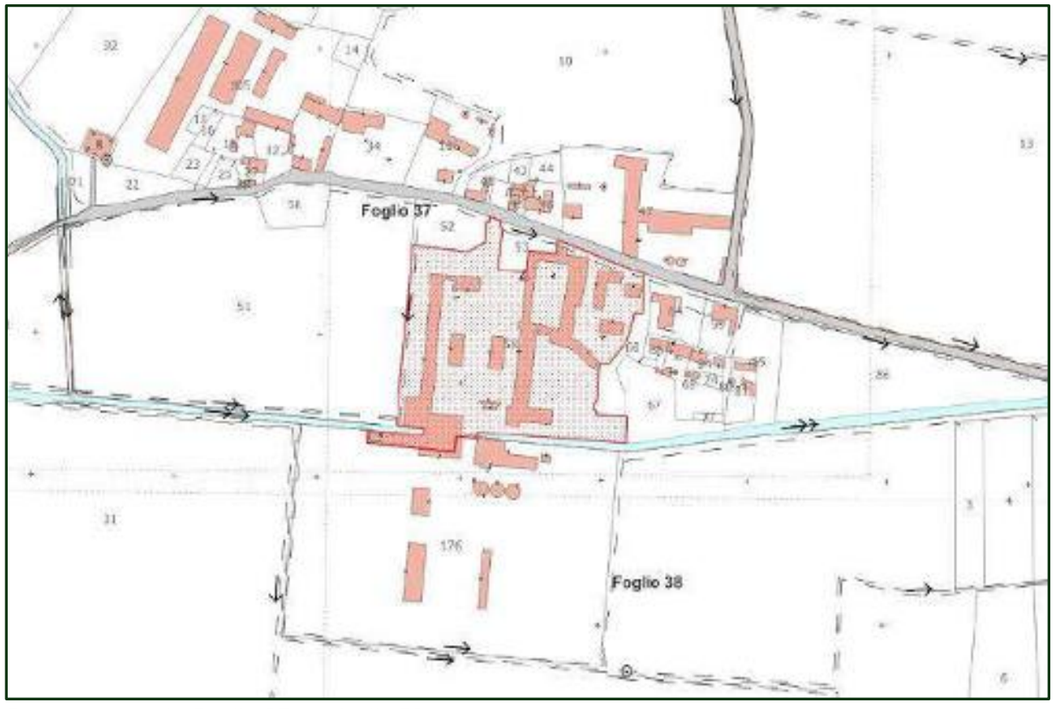
12 Cascina Montonero

Ubicazione: ad Ovest del concentrico – lungo la strada vicinale Sali-Montonero- tratto della Via Francigena
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 448819.25 Est, 5017993.65 Nord

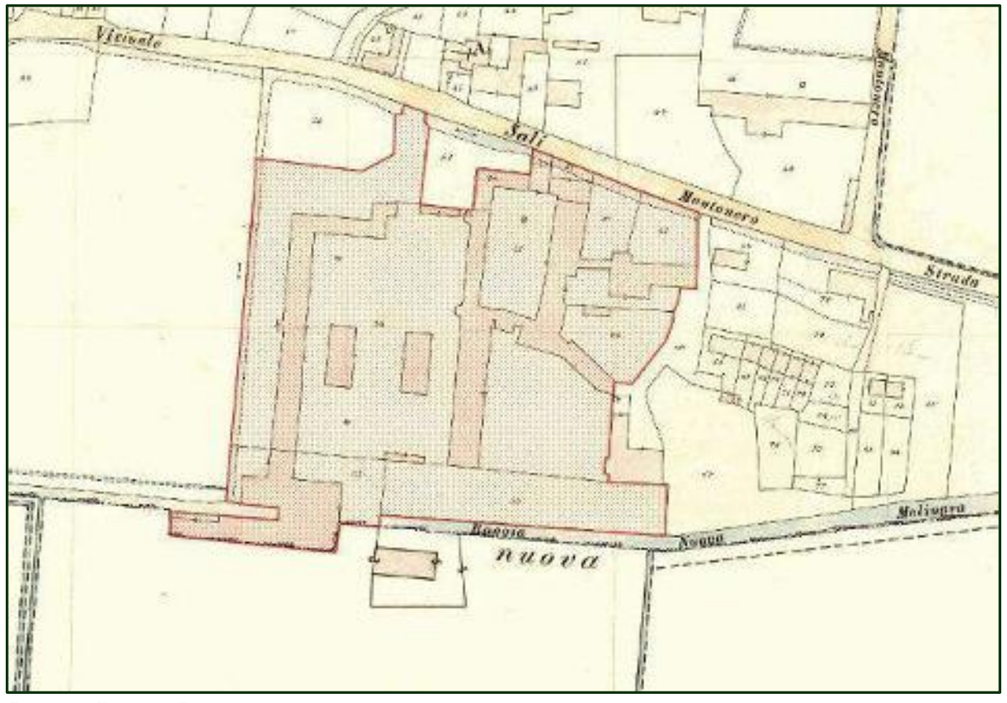


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 37 particella 58

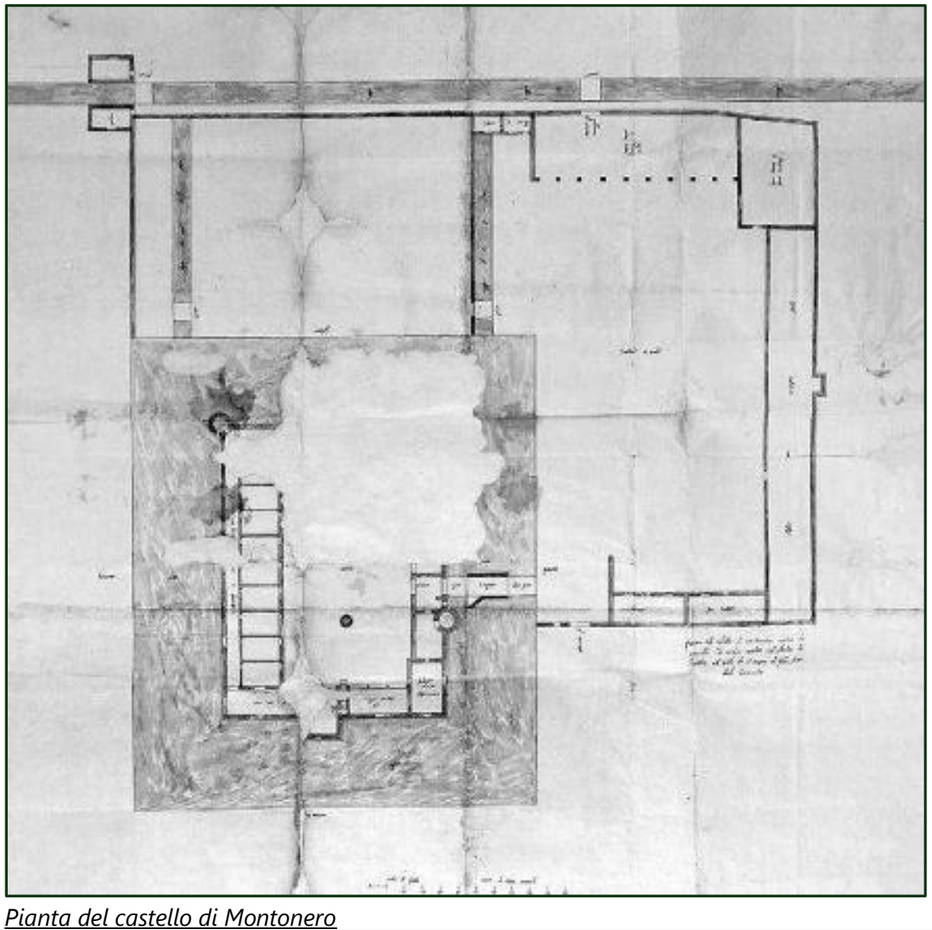


Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: la cascina attuale risulta dalla trasformazione dell'originale castello con relative pertinenze. Montonero vecchia, costituiva una piccola corte, dipendente dalla Corte Regia di Vercelli, che nel 945 il vescovo Attone donò ai canonici vercellesi, mentre Montonero nuova è documentata dal 1151. La pianta del perimetro primitivo doveva essere quadrilatera, con ingresso sul lato settentrionale, protetto da una massiccia torre quadrata; successive modifiche portarono alla creazione del fossato e allo spostamento dell'ingresso sul lato occidentale del perimetro. All'interno del cortile è visibile una colonna del porticato, rastremata verso il basso, priva di entasi, con capitello originale ornato da foglie. Nonostante i rifacimenti e la conversione dei fabbricati ad uso agricolo, il complesso ha un rilevante interesse architettonico. mentre l'area conserva un notevole interesse archeologico. Durante il Settecento Montonero fu interessato da un aumento delle terre adibite a risaie e da un ridisegno complessivo dei corpi abitativi e produttivi, sulla scia di un mutamento della cultura architettonica che andava imponendo una linea di razionalità formale. Negli anni Quaranta del Settecento si registrò la costruzione di nuove cascine. Particolarmente interessante è un'effigie muraria che indica "Ordine Mauriziano Caseificio AD 1933 E.F. XI".
Il complesso è formato da due corpi affiancati,con impianti a corte ed edifici a due piani fuori terra; sul lato ovest vi sono le stalle con sovrastanti fienili, con arcate a tuttu sesto e capriate con monaco e, a lato, una tettoia per ricovero attrezzi, con pilastri a croce e parti per uso abitativo, con ballatoio e ringhiere originali (aree destinate ai lavoratori stagionali). Il castello si sviluppa sul lato est del complesso, ha pianta rettangolare con entrata compresa tra due torri, risalenti al XV secolo, una quadrata e l'altra circolare, fiancheggianti il nuovo ingresso, che costituisce un interessante particolare costruttivo; in epoca posteriore sono stati rialzati i muri di cinta, inglobando i merli a coda di rondine. I resti di una torre circolare, adibiti a ghiacciaia, occupano l'angolo sud-orientale del recinto e sono attribuibili ad una fase intermedia fra l'antico e il più recente impianto rettangolare. Sul lato Sud si riscontrano fabbricati più recenti, legati all'attività agricola, e, al centro della corte, alcuni edifici, ad uso magazzino, che all'inizio erano, presumibilmente, semplici tettoie. Proprietà privata.

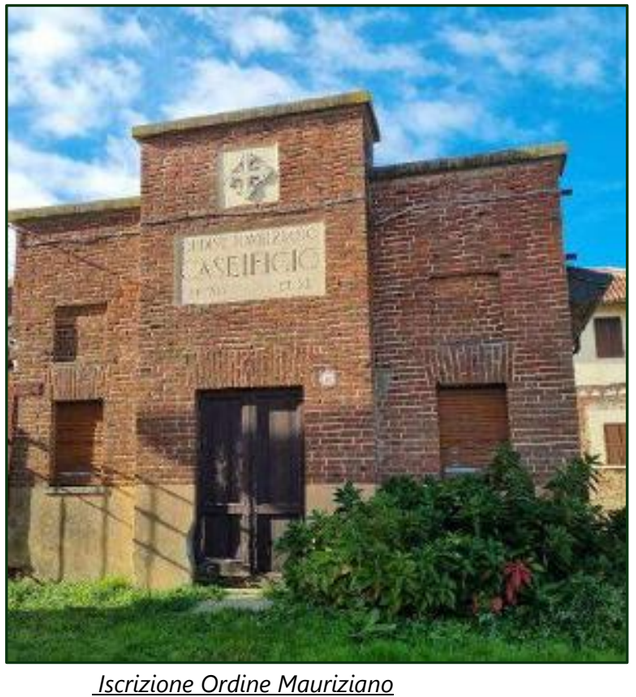
Stato manutentivo: buono

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR ai sensi art.25 "Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di eta' contemporanea (XIX-XX sec.)" nonché quale elemento con "Permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli
Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0357521 (edifici) e R0357522 (colonna originale)



Pianta del castello di Montonero

Colonna originale con capitello



Iscrizione Ordine Mauriziano

Le torri

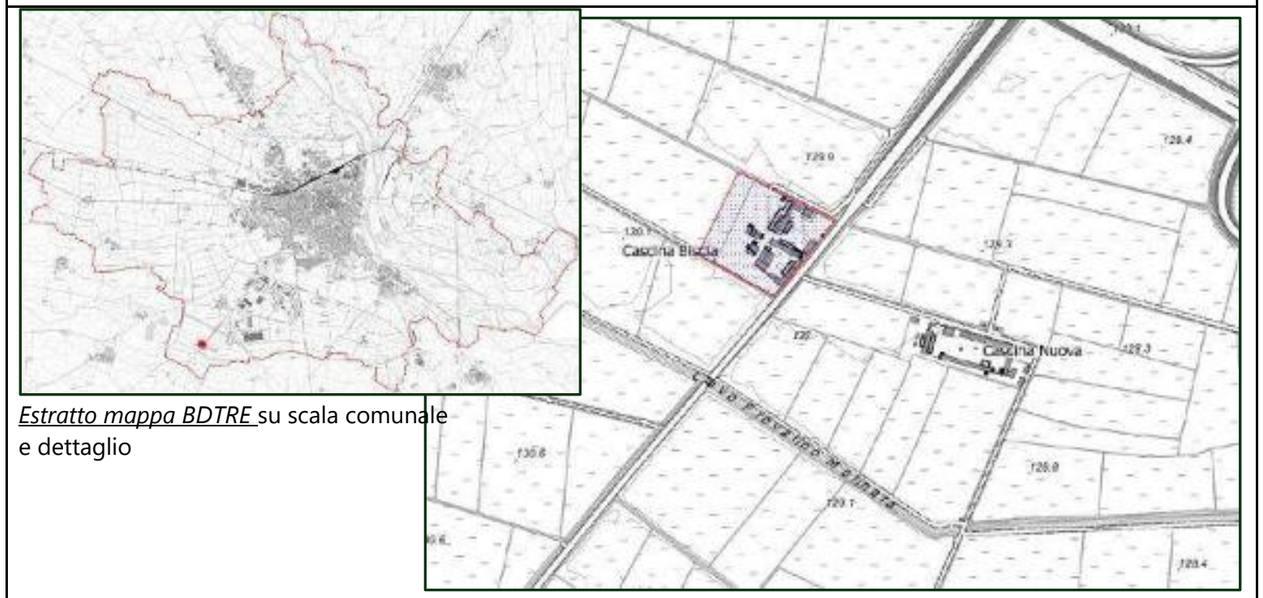
Viste della corte posta più ad Ovest – presenza di nuovi edifici ad uso magazzino nella zona centrale e porticati laterali

Vista da Nord Ovest lungo il tracciato della Via Francigena

Dettaglio delle murature

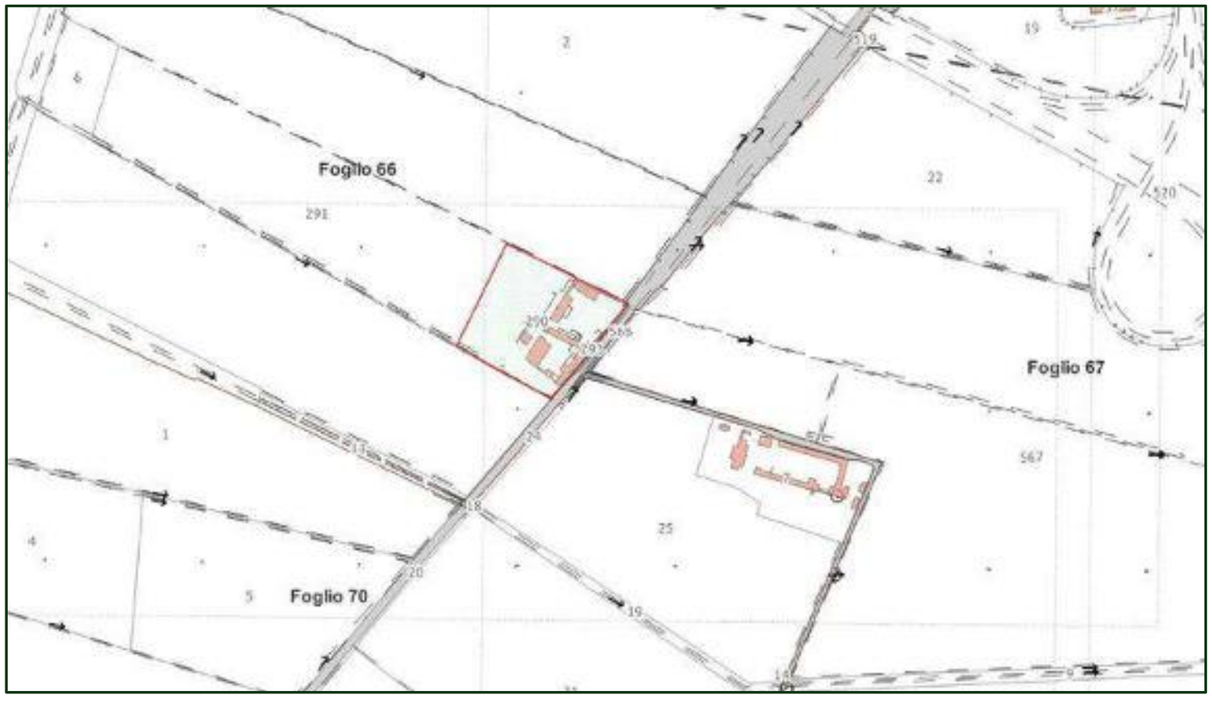
13 Cascina Biscia

Ubicazione: a Sud-Ovest del concentrico in fregio a Via Trino (SP455)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451277.97 Est, 5015264.88 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 66 particella 290 (ex part. 8)

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte, edifici in muratura portante in laterizio, a uno e due piani fuori terra, con muro di cinta. La parte originaria è costituita da fienili e stalle, oggi in disuso. Sul lato nord-est insiste il corpo ad uso abitativo, con annesse pertinenze, di recente realizzazione. Presenza di arcate a sesto ribassato, poste al primo piano in corrispondenza dei vecchi fienili, chiuse con laterizi intonacati. Le pile degli archi poggiano sempre su mattoni lasciati a vista. Copertura semplice a falde, con orditura lignea e manto in coppi, in parte sostituite da marsigliesi e fibrocemento. Proprietà ASL Vercelli

Stato manutentivo: mediocre

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357523 (edifici) e R0357524 (arcate sesto ribassato)

Muro di cinta a fianco della SP455

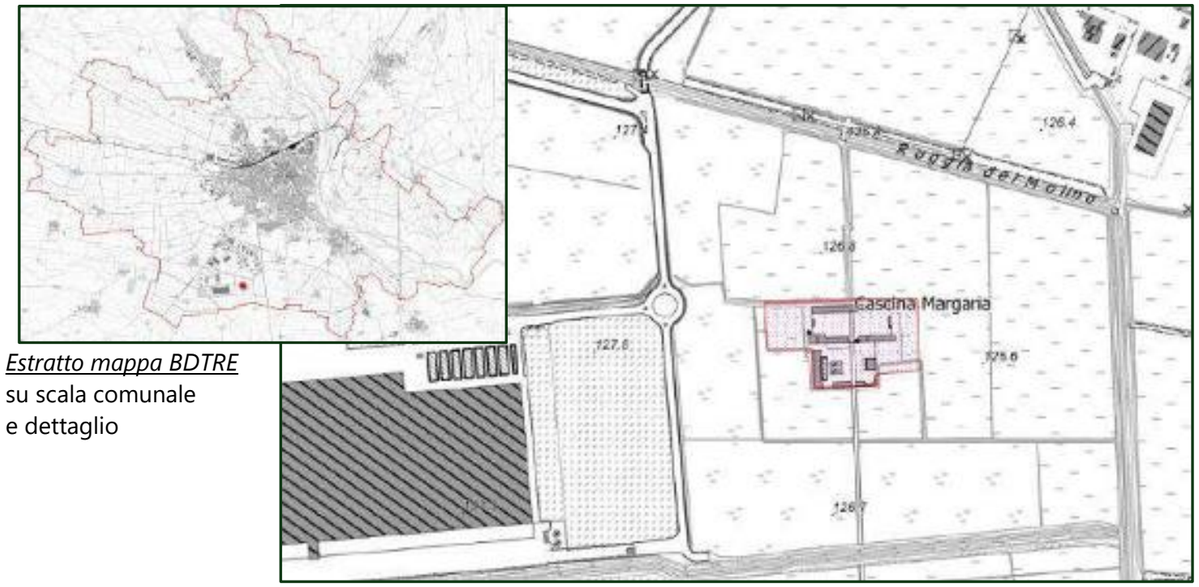
Portone di accesso lungo la SP 455 - targa proprietà Ospedale Maggiore

Particolare degli archi a sesto ribassato ad oggi tamponati

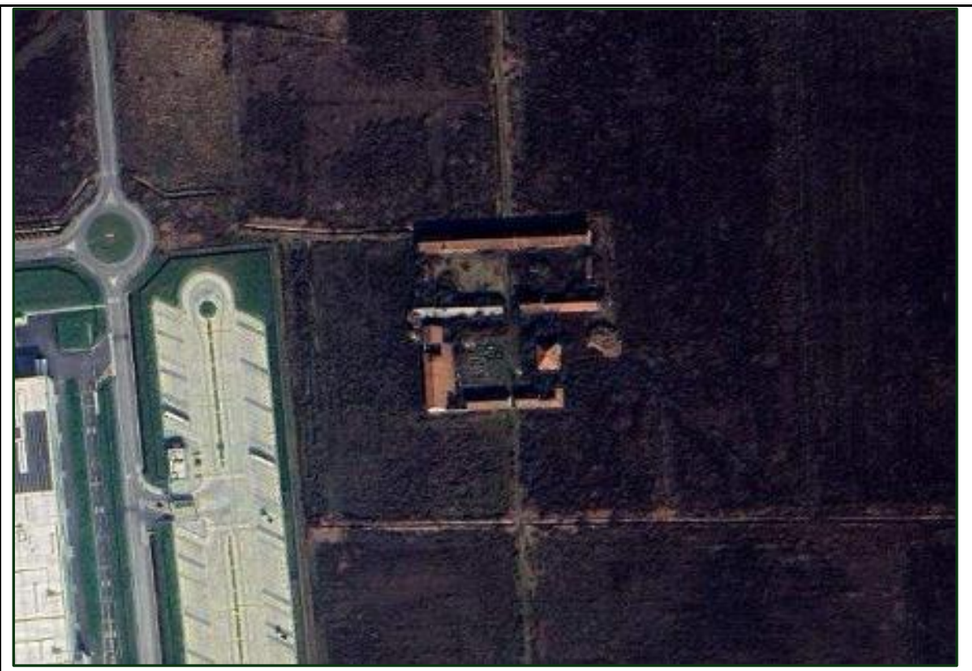
Vista del complesso da Nord Est

14 Cascina Margaria

Ubicazione: a Sud del concentrico in prossimità della SP5
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 454692.73 Est, 5016080.82 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale
e dettaglio



Vista aerea

Estratto catastale: Foglio 69 particella 4

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto lineare ,a doppia manica sul lato nord e altre pertinenze sul lato sud; al centro della facciata, sul lato nord, si ha il portone di accesso alla corte, che si sviluppa attraverso un passaggio con volta a botte, in mattoni a vista. Cascina storica appartenente alle proprietà dell'Ospedale Maggiore; si dice fosse un punto di ristoro e medicazione per i Templari diretti in Terra Santa. All'interno si trovano i fienili, le stalle e tettoie per ricovero attrezzi, con pilastri e capriate a monaco. Caratteristica all'interno della corte, nell'ala in cui si sviluppavano gli alloggi dei lavoratori stagionali, una vecchia scala esterna in mattoni, legati con malta e con pedate rivestite in pietra, che costituiva il collegamento tra il piano terreno e le stanze al primo piano, in cui era ubicata l'infermeria. Sul lato sud si trovano edifici più recenti, ad uso abitativo e di servizio, con tettoie e magazzini. La copertura è semplice a falde con orditura lignea e manto in coppi, con setti murari tagliafuoco. Ex proprietà ASL Vercelli, ora proprietà comunale.

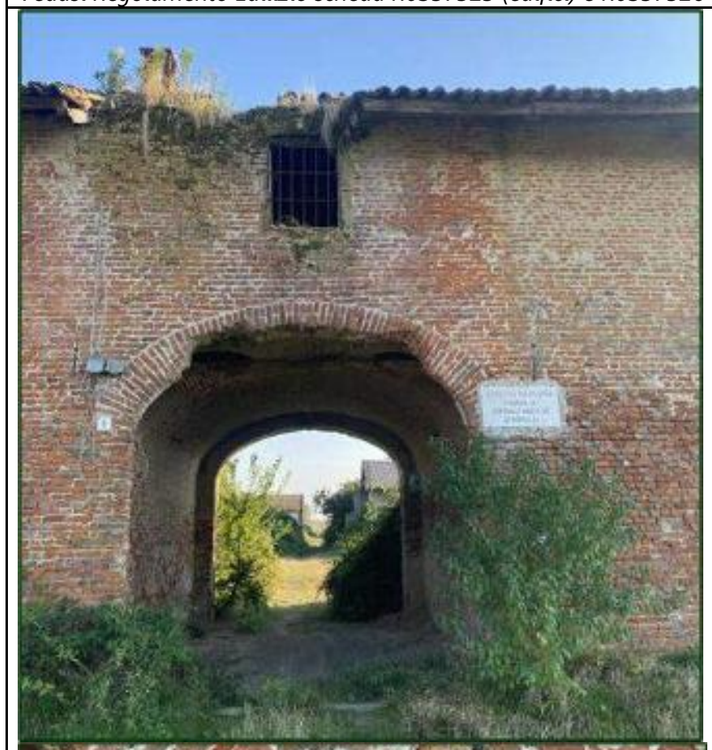
Stato manutentivo: mediocre, in stato di abbandono

Stato normativo attuale:

Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"

Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.

Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0357525 (edifici) e R0357526 (scala in pietra)



Portale di accesso e targa proprietà Ospedale Maggiore

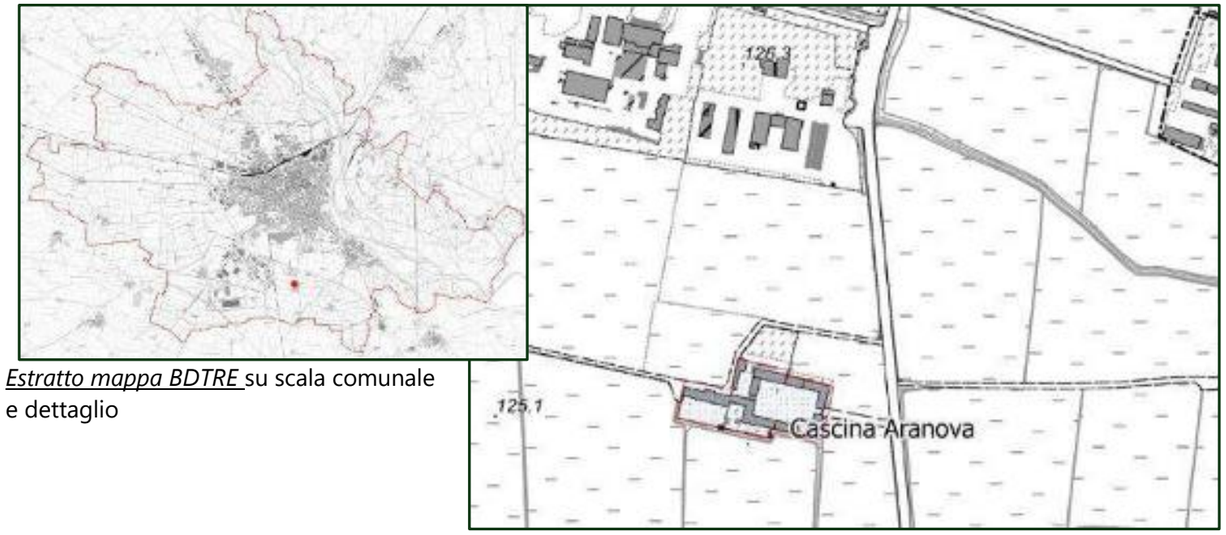
La scala in pietra nella corte interna: vista di insieme e dettaglio

Vista del fabbricato dalla corte interna

Vista fabbricati lato Sud

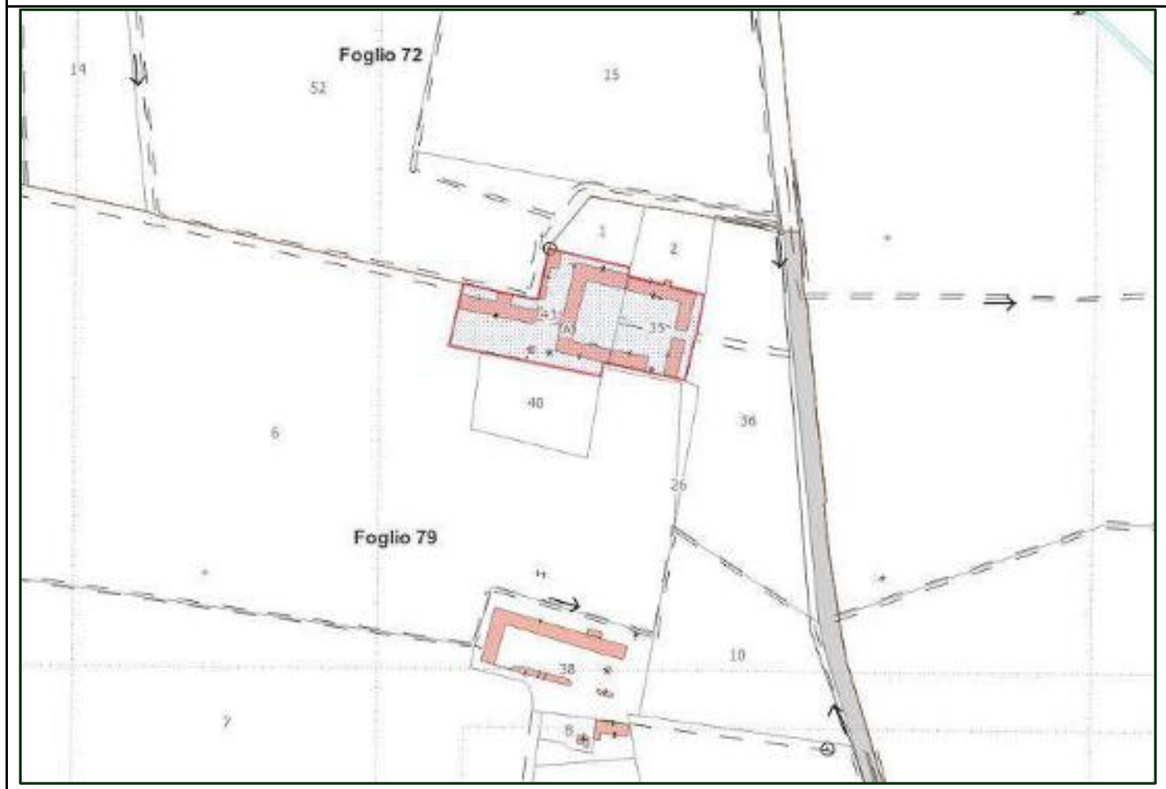
15 Cascina Aranuova

Ubicazione: a Sud del concentrico in prossimità della SP5
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 454692.73 Est, 5016080.82 Nord

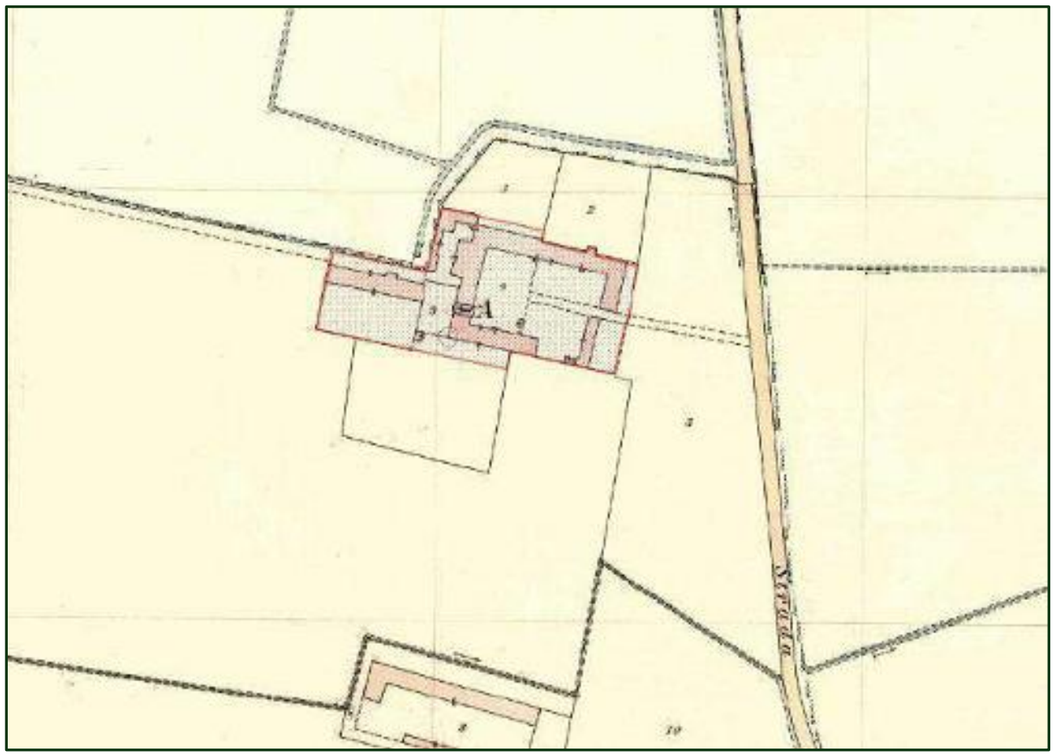


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 79 particelle 35 e 43 (ex partt. 4 e 5)



Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte, edifici in muratura portante in laterizio intonacato, a due piani fuori terra. Dell'impianto originario resta la porzione nord, con le stalle e i fienili, caratterizzati da arcate e pilastri in mattoni a vista, affiancati da tettoie per ricovero macchinari agricoli; il resto dell'impianto è stato oggetto di pesanti rimaneggiamenti e ristrutturazioni. Elemento caratteristico è un'arcata a tutto sesto, con ritti d'imposta poggianti sul bordo perimetrale del primo piano, in mattoni a vista. Oggi l'edificio è anche struttura ricettiva Copertura semplice a falde, con orditura lignea e manto in coppi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: buono

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24" Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368454 (edifici) e R0368455 (arco a tutto sesto)

Vista del complesso da SO dalla SP5

Vista del complesso da NE dalla SP5

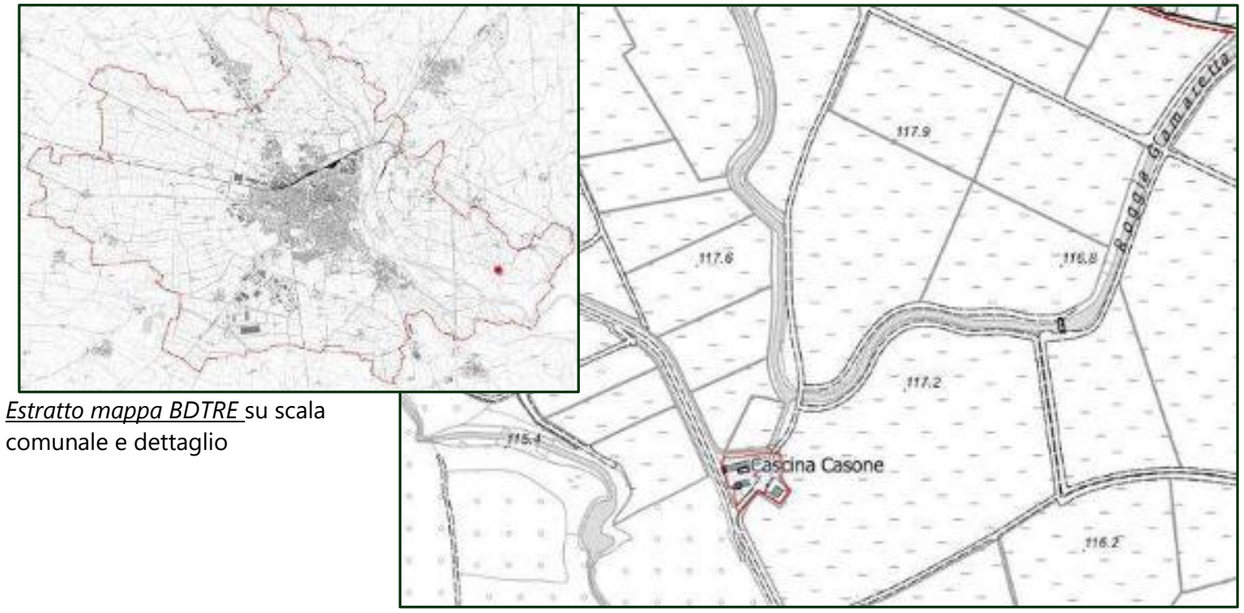
L'interno della corte – sulla sinistra la piccola cappella privata

Vista della tenuta dall'alto

Arcate a tutto sesto

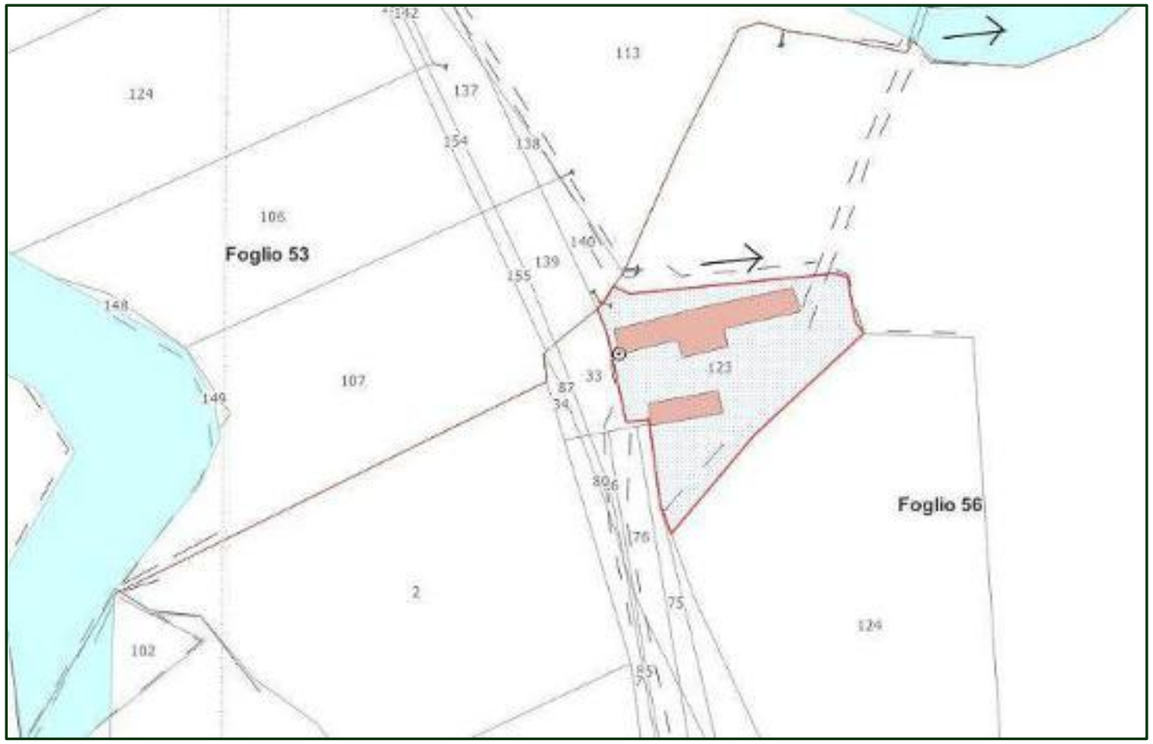
16 Cascina Il Casone

Ubicazione: a Sud Est del concentrico, in sponda sinistra del Fiume Sesia e in sponda destra della Roggia Gamaretta
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 459732.20 Est, 5017173.21 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 56 particella 123

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto lineare. Muratura portante, con mattini a vista e parte intonacati, a due piani fuori terra. Ad Ovest la parte abitativa, al centro i fienili con arcate a sesto ribassato con stalle sottostanti, affiancate a tettoie con pilastri in mattoni; nella parte Est presenti edifici più recenti. Particolare costruttivo rilevante è l'arcata del fienile, depressa su ritti laterali a maggior sezione. Copertura semplice a falde, con orditura lignea e manto in coppi e setti verticali tagliafuoco. Proprietà privata.

Stato manutentivo: mediocre

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368458 (edifici) e R0368459 (arco a sesto ribassato)

Vista da Sud dalla strada d'argine

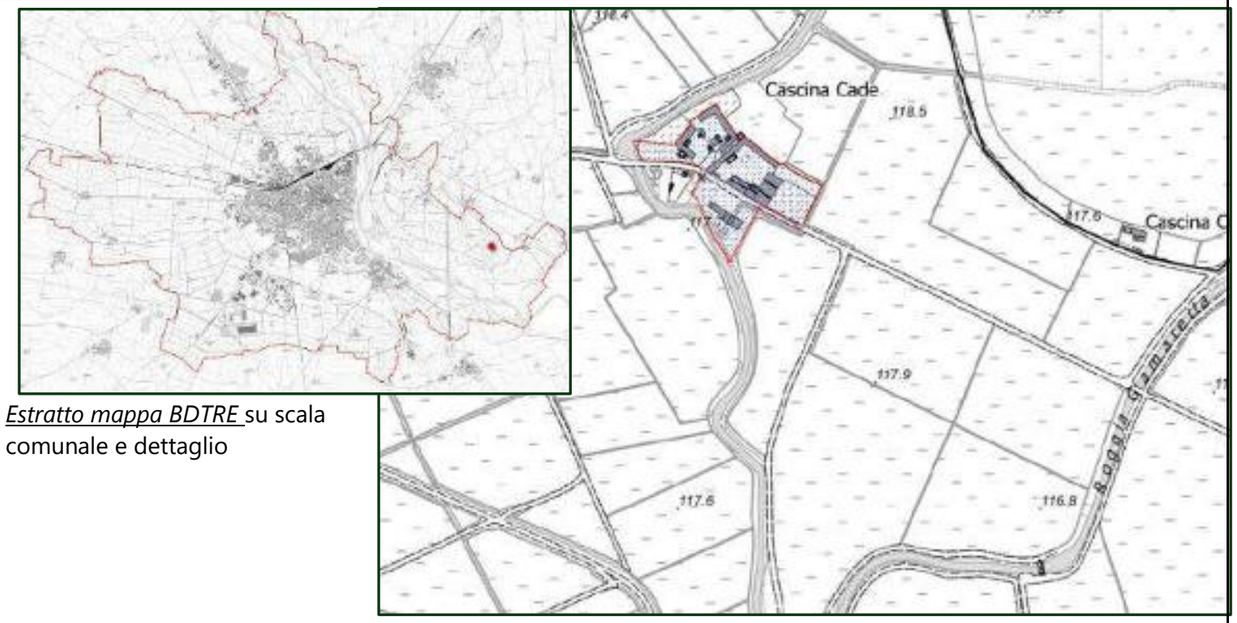
Vista da Nord Ovest dalla strada d'argine

Dettaglio arcata

Vista prima della realizzazione degli edifici più recenti

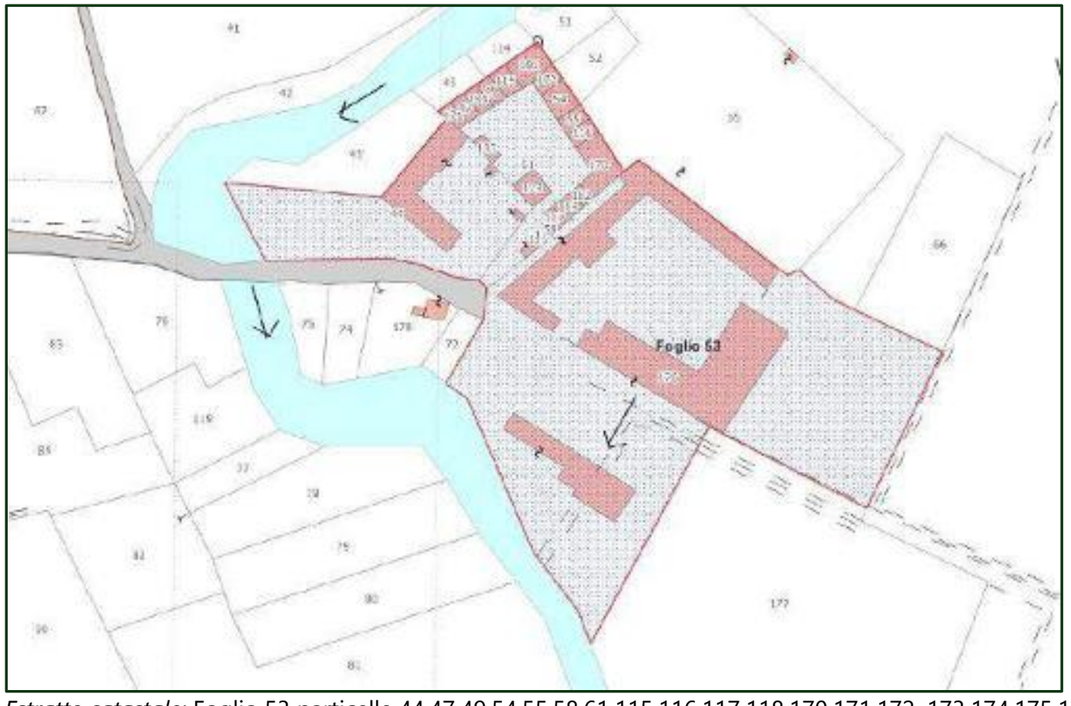
17 Cascina Il Cadè

Ubicazione: a Sud Est del concentrico, in sponda sinistra del Fiume Sesia e in sponda destra della Roggia Gamaretta
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 459733.72 Est, 5017852.20 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 53 particelle 44,47,49,54,55,58,61,115,116,117,118,170,171,172, 173,174,175,176, 180,182,182 e 183

Estratto Catasto Rabbini

Descrizione: Cascina con impianto a corte. La parte più antica presenta muratura portante, in mattoni intonacati e a vista, a due piani fuori terra. L'accesso avviene dal lato sud, dove si ritrovano tettoie per il ricovero attrezzi. Ad est, invece, si hanno magazzini, silo e altre tettoie prefabbricate, in lamiera. Sul lato nord ci sono le parti abitative con ballatoio e ringhiera in ferro, magazzini ed i vecchi dormitori per il personale stagionale, serviti da una bella scala in pietra. Quest'ultima, che portava al primo piano dell'edificio, dove si trovavano i dormitori dei lavoratori stagionali, è formata due rampe contrapposte con profilo ad arco rampante che si raccordano ad un pianerottolo lievemente centinato; le pedate sono rivestite in lastre di pietra e le ringhiere, che si sviluppano lungo tutte le scale, sono in ferro, con semplici elementi verticali. Sul lato ovest si ha un altro fabbricato con destinazione abitativa, alle due estremità, con caratteristici ballatoi e ringhiere in ferro, fienili e stalle nella parte centrale. Sempre sul lato sud, esternamente al cascinale, si sviluppa un fabbricato lineare, a due piani fuori terra, probabilmente adibito a pista del riso. La copertura è semplice, a falde, con orditura lignea e manto in coppi, con setti verticali tagliafuoco. Proprietà privata.

Stato manutentivo: mediocre

Stato normativo attuale:

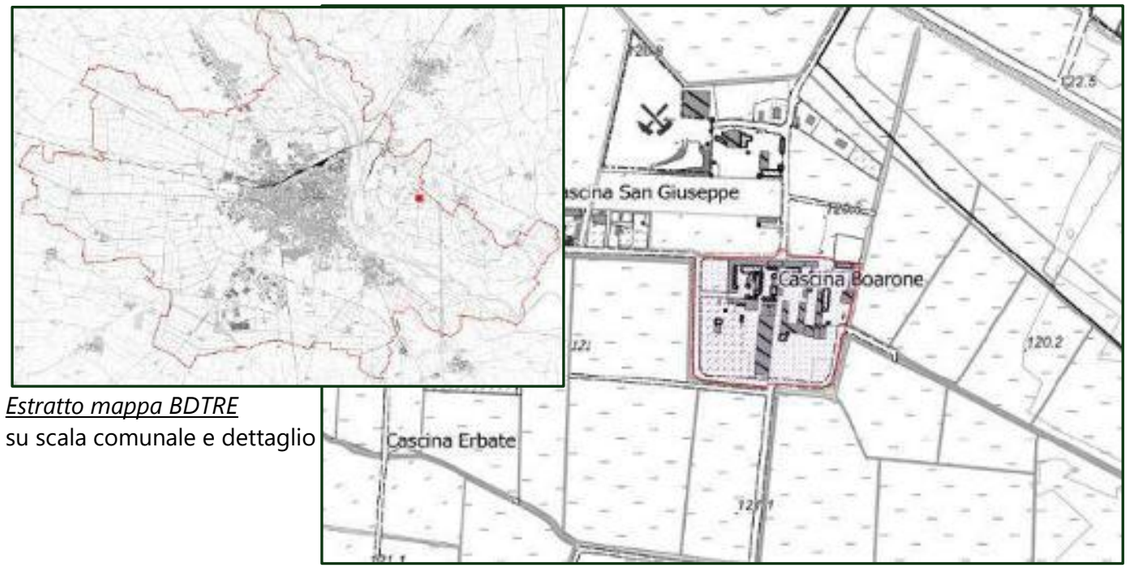
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368460 (edifici) e R0368461 (scala)

Vista della corte interna

Dettaglio della scala (foto repertorio RE)

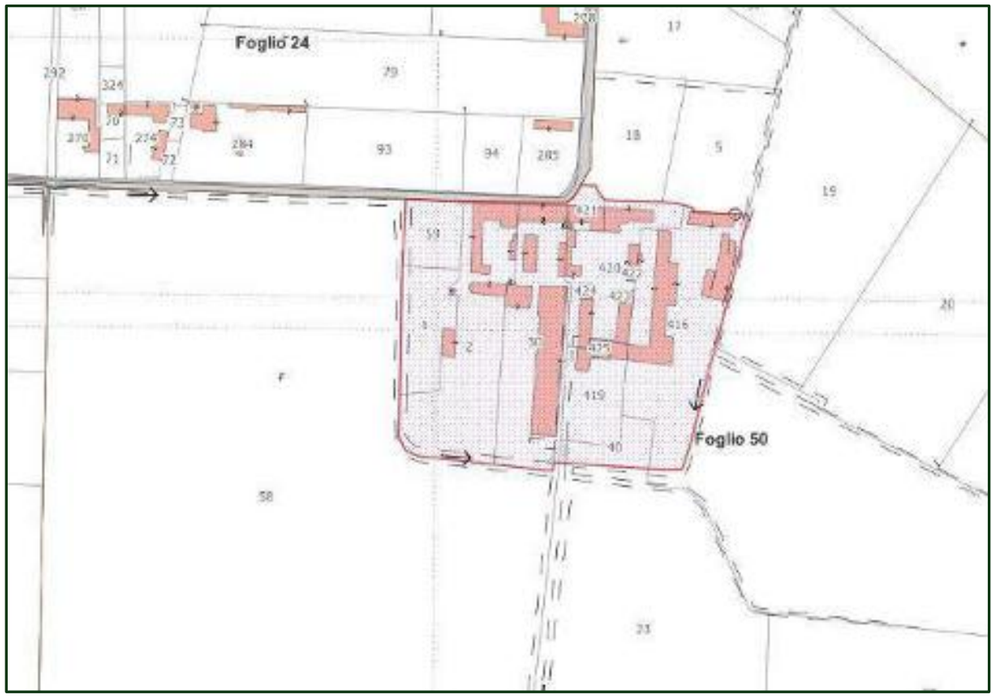
18 Cascina Boarone

Ubicazione: a Est del concentrico, in sponda sinistra del F. Sesia, lungo Str. Boarone a Sud della SP596
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 457856.53 Est, 5019136.27 Nord

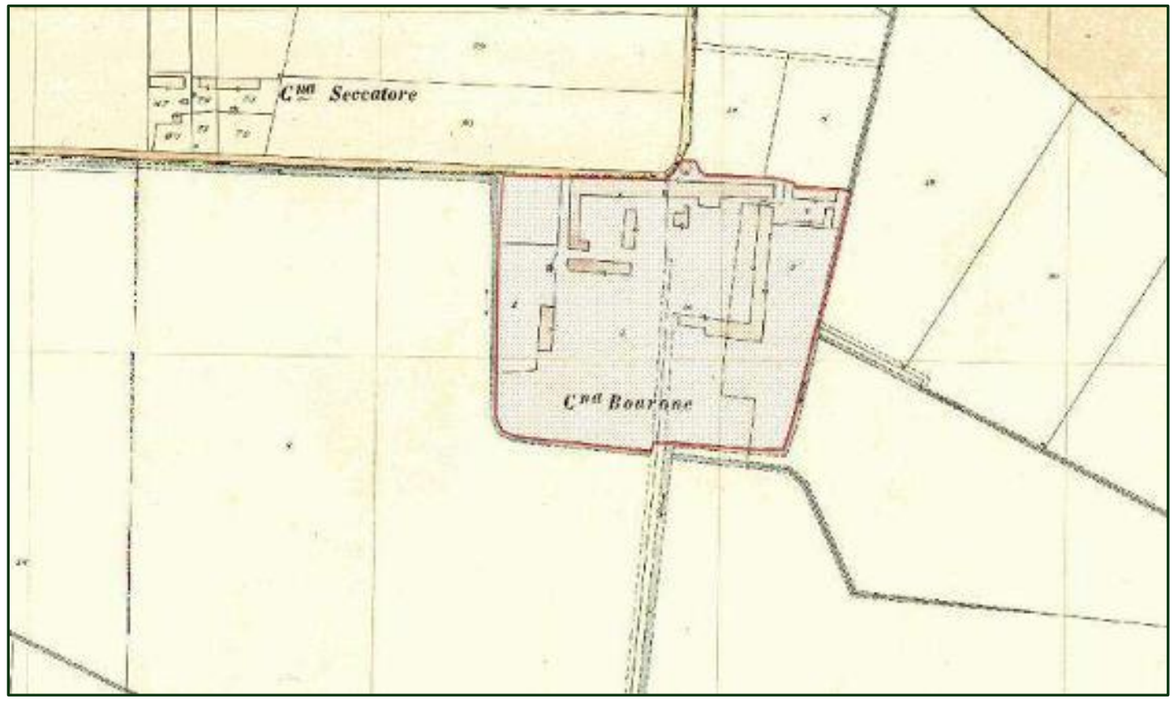


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 50 particelle 1,2,30,40,416,419,420,421,422,423,424,425



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: L'impianto originario era quello di cascina a corte. Gli edifici hanno subito numerosi rimaneggiamenti ed il lotto, frazionato in periodi successivi, ha visto l'edificazione, nel tempo, di nuovi fabbricati. Ad oggi restano poche tracce delle strutture originarie. Queste ultime si presentano con muratura portante in mattoni, parte a vista e parte intonacati; sul lato nord sono presenti le stalle, con soprastanti fienili, affiancate alle porzioni ad uso abitativo, caratterizzate dalla presenza di ballatoi e ringhiere in ferro. Il lato est è stato interessato da demolizioni. Elemento caratteristico è la presenza sulla copertura di una altana, in mattoni intonacati, a sezione quadrata, con altezza di circa 2 m rispetto alla quota del tetto e piano di calpestio lievemente aggettato rispetto al profilo murario, delimitato da ringhiera, a semplici elementi verticali in ferro. La copertura originaria degli edifici è semplice, a falde, con orditura lignea e manto in coppi con alcune parti sostituite da fibrocemento e tegole marsigliesi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: discreto per le parti in uso

Stato normativo attuale:

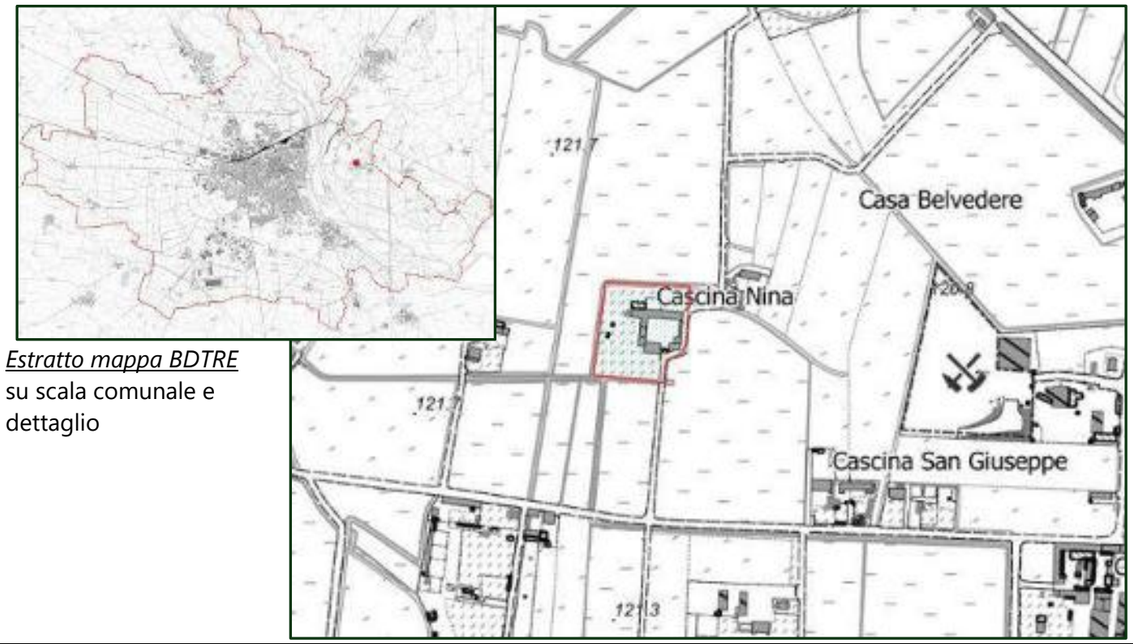
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368492 (edifici) - R0368493 (altana)

Vista prospetto Nord con particolare dell'altana (foto repertorio RE)

Vista prospetto Nord (foto repertorio RE)

19 Cascina Nina

Ubicazione: a Est del concentrico, sponda sinistra del F. Sesia, a Nord di Str. Boarone e a Sud della SP596
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 457399.64 Est, 5019414.96 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea

Estratto catastale: Foglio 54 particelle 163,164,165,320,321,322 (ex partt.. 56 e 57)

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto a corte chiusa, con struttura portante in mattoni, in parte intonacati e in parte a vista, a due piani fuori terra. Sul lato sud si trovano tettoie per ricovero mezzi agricoli, affiancate ad un caratteristico portone di accesso alla corte, di pregevole fattura, di probabile origine settecentesca. Il portone costituisce l'accesso carraio alla cascina, è in laterizi, con una fornice con arco semi ellittico, a sua volta sormontato da un orizzontamento aggettato, coperto con coppi. I ritti di imposta hanno una sezione con profilo rettangolare con lato minore esterno ricurvo; lo sviluppo verticale dei ritti è segnato da due paraste in rilievo. Le coperture sono semplici a falde, con orditura lignea e manto in coppi; presenza di una piccola torretta. Proprietà privata

Stato manutentivo: discreto per le parti in uso

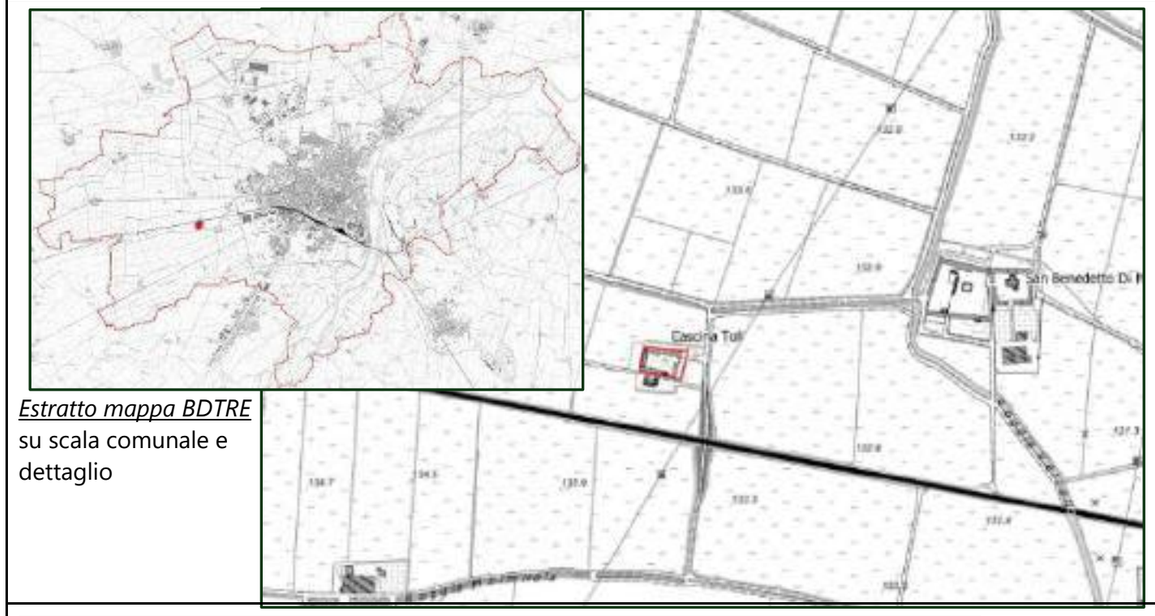
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368464 (edifici) - R0368465 (portone)

Vista dal portale di accesso carraio (foto repertorio RE)

Dettaglio portone accesso (foto repertorio RE)

20 Cascina Toli

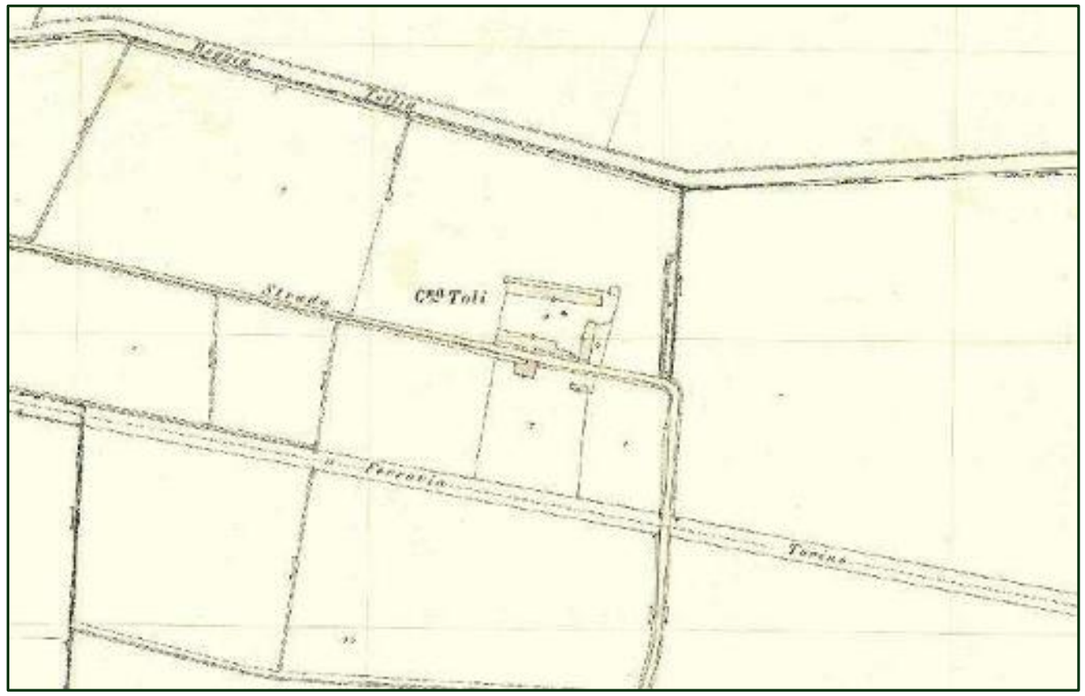
Ubicazione: a Ovest del concentrico, ricompresa tra i tracciati della SP6 e SP11, a Nord della ferrovia per Santhià, sul tracciato della antica strada per Olcenengo
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451023.27 Est, 5019971.72 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea

Estratto catastale: Foglio 31 particella 62 (ex part.. 3 e 4)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto a corte chiusa, con struttura portante in mattoni intonacati, a due piani fuori terra. Sul lato nord sono presenti gli edifici ad uso abitativo a cui si affiancano le vecchie stalle, con soprastanti fienili. Sugli altri lati sono presenti diverse tettoie per ricovero attrezzi agricoli. Le coperture sono semplici a falde, con orditura lignea e manto in coppi e setti tagliafuoco. Elemento caratteristico è la presenza di un affresco su una delle facciate interne che ha come soggetto la natività. Proprietà privata

Stato manutentivo: mediocre

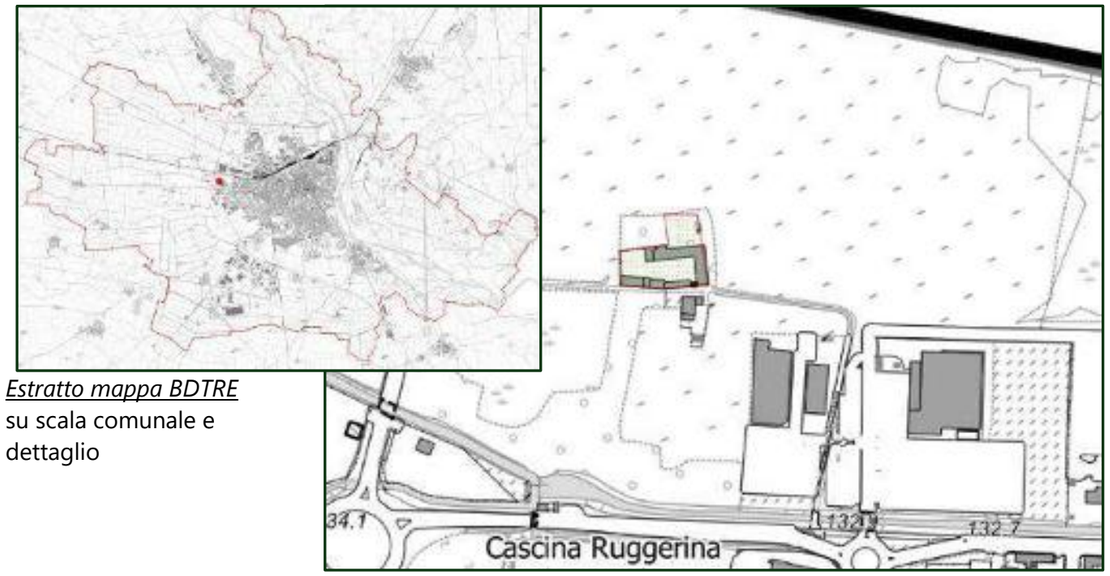
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368466 (edifici) - R0368467 (affresco)

Vista di insieme

Dettaglio affresco (foto repertorio RE)

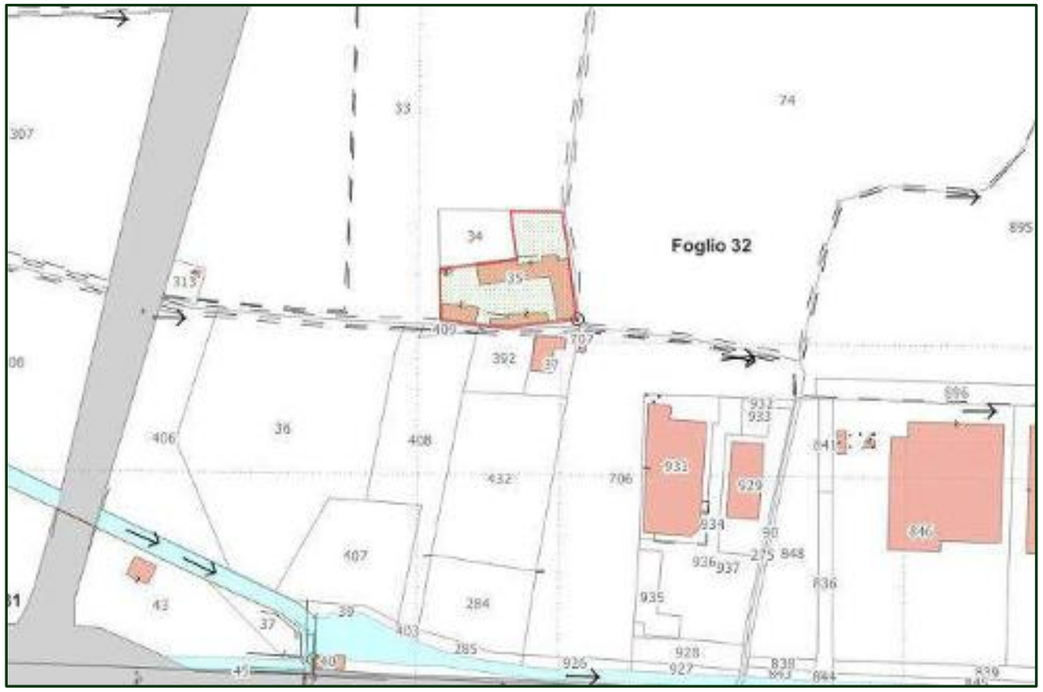
21 Cascina Scaler

Ubicazione: ad Ovest del concentrico, in fregio a Via Adige, a nord di Corso Torino e ad Est della SP11
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 452304.38 Est, 5019358.16 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 32 particelle 34 e 35

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto a corte, aperta sul lato minore (lato ovest). Sul lato nord si sviluppano le parti abitative oltre a tettoie di ricovero attrezzi agricoli. A sud si hanno magazzini e depositi ed un caratteristico portone di accesso, in laterizi legati con malta, che presenta una fornice con arco a sesto ribassato, sormontato da un orizzontamento aggettato, sempre in mattoni, su cui poggia un'orditura lignea ricoperta da coppi; gli elementi verticali sono costituiti da pile in mattoni, in parte intonacati. Sul lato ovest un muro di cinta collega le due maniche del complesso. Proprietà privata.

Stato manutentivo: mediocre

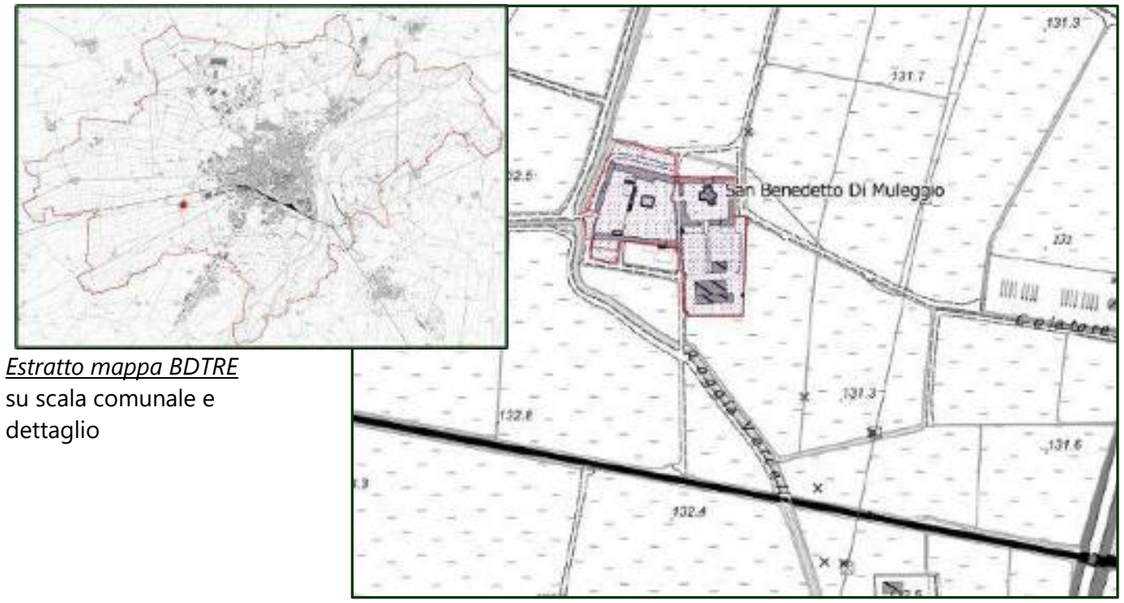
Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24" Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368468 (edifici) - R0368469 (portone)

Vista della corte interna (foto repertorio RE)

Dettaglio del portone di accesso (foto repertorio RE)

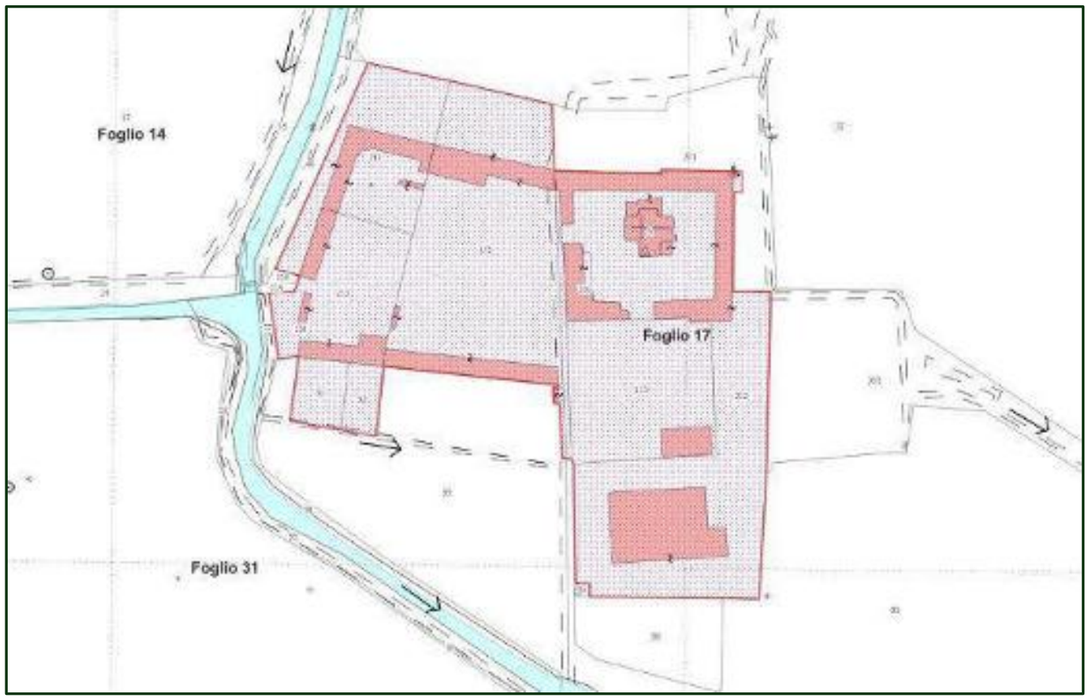
22 Cascina San Benedetto di Muleggio

Ubicazione: ad Ovest del concentrico, a Nord di Str. Boarone e a Sud della SP596
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 457399.64 Est, 5019414.96 Nord

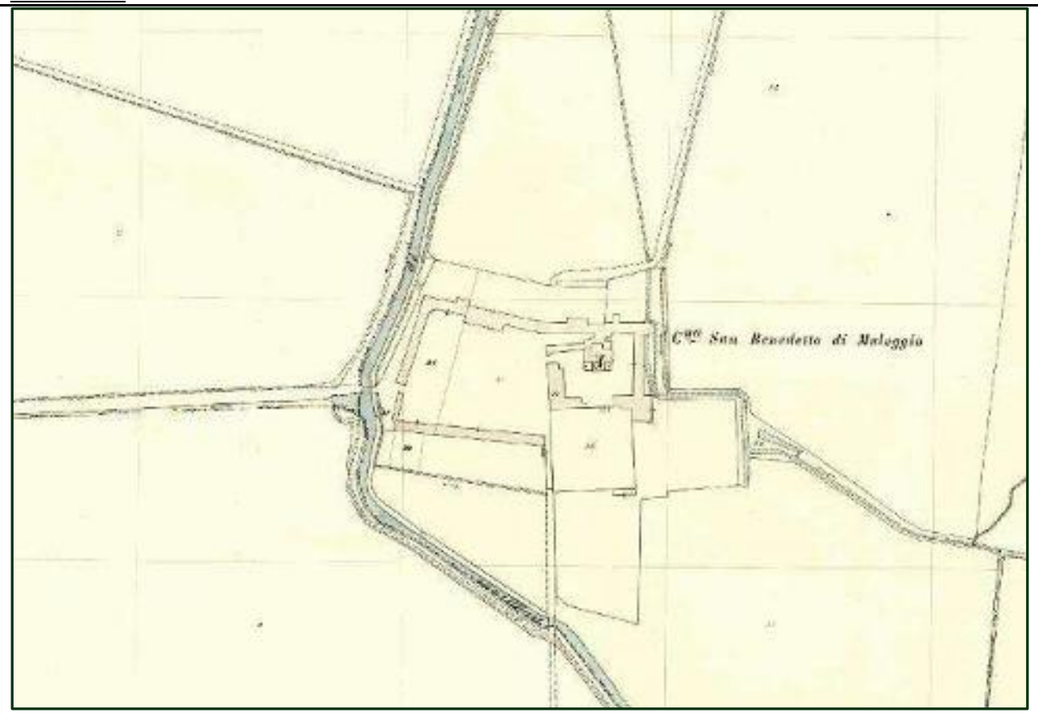


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 17 particelle 39,52,151,173,175,202,212 (ex partt. 34,35,36, 37, 39)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto a corte, costituita da due corti chiuse affiancate, con muratura portante in mattoni, in parte intonacati e in parte a vista, a due piani fuori terra. Il lato est comprende la chiesa con campanile (copertura semidistrutta). Sullo stesso lato sono presenti stalle, fienili e altri fabbricati di servizio, in cattive condizioni. Le parti abitative sono state oggetto di ristrutturazione. Sempre sul lato est, esternamente alla corte, vi sono capannoni prefabbricati in cemento armato. La corte, che si trova sul lato ovest, comprende parti abitative, tettoie per ricovero attrezzi, stalle e fienili. Vi sono anche edifici adibiti a dormitorio per le i lavoratori stagionali, con ballatoi e ringhiera in ferro. La tenuta, nella sua struttura originaria, presenta un notevole stato di degrado, tranne alcune parti abitative recentemente ristrutturate. Caratteristico è il portale di accesso, in mattoni legati con malta, ornato con un arco semi-ellittico, che poggia su un solo ritto, sormontato da capitello aggettato rispetto al filo di fabbrica; sul lato destro l'appoggio verticale è in parte inglobato nel muro di cinta. La Chiesa (inizialmente intitolata a San Pietro e poi a S. Benedetto di Muleggio) fu fondata nel 1083; è posta al centro della corte ed è collegata all'impianto della cascina tramite una bassa costruzione, addossata al braccio del transetto; la sua posizione la rende quasi del tutto nascosta dalle visuali delle aree circostanti, tranne che per il piccolo campanile. Le coperture sono semplici, a falde, e sono formate da orditura lignea e manto in coppi, con setti murari tagliafuoco. Meta dei pellegrini in viaggio lungo la Via Francigena. Proprietà privata.

Stato manutentivo: buono per le parti abitative oggetto di ristrutturazione, mediocre per la chiesa

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" PPR – Nel PTCP vengono individuati sia il complesso della cascina come "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24" nonché l'abbazia di Muleggio quale bene culturale storico architettonico – art.19 (bene tutelato)
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R036870 (edifici) - R0368471 (portone)

Vista da Nord (foto repertorio RE)

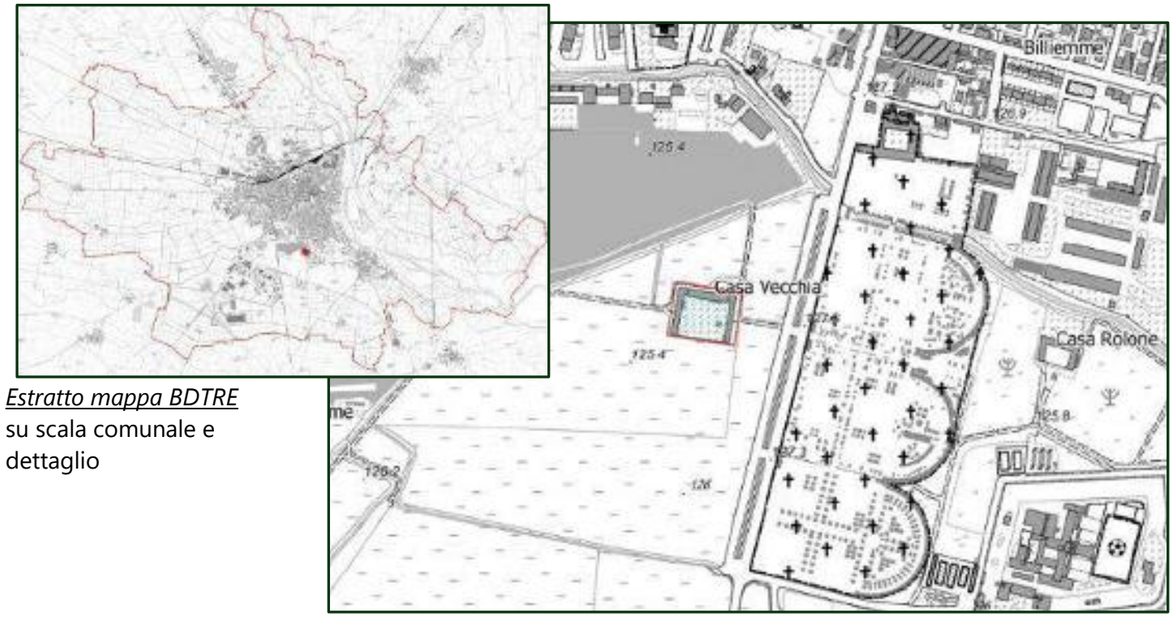
Dettaglio portale (foto repertorio RE)

La chiesa di San Benedetto

Foto storiche (sito web Lombardia Beni Culturali)

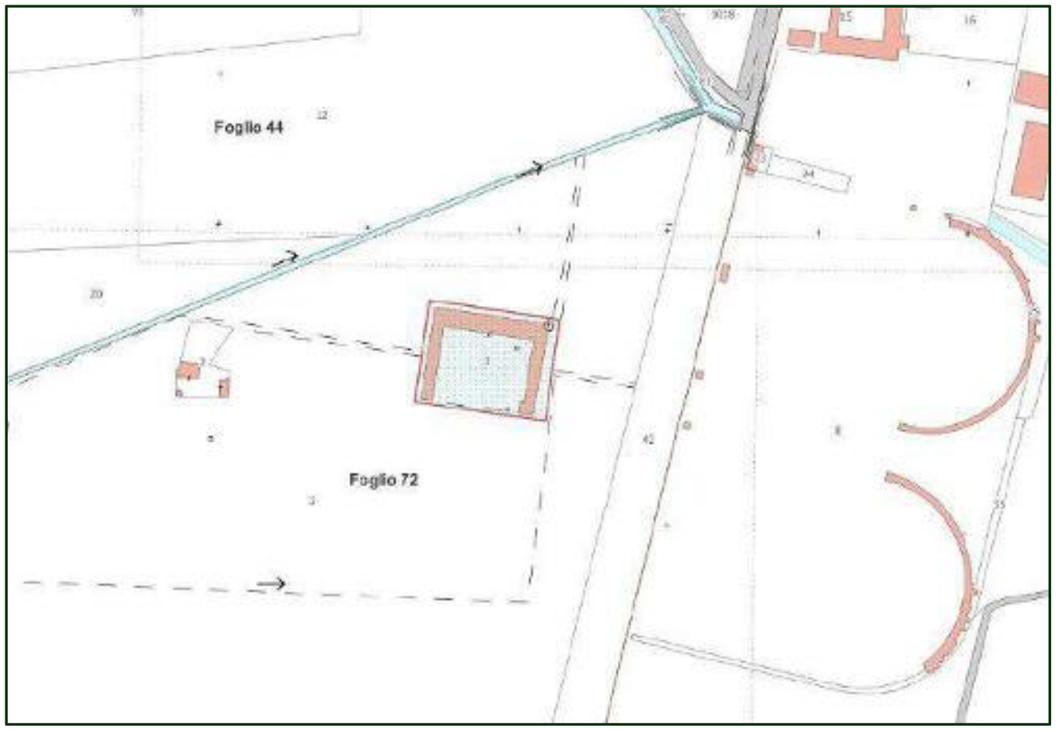
23 Cascina Vecchia

Ubicazione: a Sud del concentrico, ad est del Cimitero Comunale e di corso Salamano
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 454752.53 Est, 5017432.71 Nord

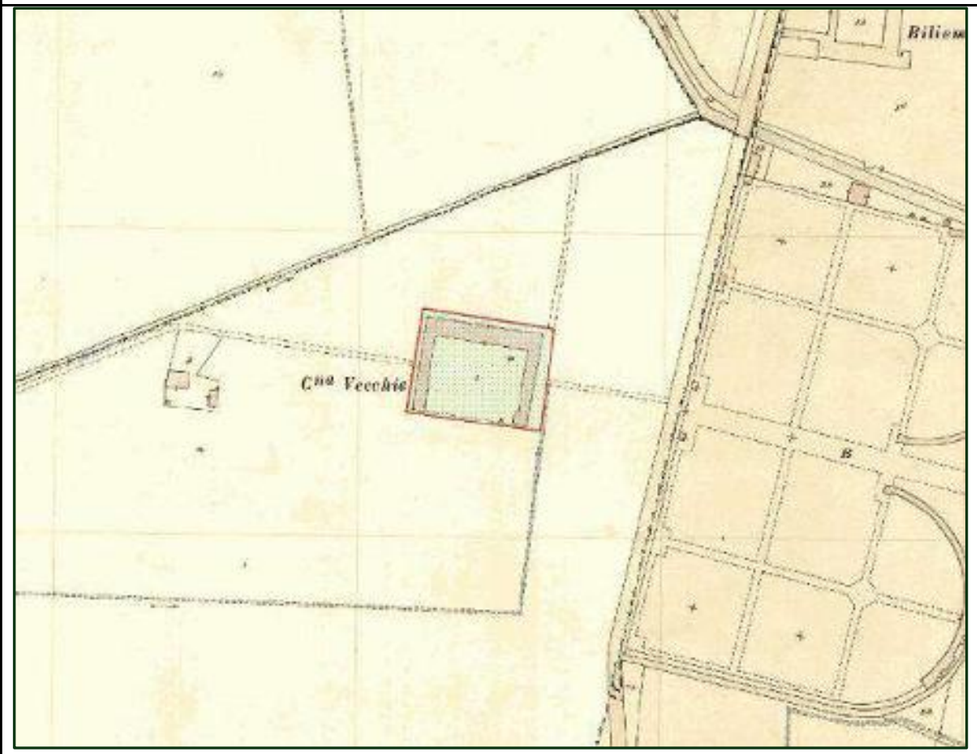


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 72 particella 1



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto a "c", a corte, aperta sul lato meridionale e muro perimetrale, con edifici in muratura portante, in mattoni intonacati, a due piani fuori terra. Sul lato nord sono presenti le stalle con soprastanti fienili caratterizzati da arcate a tutto sesto mentre sul lato est si trovano le parti abitative e su quello ovest tettoie per ricovero attrezzi sempre con caratteristiche arcate a tutto sesto in mattoni. La copertura è semplice, a falde, con orditura lignea, manto in coppi e setti murari tagliafuoco. Proprietà privata.

Stato manutentivo: mediocre

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna" PPR – Nel PTCP cascina individuata come "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R036872 (edifici) - R0368473 (portone)

Il portale di accesso carraio

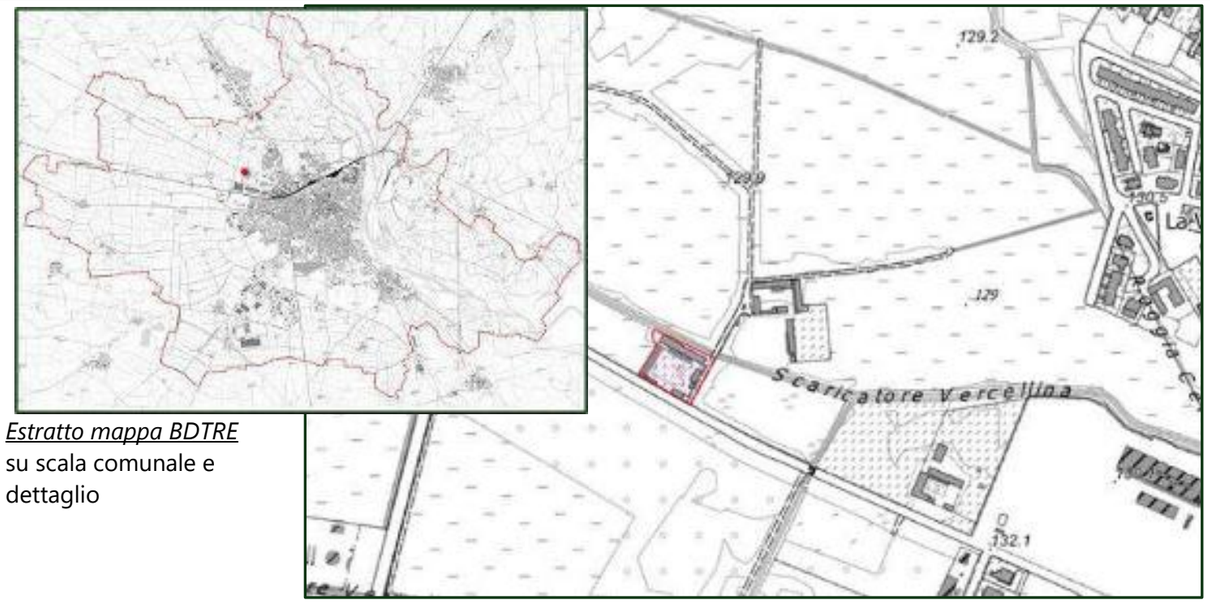
Fienili con arcate (foto repertorio RE)

Vista da Sud Ovest

Dettaglio arcate dei vecchi fienili

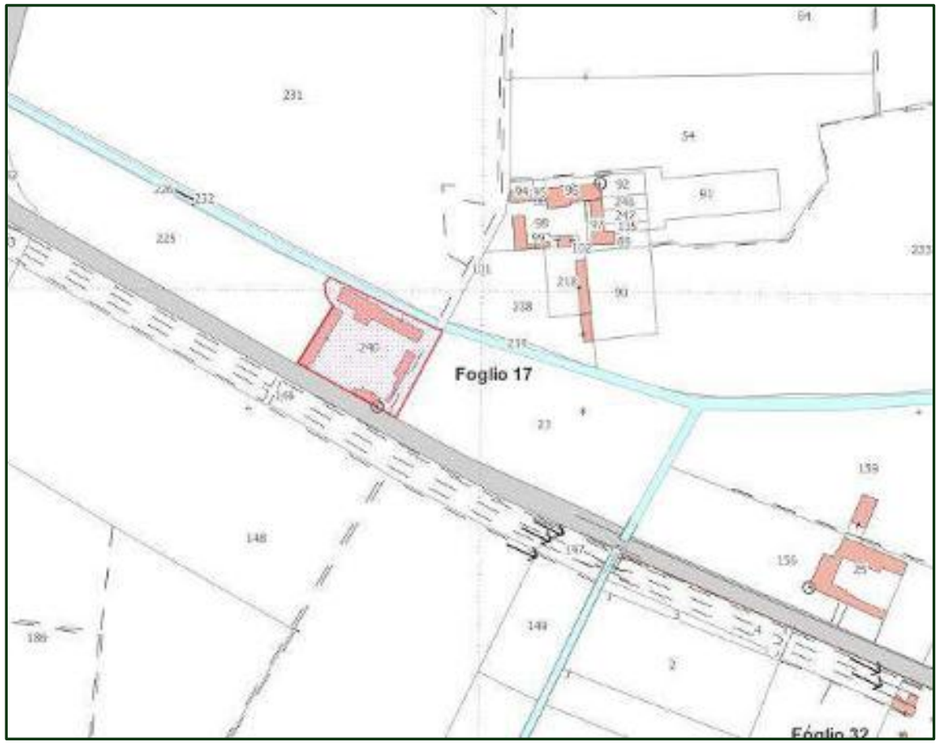
24 Cascina Vercellina

Ubicazione: a Ovest del concentrico, in fregio alla SP6 per Olcenengo e a Sud dello scaricatore Vercellina
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 452571.54 Est, 5020180.57 Nord

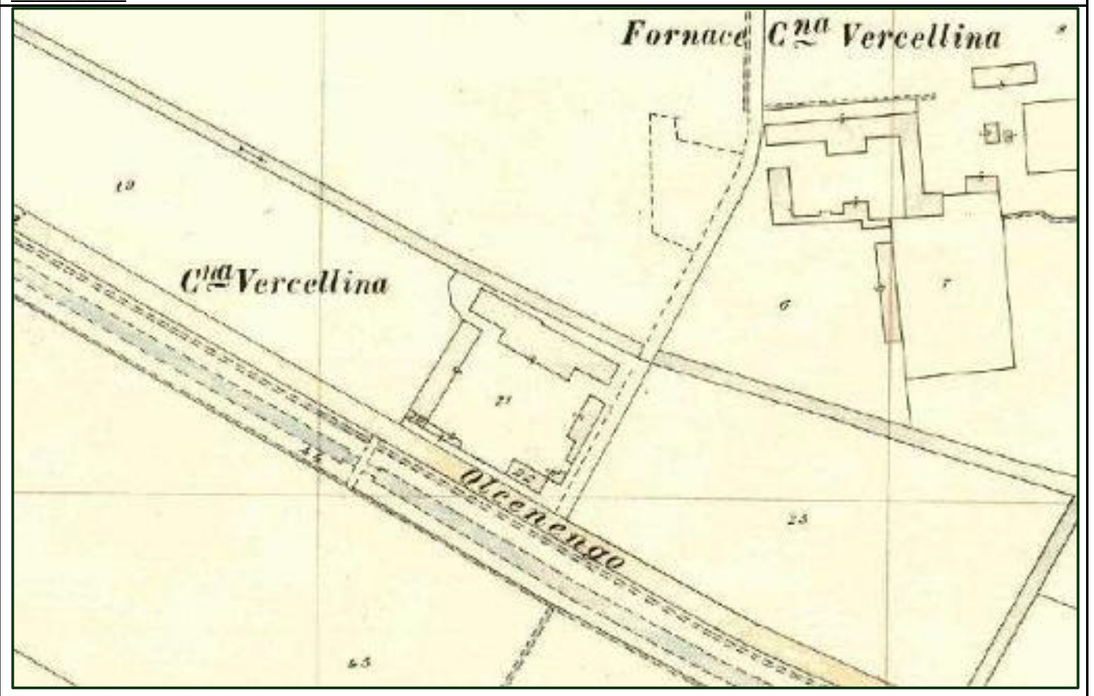


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 17 particella 240 (ex partt.20,21 e 22)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto angolare e muro perimetrale, con edifici in muratura portante in mattoni in parte a vista e in parte intonacati, a due piani fuori terra. Sul lato nord vi sono le stalle con soprastanti fienili. Sul lato est dell'ingresso sono situate le parti abitative. Ad ovest vi sono tettoie per ricovero attrezzi; lungo questo lato si ha la presenza, nel muro perimetrale, di un arco con sesto ribassato superiormente ad una fornice, che dà accesso alla corte interna. L'arco è in laterizi e presenta una monta depressa ed imposta con sezione maggiore di quella mediana. Sul lato sud vi è un muro di cinta. La copertura è semplice, a falde, con orditura lignea e manto in coppi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: discreto con lavori di ristrutturazione in corso

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Non individuata nel PTCP
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R036874 (edifici) - R036847 (arco sesto ribassato)

Vista sulla corte interna da Ovest dalla SP6

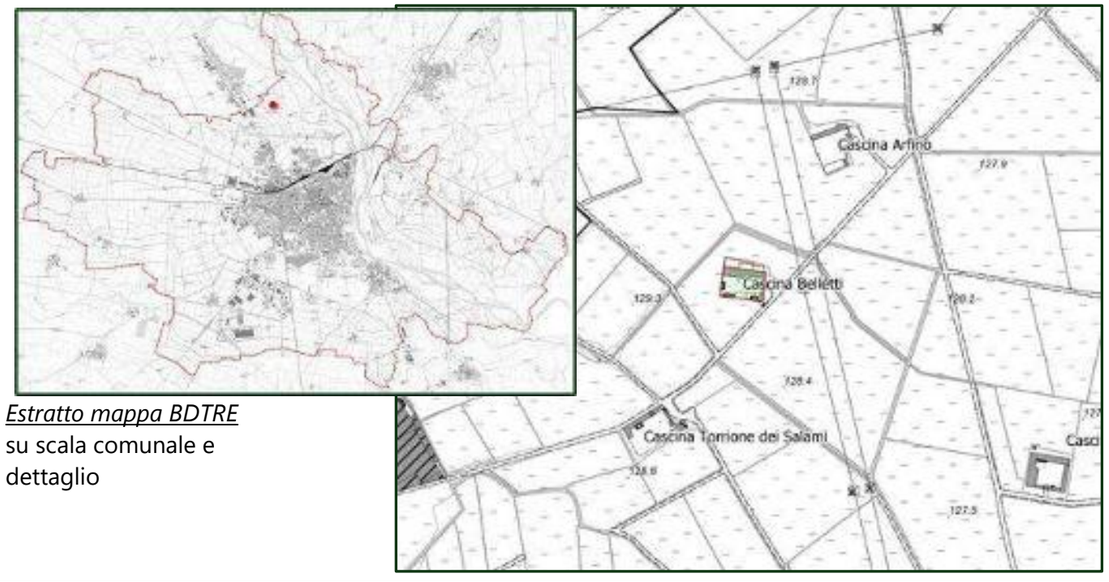
Prospetto Ovest e nella porzione più a sinistra l'arco a sesto ribassato sul carraio

Vista da Est

Dettaglio arco a sesto ribassato nella muratura perimetrale lato ovest

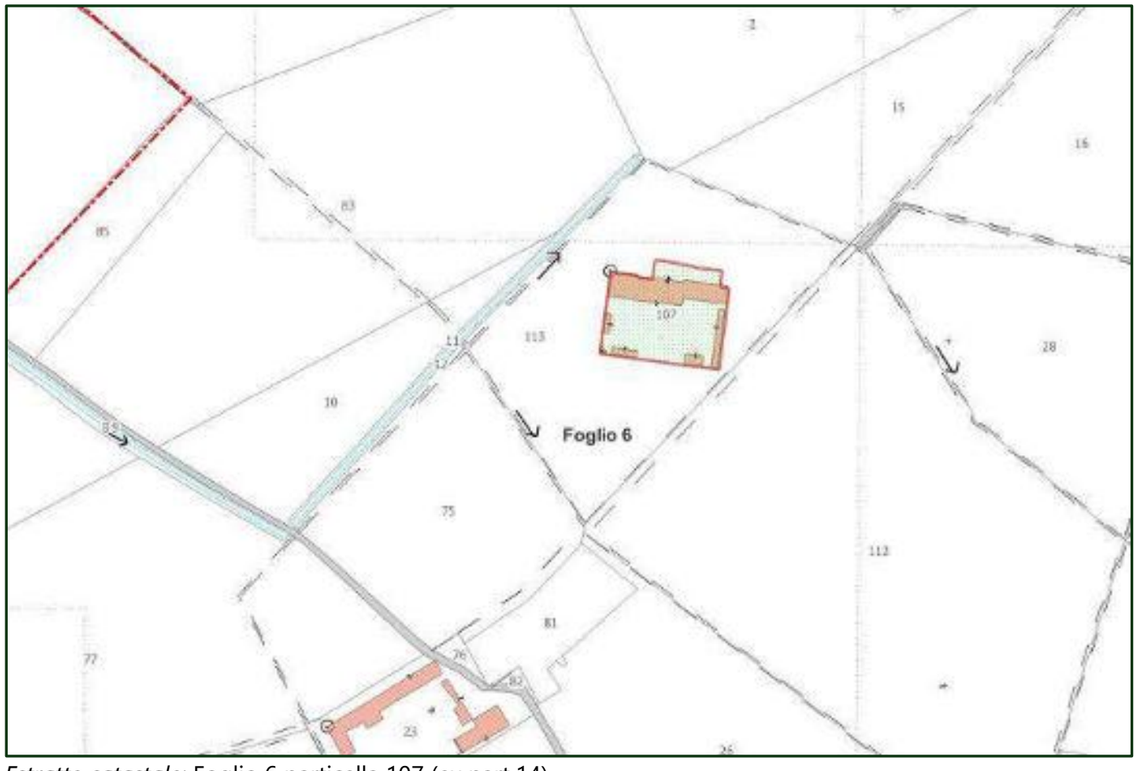
25 Cascina Belletti

Ubicazione: a Nord del concentrico, in prossimità del confine comunale con Caresanablot, lungo strada vicinale dell'Isola vicino a C.na Arfino (vedi scheda n.26)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 453554.96 Est, 5021946.42 Nord

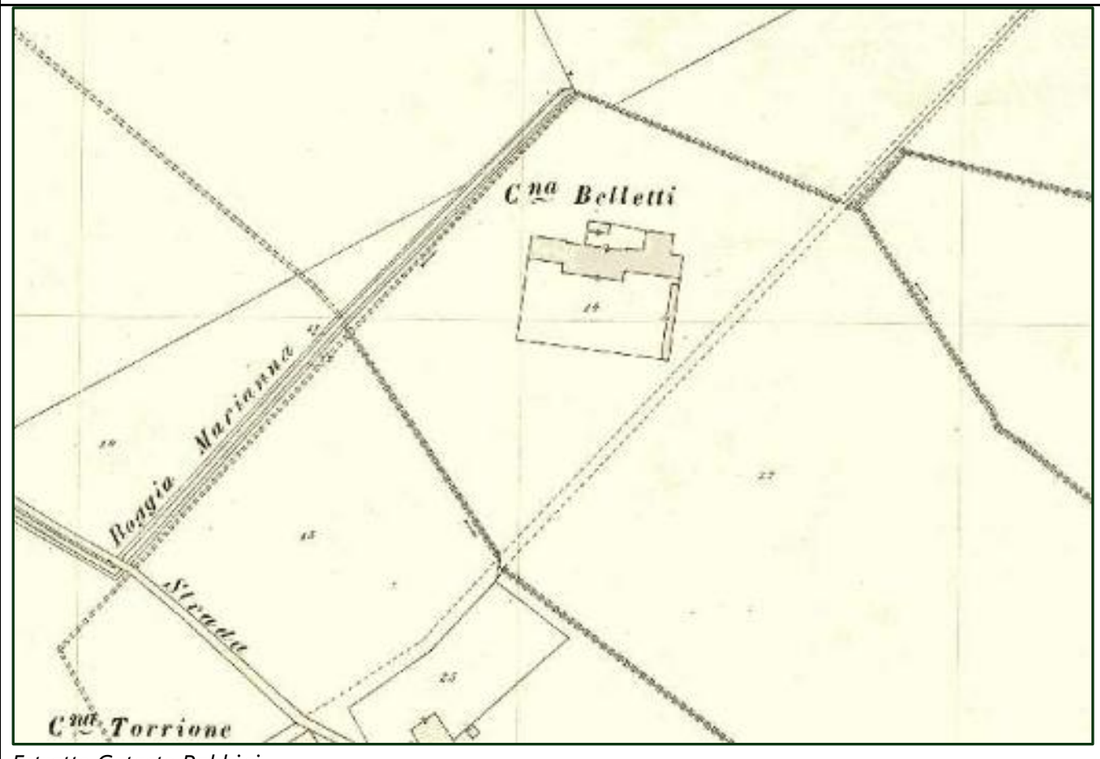


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 6 particella 107 (ex part.14)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto a elle e muro perimetrale, con edifici in muratura portante, in mattoni intonacati, a due piani fuori terra. Sul lato nord vi sono le stalle con soprastanti fienili con arcate a tutto sesto su cui è aggettata una tettoia con pilastri quadrati e archi a sesto ribassato. Caratteristico un arco a sesto ribassato che, all'interno della corte, segna il passaggio tra le parti rustiche e quelle abitative; l'arco poggia da un lato su di un pilastro e dall'altro contro il muro perimetrale della cascina. Sul lato est ci sono tettoie per ricovero attrezzi e porcilaie. La copertura è semplice, a falde, con orditura lignea e manto in coppi, con due setti murari tagliafuoco. Proprietà privata.

Stato manutentivo: discreto

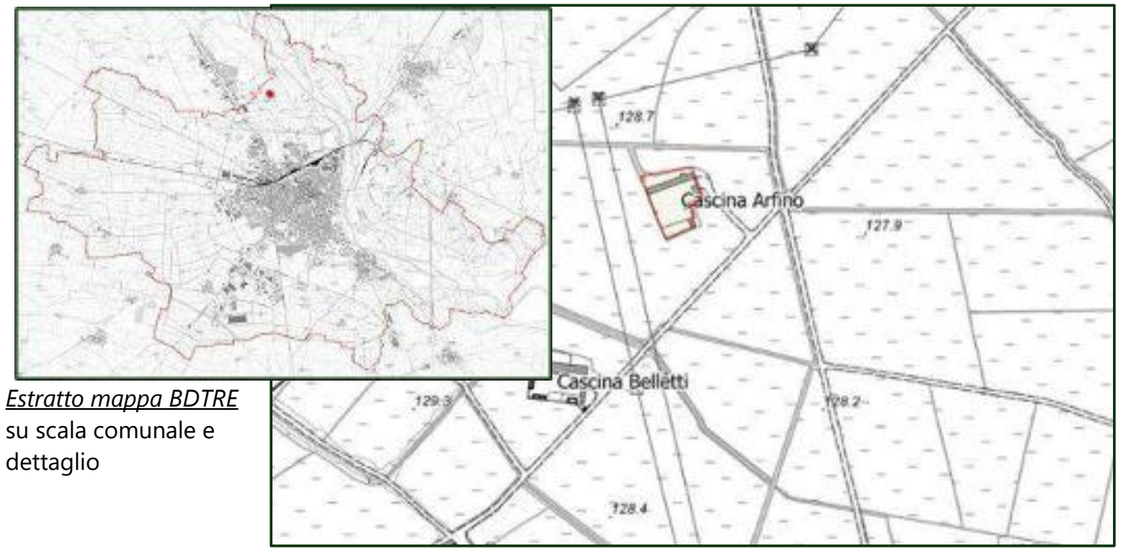
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Nel PTCP cascina individuata come "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R036876 (edifici) - R0368477 (arco sesto ribassato)

Vista sul cortile interno – dettaglio arco sesto ribassato

Vista da Est

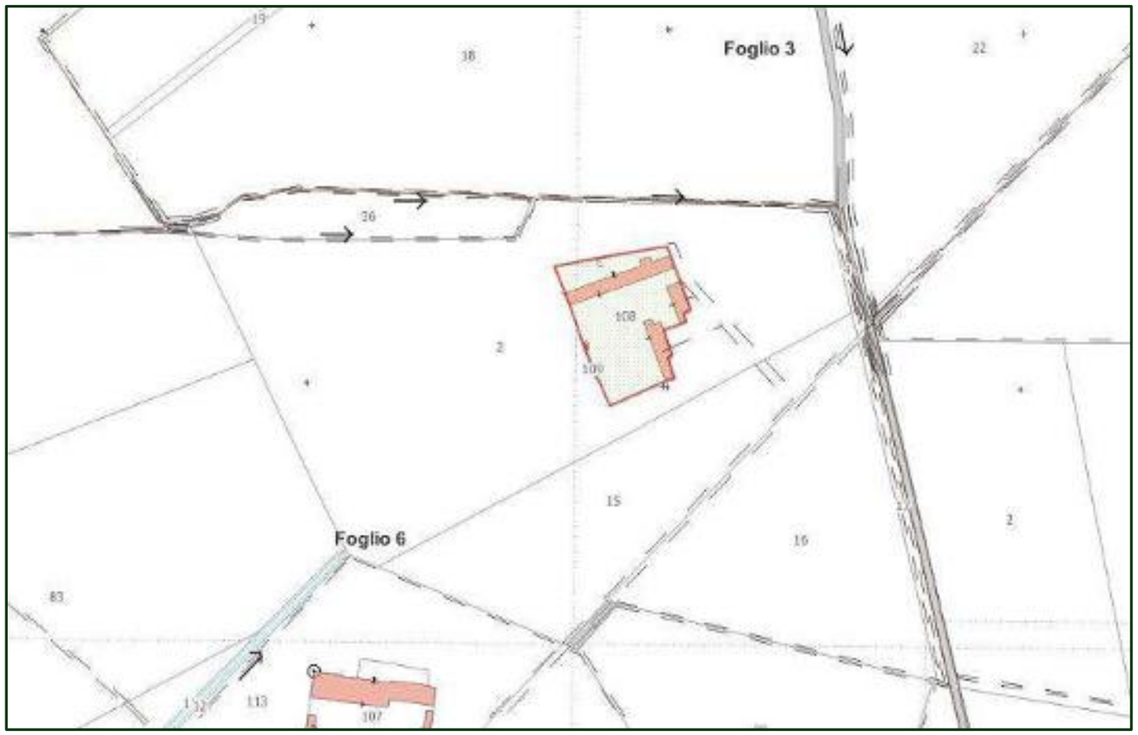
26 Cascina Arfino

Ubicazione: a Nord del concentrico, in prossimità del confine comunale con Caresanablot, lungo strada vicinale dell'Isola , presso Ca.na Belletti (vedi scheda n.25)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 453700.98 Est, 5022178.09 Nord

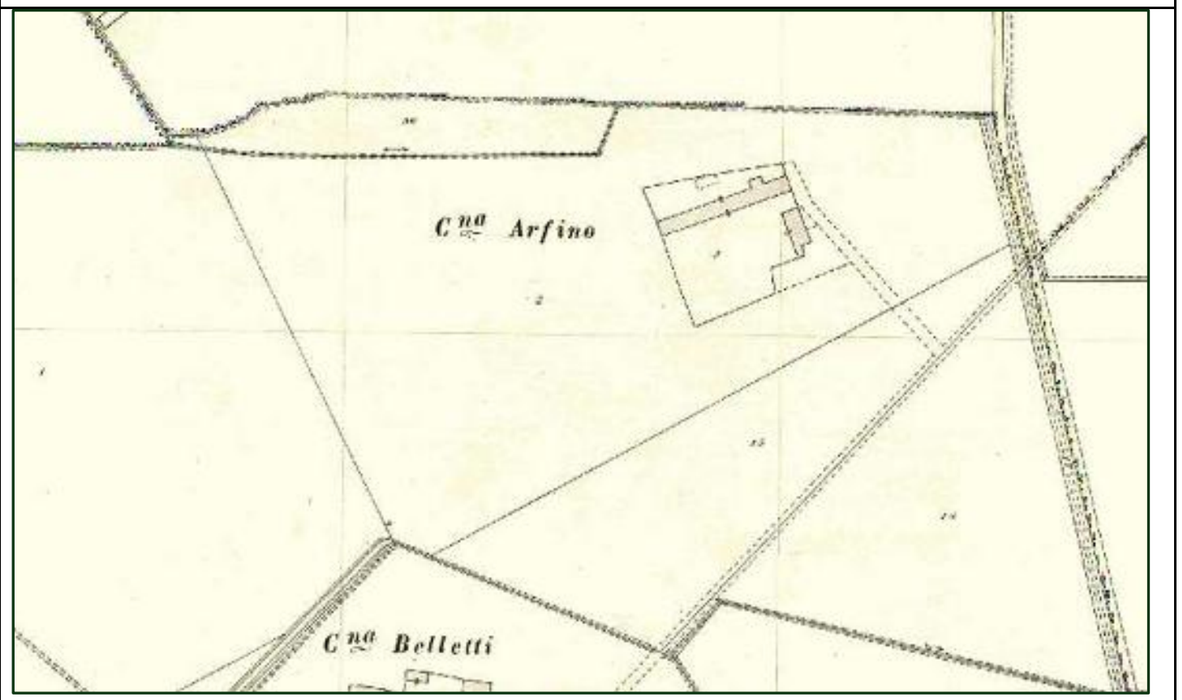


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 6 particella 108 (ex part.14)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto lineare , con edifici in muratura portante, in mattoni intonacati, a due piani fuori terra. Sul lato est vi sono le parti abitative, con accanto i fienili caratterizzati da arcate a sesto ribassato e sottostanti stalle. Di fronte si trovano tettoie e piccole costruzioni accessorie. Di rilevanza un arco in mattoni intonacati, a sesto ribassato, che presenta monta depressa e poggia le imposte sulla sommità di ritti, sempre in mattoni intonacat,i ma di sezione maggiore. La copertura è semplice, a falde, con orditura lignea e manto in coppi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: discreto

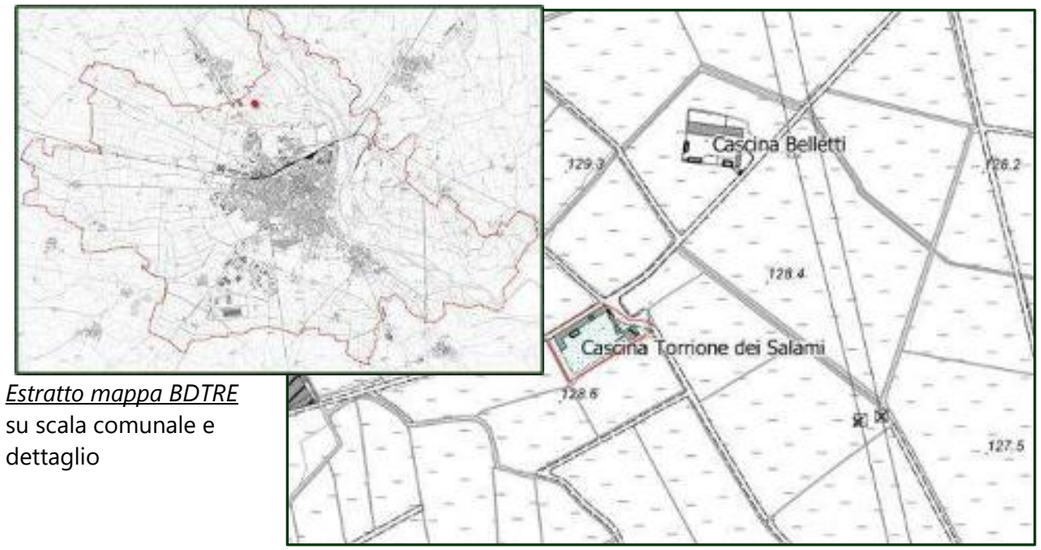
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Nel PTCP cascina individuata come "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R036878 (edifici) - R036849 (arco sesto ribassato)

La corte interna (foto repertorio RE)

Vista da Est

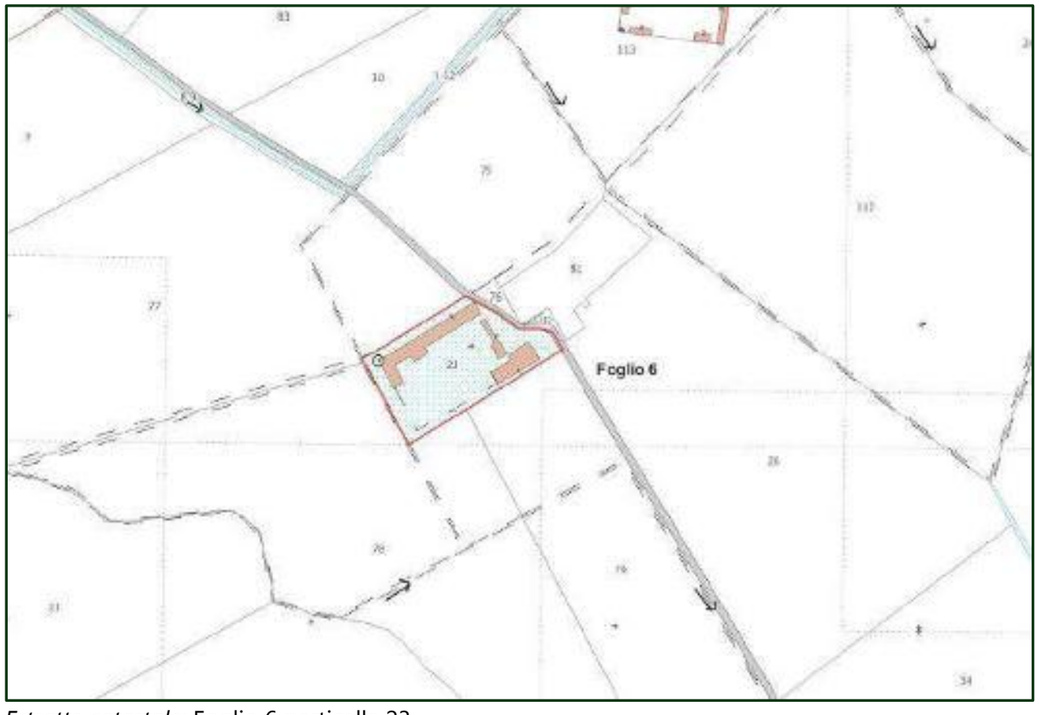
27 Cascina Torrione dei Salami

Ubicazione: a Nord del concentrico, in prossimità del confine comunale con Caresanablot, lungo strada vicinale dell'Isola , presso C.na Belletti (vedi scheda n.25)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 453410.77 Est, 5021707.96 Nord

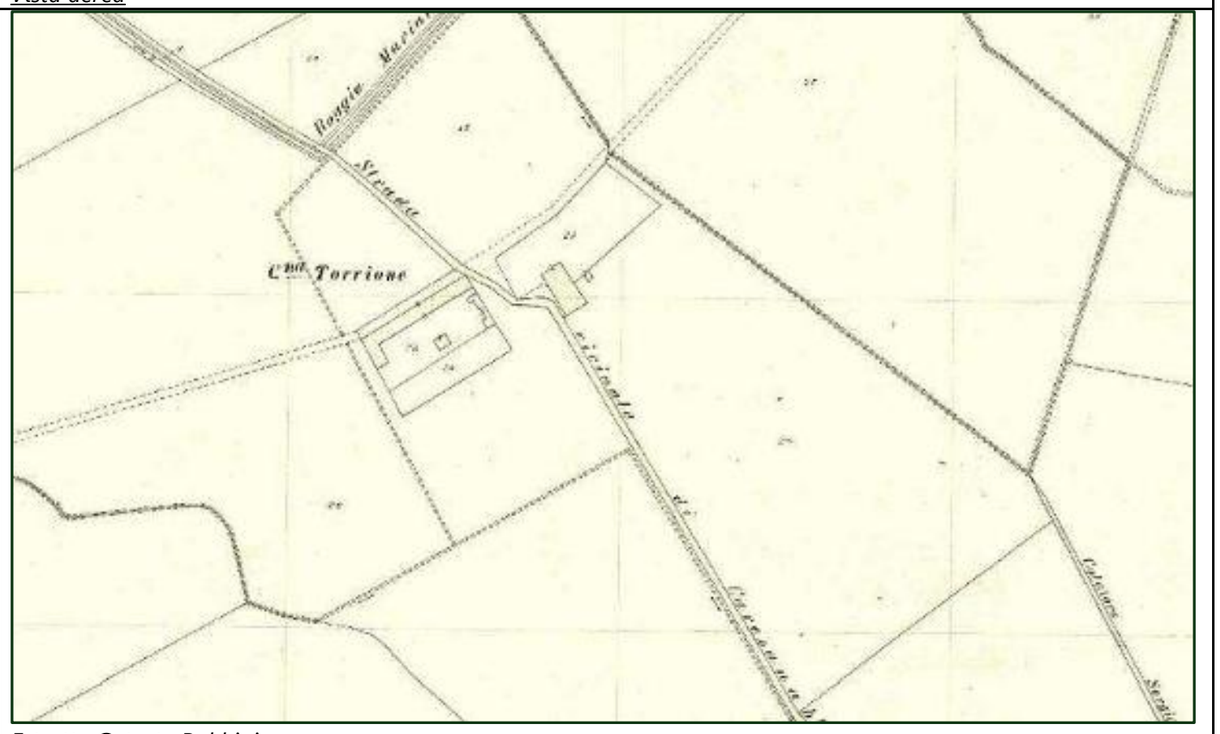


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 6 particella 23



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto angolare e muro di cinta, con edifici in muratura portante in mattoni, in parte intonacati e in parte a vista, a due piani fuori terra. Rispetto all'impianto originario si riscontrano un nuovo edificio a chiusura della corte, in corrispondenza dello spigolo sud est. Sul lato nord ci sono le parti abitative, con accanto le stalle e soprastanti fienili; vi sono, inoltre, alcune tettoie per il ricovero dei macchinari agricoli, che presentano pilastri quadrati e capriate a monaco, con tiranti in ferro. Sul lato est, invece, sono presenti le porcilaie e altri edifici, come già prima detto, di più recente costruzione. Al di sopra dell'edificio, ad uso abitativo, si trova un belvedere, a pianta quadrata, utilizzato, un tempo, come piccionaia; si tratta di struttura in mattoni intonacati che emerge dal tetto per un'altezza di circa 3 metri e presenta una copertura a quattro falde, con manto in coppi. Le singole pareti della stessa sono riquadrate da lesene e sul prospetto verso il cortile sono presenti due aperture archivoltate, prive di infissi. La copertura di tutti gli edifici è semplice, a falde, con orditura lignea e manto in coppi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: discreto

Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna"– Nel PTCP cascina individuata come "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R036880 (edifici) - R0368481 (piccionaia)

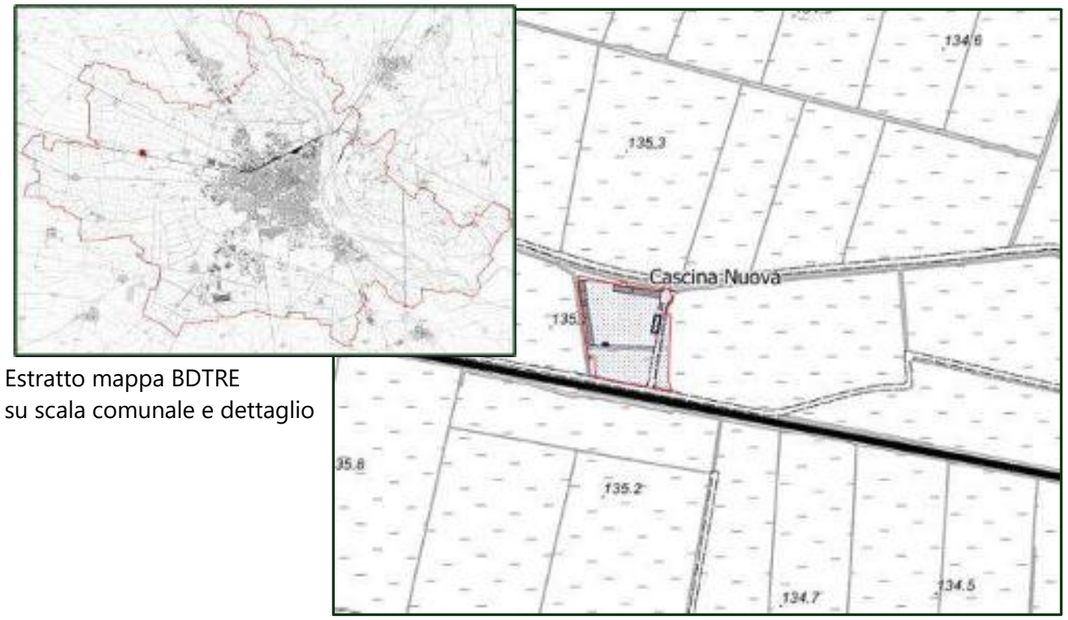
Vista da Sud (foto repertorio RE)

La corte interna (foto repertorio RE)

28 Cascina Nuova

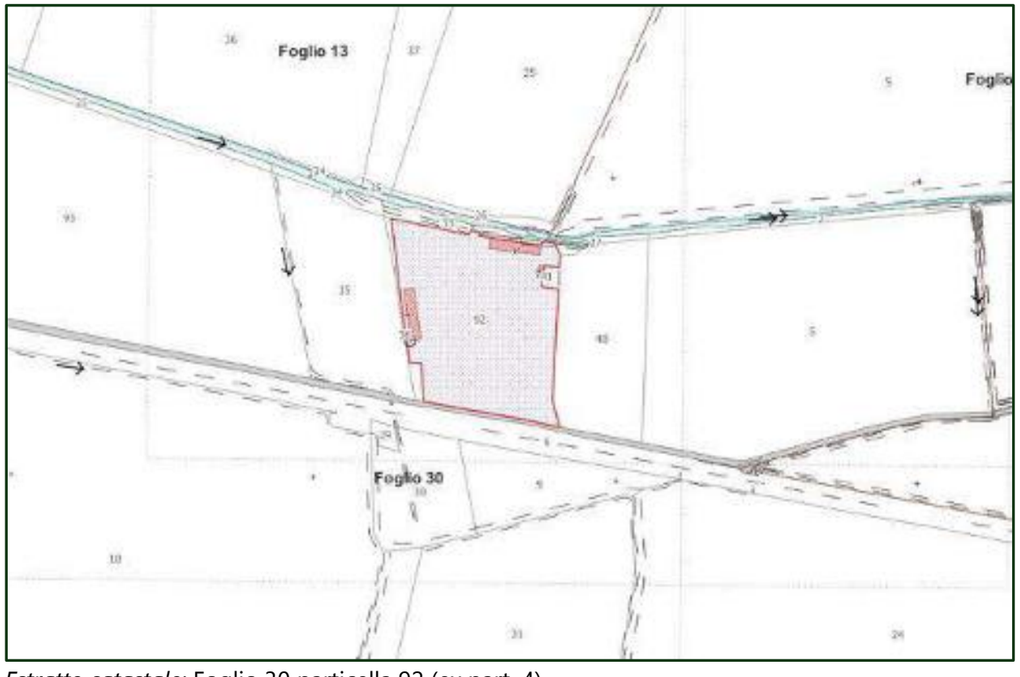
Ubicazione: a Ovest del concentrico, a Nord della linea ferroviaria, lungo via vicinale dell'Isola , ad ovest di C.na Toli (vedi scheda n.20)

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 450215.26 Est, 5020078.79 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



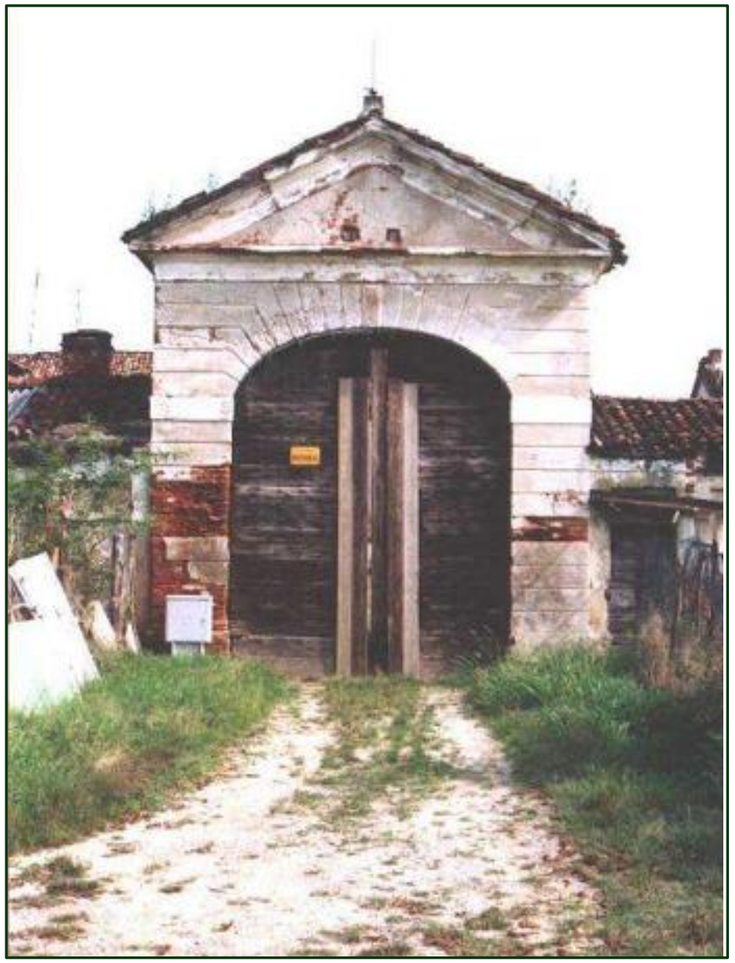
Estratto catastale: Foglio 30 particella 92 (ex part. 4)

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto lineare, racchiusa da muro perimetrale, con edifici in muratura portante in mattoni intonacati, a due piani fuori terra. Sul lato ovest era presente un fabbricato con fienili e sottostanti stalle e a nord un altro fabbricato, con parti abitative e tettoie per ricovero attrezzi. Elemento caratteristico è il portone di accesso carraio, in laterizio intonacato, che presenta fornice con arco a sesto ribassato, sormontato da un timpano triangolare liscio; sulla superficie intonacata sono stati ricavati alcuni giunti per simulare un paramento litico. Le coperture sono semplici, a falde, con orditura lignea e manto in coppi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: mediocre, parziale stato di abbandono

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Nel PTCP cascina individuata come "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368482 (edifici) - R0368483 (portale di accesso carraio)



Portale di accesso carraio (foto repertorio RE)

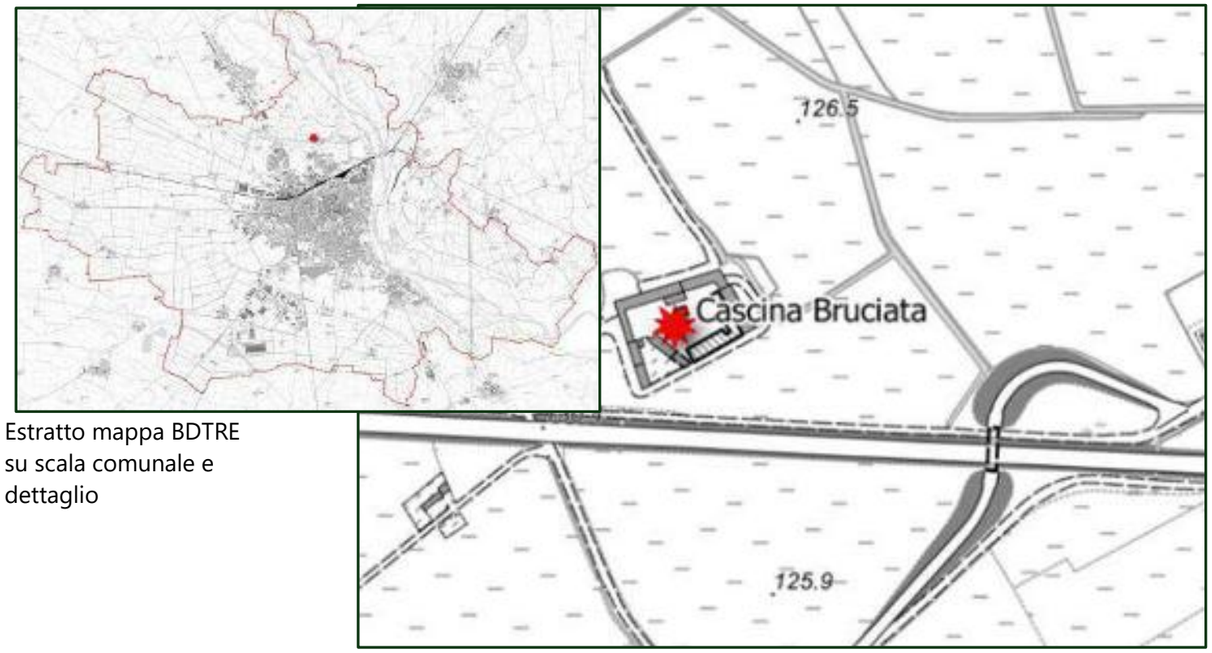
Foto prospetto est

Foto prospetto Ovest

29 Cascina Bruciata

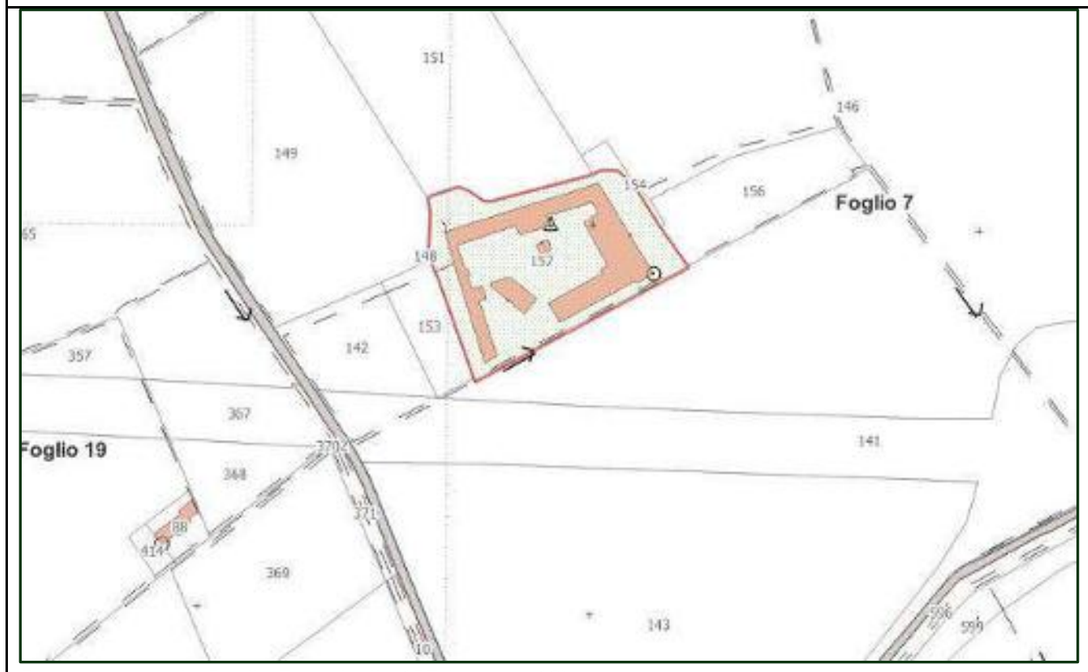
Ubicazione: a Nord del concentrico, a monte della SP11, nel quartiere Isola

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 454286.60 Est, 5021111.47 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e
dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 7 particella 157 (ex part. 19)

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto a corte, con edifici in muratura portante, in mattoni intonacati, a due piani fuori terra. Risalente a metà del 1800. Sui lati nord ed est sono presenti le parti abitative e i fienili con sottostanti stalle. Ad ovest ci sono i magazzini mentre, sul lato sud, si trovano tettoie per ricovero attrezzi agricoli. In mezzo alla corte è presente una vecchia pesa. L'accesso avviene tramite due portoni carrai, presenti sui fronti est ed ovest. Elementi caratteristici delle strutture utilizzate come fienili, sono sia gli archi a sesto ribassato fronte corte interna, realizzati in mattoni a vista, sia le arcate di tipo ogivale acuto con centri esterni alle imposte, che sostengono l'orditura lignea, a supporto dei coppi. Le coperture degli altri edifici sono anche esse semplici, a falde, con orditura lignea e manto in coppi. Proprietà privata.

Stato manutentivo: mediocre, parziale stato di abbandono

Stato normativo attuale:

Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna"– Nel PTCP individuata come "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"

Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.

Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368485 (edifici) - R0368485 (arcate ogivali acute)

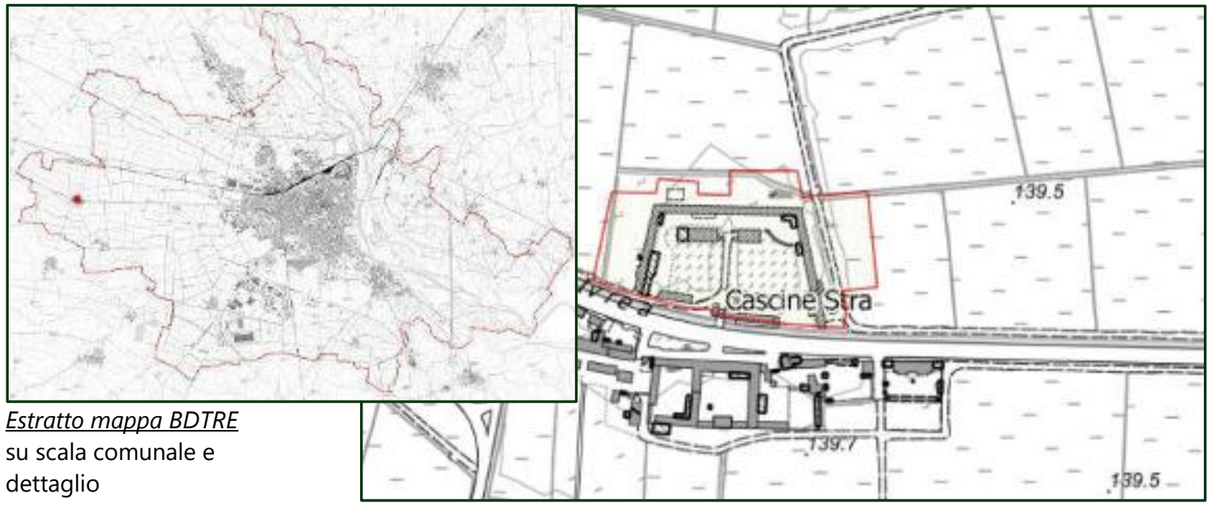
Vista da Sud Ovest dalla SP11

Vista da Sud Est dalla SP11

Dettaglio archi a sesto ribassato e archi ogivali acuti dei fienili

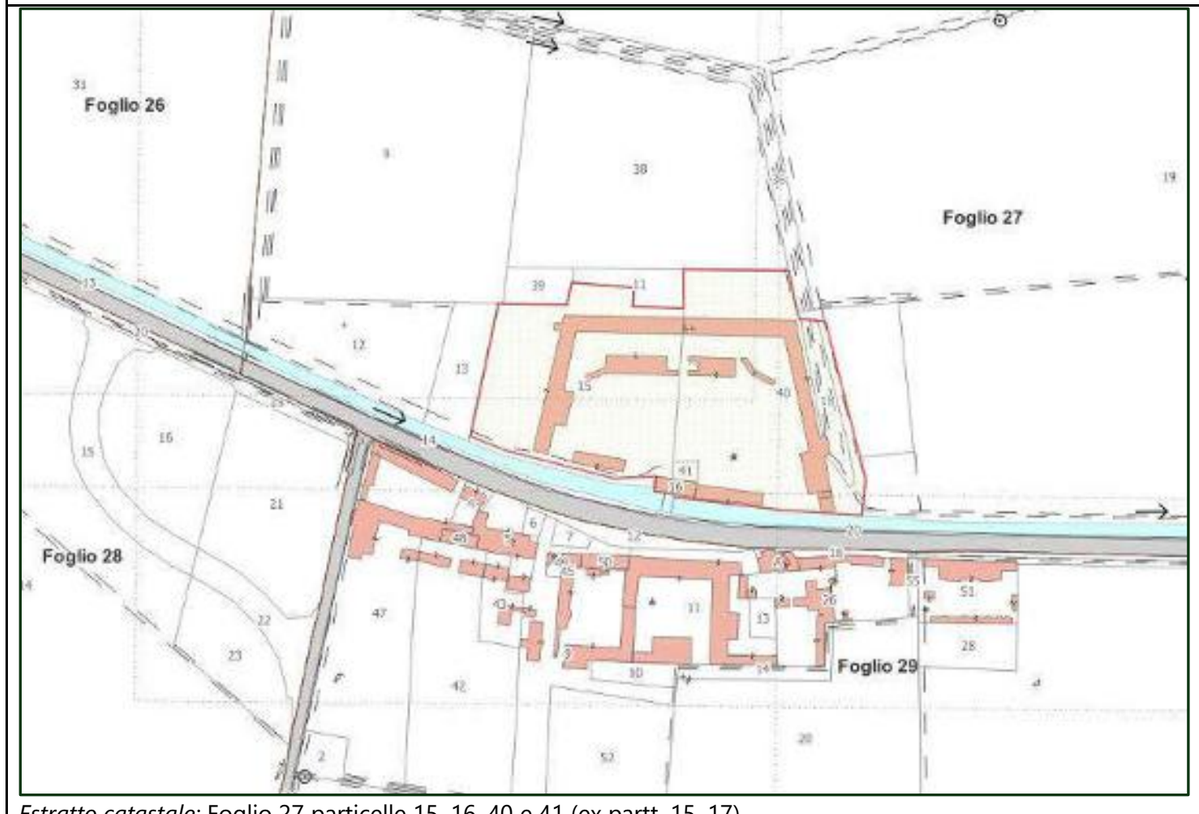
30 Cascine Strà, Lotti quattro e cinque

Ubicazione: a Ovest del concentrico - Frazione Cascine Strà, lungo Corso Torino (SP11) a fianco del Naviglio d'Ivrea
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 448080.17 Est, 5019353.27 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 27 particelle 15, 16, 40 e 41 (ex partt. 15, 17)

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: cascina con impianto a corte, area ad oggi di proprietà privata (tranne fabbricato mappale 16 ancora di proprietà ASL Vercelli) un tempo parte del patrimonio dell'Ospedale Maggiore. Il complesso è caratterizzato da una simmetrica distribuzione degli elementi compositivi; nella parte centrale del lato nord ci sono le parti ad uso abitativo mentre ad est e ovest si ritrovano le parti a rustico con fienili, stalle e magazzini. Nella parte sud, staccato dal corpo principale, vi è un fabbricato che serviva quale scuola della frazione Strà mentre, al centro della corte, vi sono tettoie per ricovero attrezzi e due ex porcilaie, simmetriche, con particolare forma semicircolare. Altro elemento di rilevanza è un arco con centinatura a sesto ribassato, in mattoni a vista, che segna l'accesso carraio, sul lato est. Si trova lungo il percorso della Via Francigena. Le coperture sono semplici, a falde ,con orditura lignea e manto in coppi.

Stato manutentivo: discreto per le parti abitative

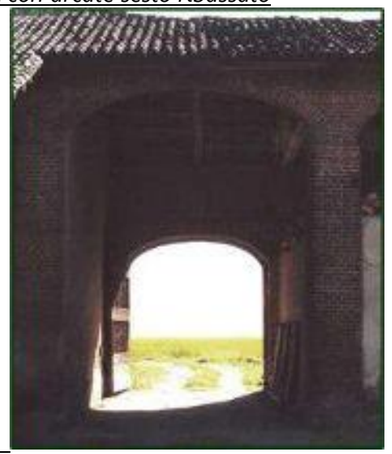
Stato normativo attuale:
L'abitato di cascine Strà nel PPR è individuato quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna"– Nel PTCP individuata all'interno dell'insediamento di Cascine Strà "Insediamenti urbanistici storico-architettonici - art.29"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368488 (edifici) - R0368489 (arco sesto ribassato)

Vista del complesso da est dalla SP

Vista del complesso dall'alto

Particolare corte interna ala nord ed ala est – sul fondo i fienili con arcate sesto ribassato

Targa a fianco dell'accesso carraio sul lato Nord

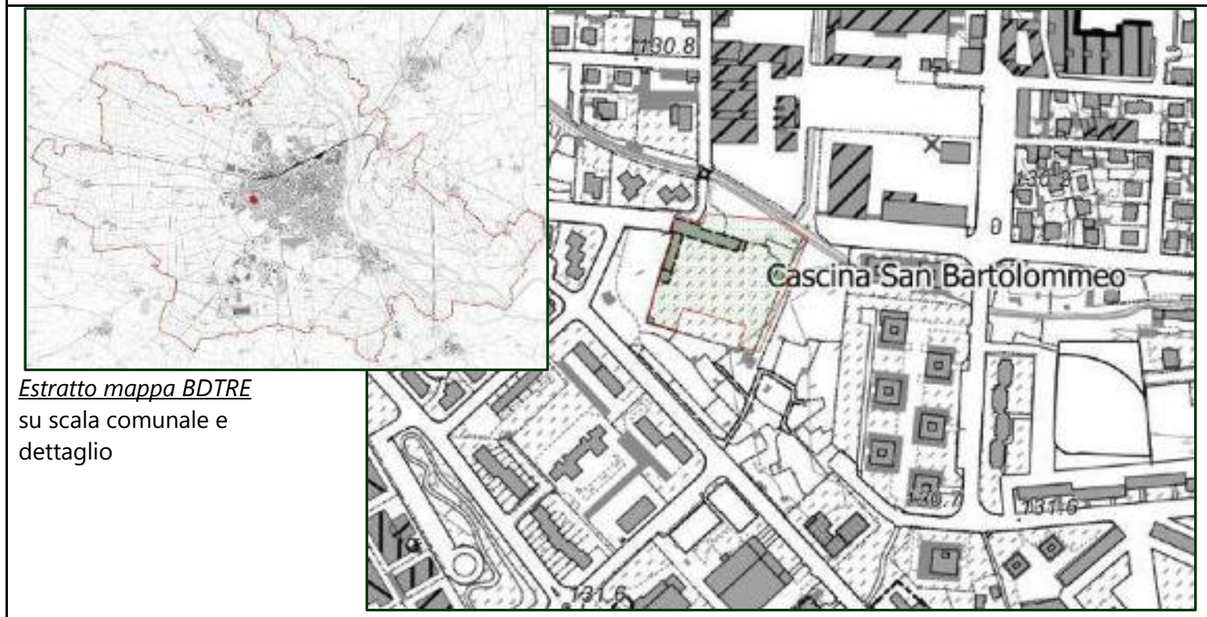


Dettaglio accesso lato est con arco

Vista da Sud Ovest dalla SP – a destra vedasi il Naviglio di Ivrea

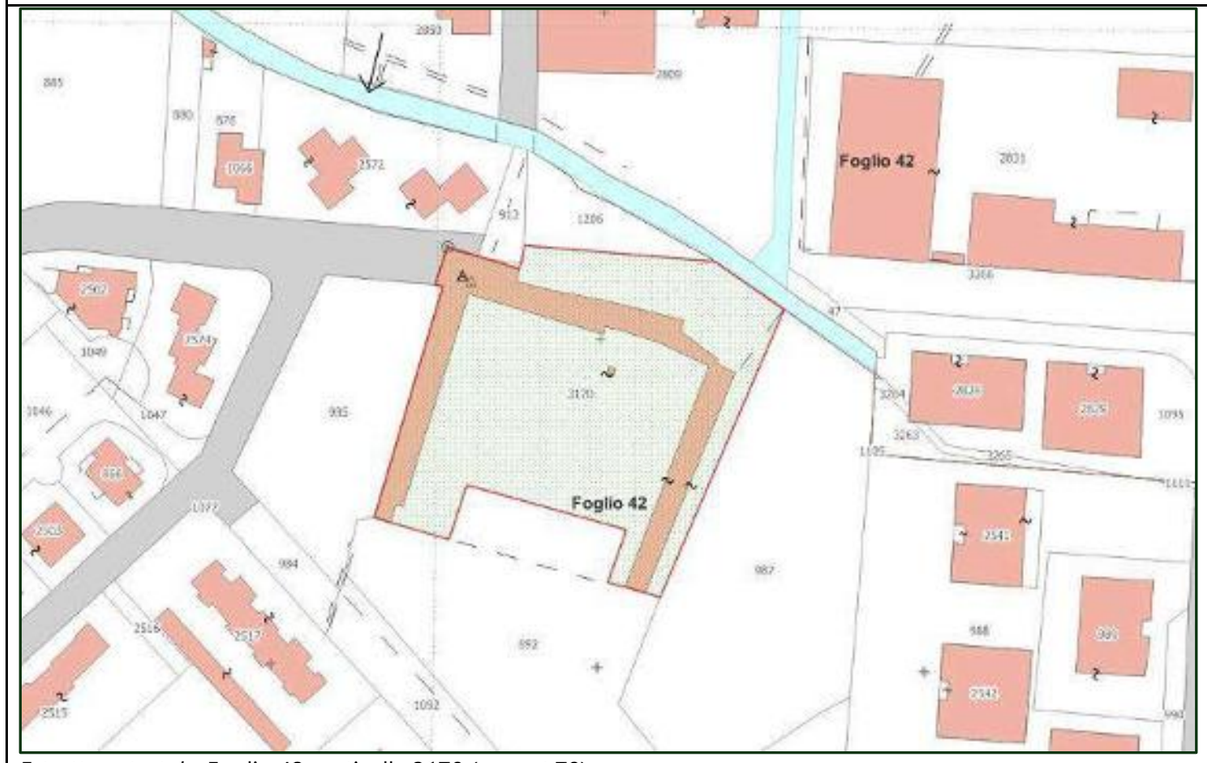
31 Cascina San Bartolomeo

Ubicazione: nel concentrico, lungo Via Asiago
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 453074.19 Est, 5018826.75 Nord

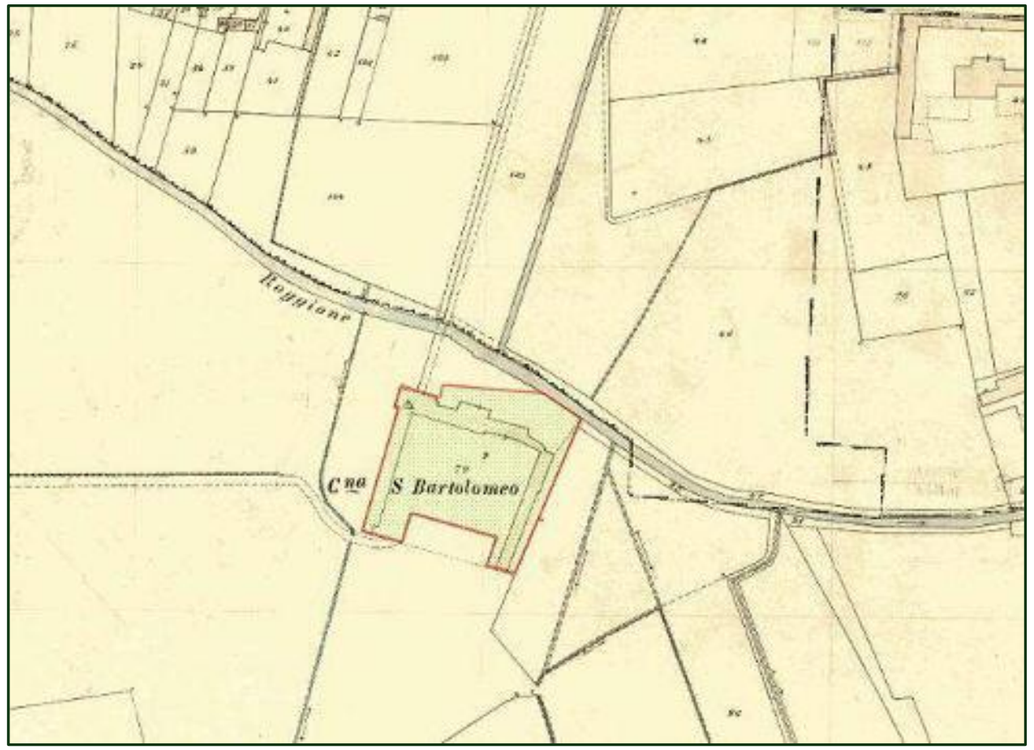


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 42 particella 3170 (ex part.79)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: cascina con impianto a c, con corte chiusa; dell'edificio storico risalente al Settecento resta solo qualche muro, essendo andata a fuoco nel 1910 e ricostruita da zero, nel 1914. Prossima ad antica necropoli. La struttura è in muratura portante, con mattoni a vista, a due e tre piani fuori terra. Sul lato ovest erano presenti le parti abitative mentre, sul lato nord, stalle e fienili, caratterizzati da arcate a tutto sesto; gli archi sono posti al primo piano e addossati al muro perimetrale dell'originario fienile e poggiano su pile aggettate che partono da terra e sono lasciate a vista.

Stato manutentivo: mediocre- solo alcune parti sul prospetto nord sono state recuperate e sono oggi utilizzate dalla sede di un gattile – molti rustici in stato di abbandono- proprietà comunale – sulla stessa sono stati redatti progetti di recupero e rifunzionalizzazione- inserito nelle NTA scheda normativa VI "le radiali storiche intorno a Porta Torino" con obiettivo di riqualificazione sia della cascina sia dell'area circostante

Stato normativo attuale:

Non individuata nel PPR – Individuata nel PTCP "Testimonianze storico-architettoniche, documentali, rurali: cascine e baite - art.24"

Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.

Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368490 (edifici) - R0368491 (arco a tutto sesto)

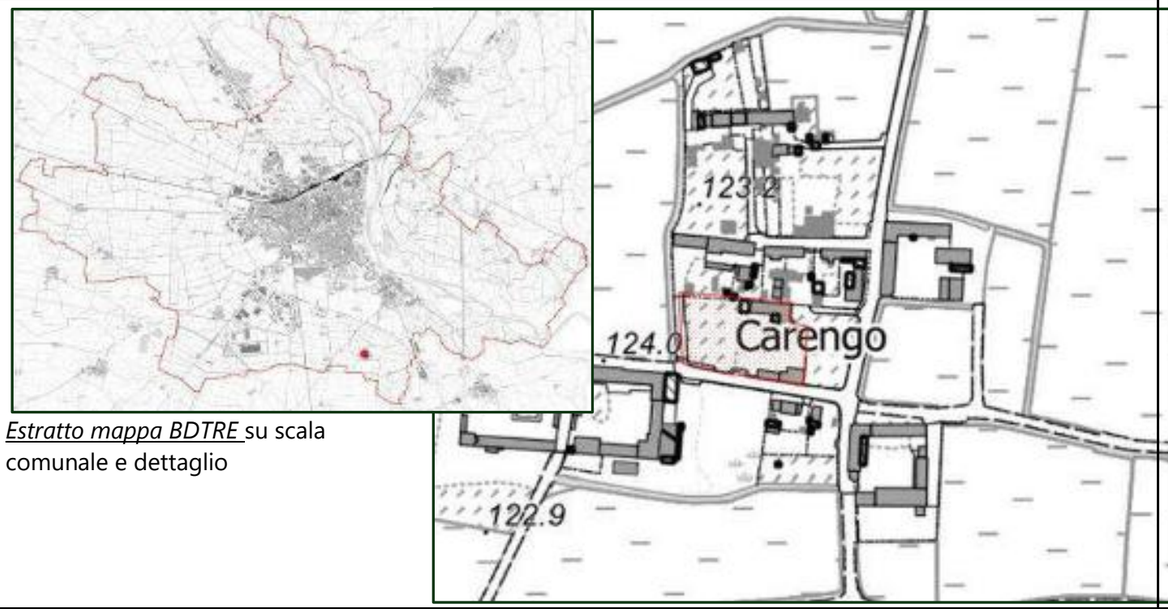
Vista esterna accesso carraio prospetto nord

Vista del prospetto nord- particolare arcate a tutto sesto

Prospetto ovest

32 Cascina Carengo

Ubicazione: a Sud del concentrico - Frazione Carengo, Via Armando Diaz n.69
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 445828.39 Est, 5015334.81 Nord



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea

Estratto catastale: Foglio 81 particella 38

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Cascina con impianto ad elle, con ulteriore corpo ortogonale e porticato accessorio, con portone di accesso in legno sul fronte strada – edifici in muratura portante in laterizio intonacato. Ampia corte, completamente recintata da muro in laterizi. La porzione est del corpo principale è caratterizzata dalla presenza di un porticato con archi a tutto sesto, poggianti su piedritti, in laterizio a vista, che sviluppano una altezza di due piani. La porzione abitativa, nella porzione ovest del corpo principale, si sviluppa sempre due due piani; presenza di scala esterna. Le coperture sono semplici a falde. Proprietà privata.

Stato manutentivo: non buono - presenza di lesioni sulle arcate – muratura perimetrale parecchio compromessa con diversi laterizi mancanti e lesionati

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Non individuata nel PTCP
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368492 (edifici) - R0368493 (archi a tutto sesto)

Muro perimetrale da Via Diaz

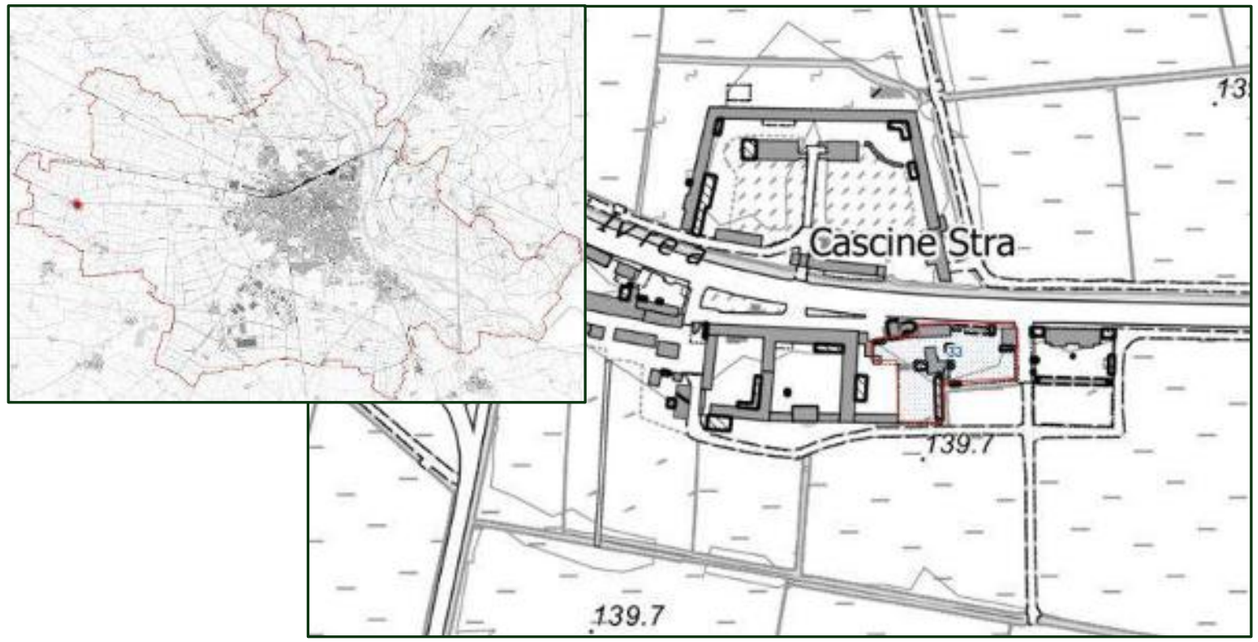
Dettaglio delle arcate (foto repertorio RE)

Dettaglio arcate e scala esterna sulla destra

la corte interna – edificio uso abitativo (foto repertorio RE)

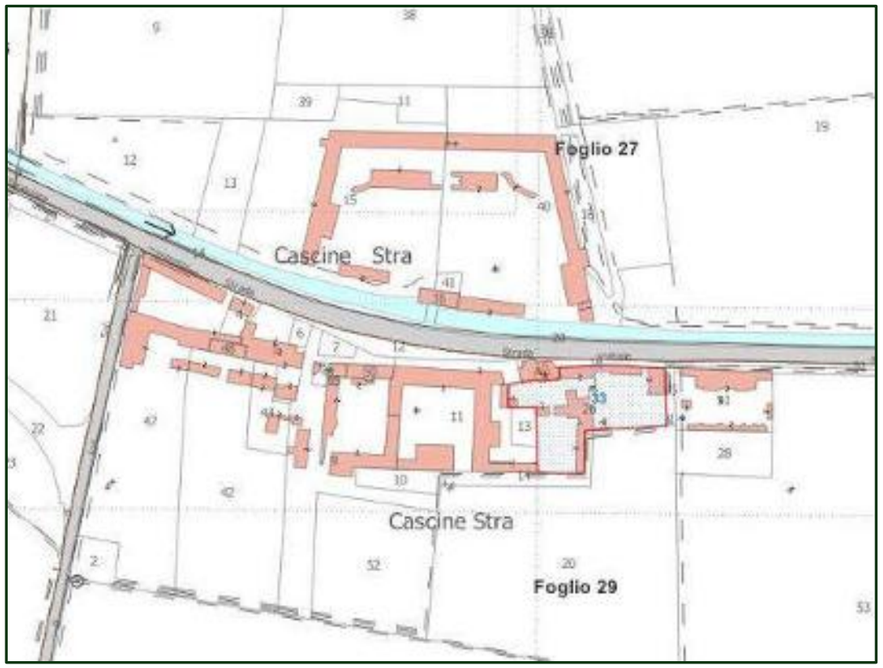
33 Cascine Strà, 2

Ubicazione: a Ovest del concentrico - Frazione Cascine Strà, lungo Corso Torino (SP11)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 448132.01 Est, 5019232.68 Nord

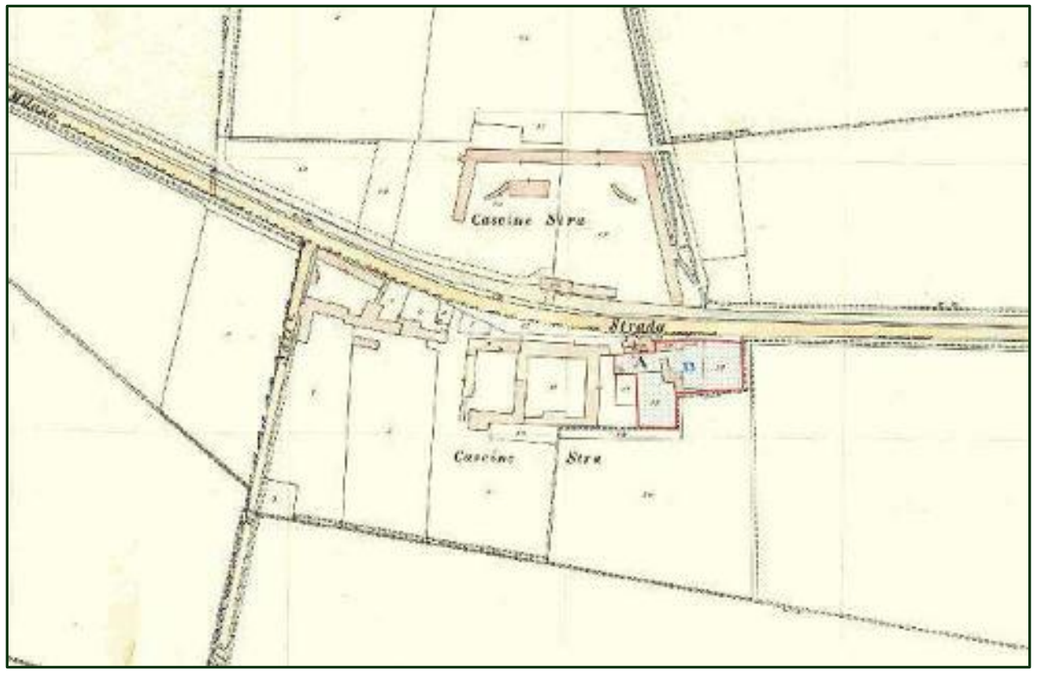


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 29 particella 26



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Area ex Ospedale, destinata ad ospitare i pellegrini che percorrevano la Via Francigena, inglobato nel 1557 nel patrimonio dell'Ospedale Maggiore; esistito fino alla fine del Cinquecento. Parallelamente a Corso Torino si sviluppa l'ex Ospedale con annessa nella parte Ovest una piccola chiesa (chiesa di S. Giacomo Apostolo). In prossimità di quest'ultima si hanno gli accessi, pedonale e carraio, all'area a corte chiusa dell'ex Ospedale con edifici, ad uno e due piani fuori terra. Il tetto è semplice a falde. Meritevole il portale di accesso carraio che presenta una fornice con arco a monta depressa sormontato da un orizzontamento sempre in cotto aggettato su cui poggia un'orditura lignea, ricoperta da coppi. I ritti d'appoggio sono formati da pile, in mattoni intonacati. Proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale.

Stato manutentivo: non buono

Stato normativo attuale:

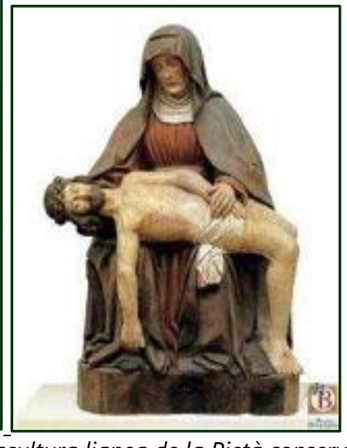
L'abitato di cascine Strà nel PPR è individuato quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna"– Nel PTCP individuata all'interno dell'insediamento di Cascine Strà "Insediamenti urbanistici storico-architettonici - art.29"

Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.

Vedasi Regolamento Edilizio schede R0368494 (edifici) - R0368495 (portale accesso carraio)

Portale di accesso carraio

Vista del complesso da Sud (foto repertorio RE)

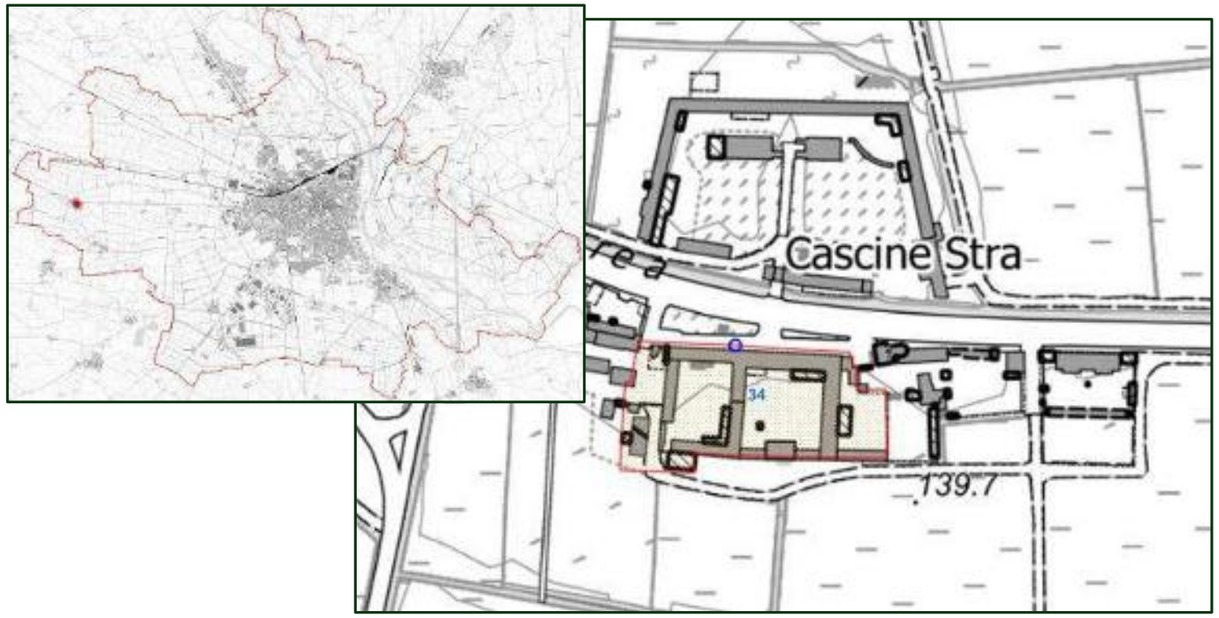


Chiesa di S. Giacomo Apostolo e scultura lignea de la Pietà conservata nel museo Borgogna

Vista da Corso Torino : ex Ospedale e chiesa

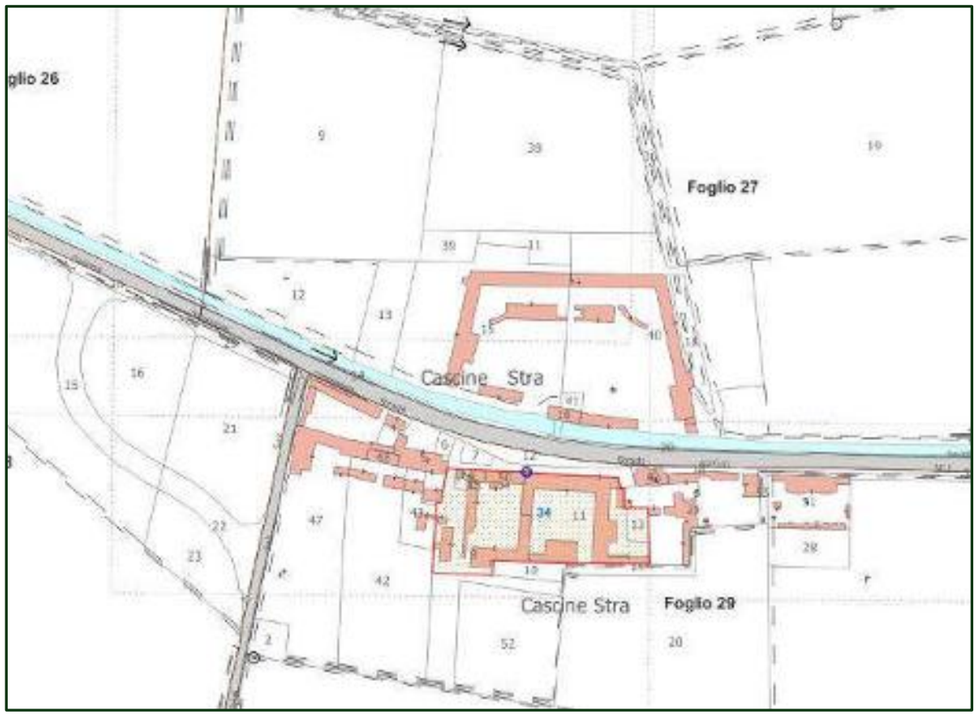
34 Cascina Strà, 6

Ubicazione: a Ovest del concentrico - Frazione Cascine Strà, lungo Corso Torino (SP11)
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 448072.63 Est, 5019233.08 Nord

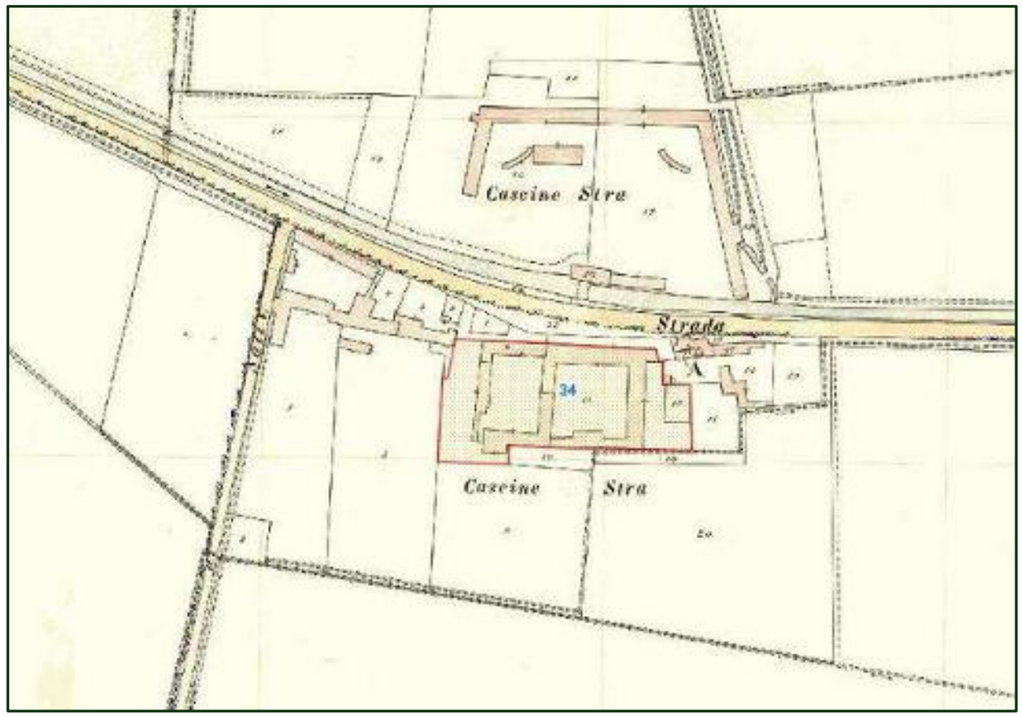


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 29 particelle 9, 11, 13, 45, 49, 50 (ex part. 8)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Area costruita per dare ospitalità ai pellegrini che percorrevano la Via Francigena, inglobato nel 1557 nel patrimonio dell'Ospedale Maggiore; esistito fino alla fine del Cinquecento. Grande cascina con due corpi affiancati a corte. Nella manica più ad Ovest, presenza di porticato, con archi a tutto sesto, su altezza di due piani. Le strutture sono in mattoni a vista e intonacati. Tetti semplici a falde. Le coperture sono formate da orditura lignea e manto in coppi. Presenza di abbaino. La facciata sud presenta arcate a tutto sesto nelle cui fornici sono state ricavate finestre rettangolari. Proprietà privata (azienda agricola risicola).

Stato manutentivo: mediocre per parte della facciata nord – buono per il resto del complesso

Stato normativo attuale:

L'abitato di cascine Strà nel PPR è individuato quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna"– Nel PTCP individuata all'interno dell'insediamento di Cascine Strà "Insediamenti urbanistici storico-architettonici - art.29"

Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.

Vedasi Regolamento Edilizio scheda R036849496 (edifici) - R0368497 (arcate facciata Sud)

Vista aerea del complesso da Nord Ovest (fonte sito web az. agr. Greppi)

Vista aerea del complesso da Sud Est (fonte sito az. Agr. Greppi)

Vista del sito dall'alto

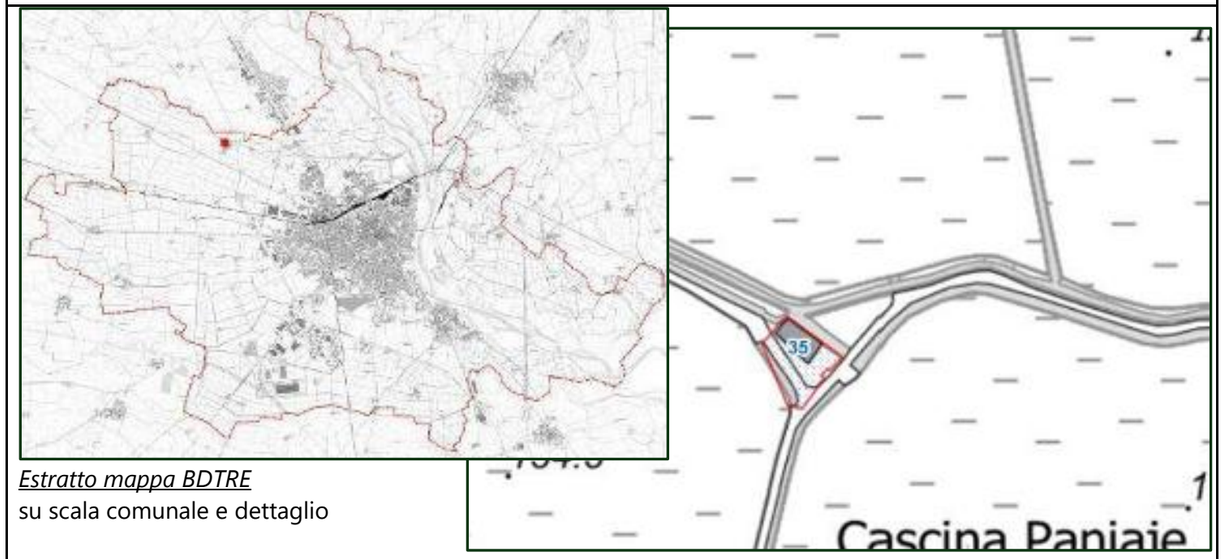
Vista della facciata Nord su Corso Torino e particolare del monumento ai caduti

Targa ex Ospedale

Arcate su parte della facciata Sud

35 Molino Pancaglio

Ubicazione: a Nord Ovest del concentrico in prossimità del confine con il Comune di Caresanablot
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451218.99 Est, 5021407.62 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea

Estratto catastale: Foglio 15 particella 6

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Vecchio mulino ad energia idraulica. Ad oggi del vecchio mulino, che in parte è stato demolito, restano solo alcune tracce di muri portanti, in laterizio intonacato, con pilastri quadrati in laterizio a vista, capriate a monaco e una parte, che probabilmente era adibita a magazzino, con volte a vela. La copertura originaria, che necessita di manutenzione, è formata da orditura lignea e manto in coppi. La struttura pare non essere utilizzata da tempo; una porzione è usata come deposito attrezzi.

Stato manutentivo: mediocre

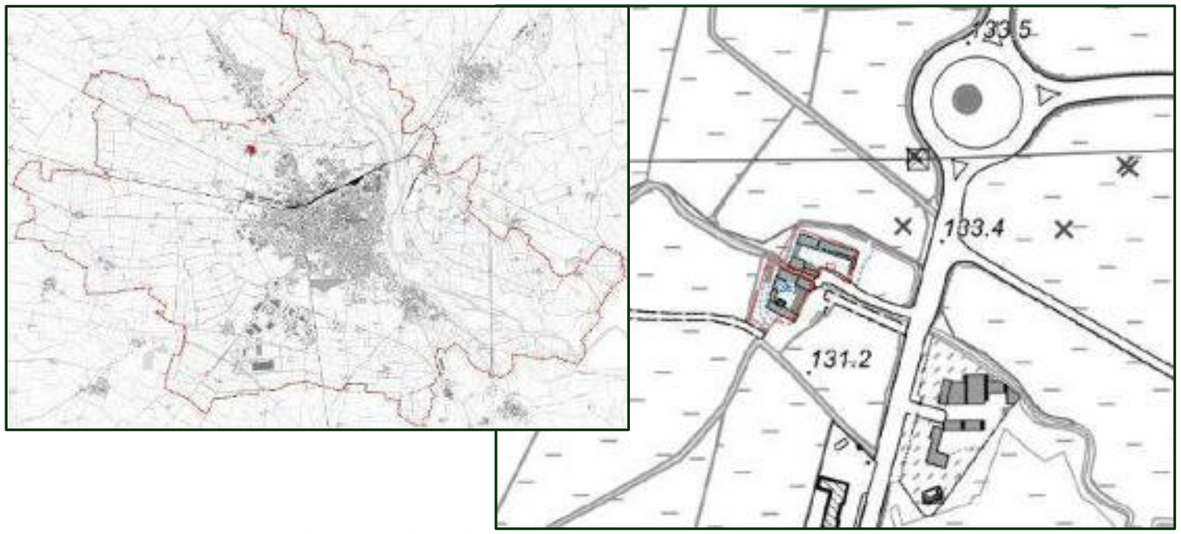
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Nel PTCP individuata come "Beni e insediamenti culturali storico-architettonici - art.23"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
In sede di adeguamento al PPR individuato inoltre quale antico centro storico art.24 così come già riconosciuto nel PRG vigente ai sensi art. 24 L.R. 56/77
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368498

Vista del complesso da Sud

Tettoia del Mulino

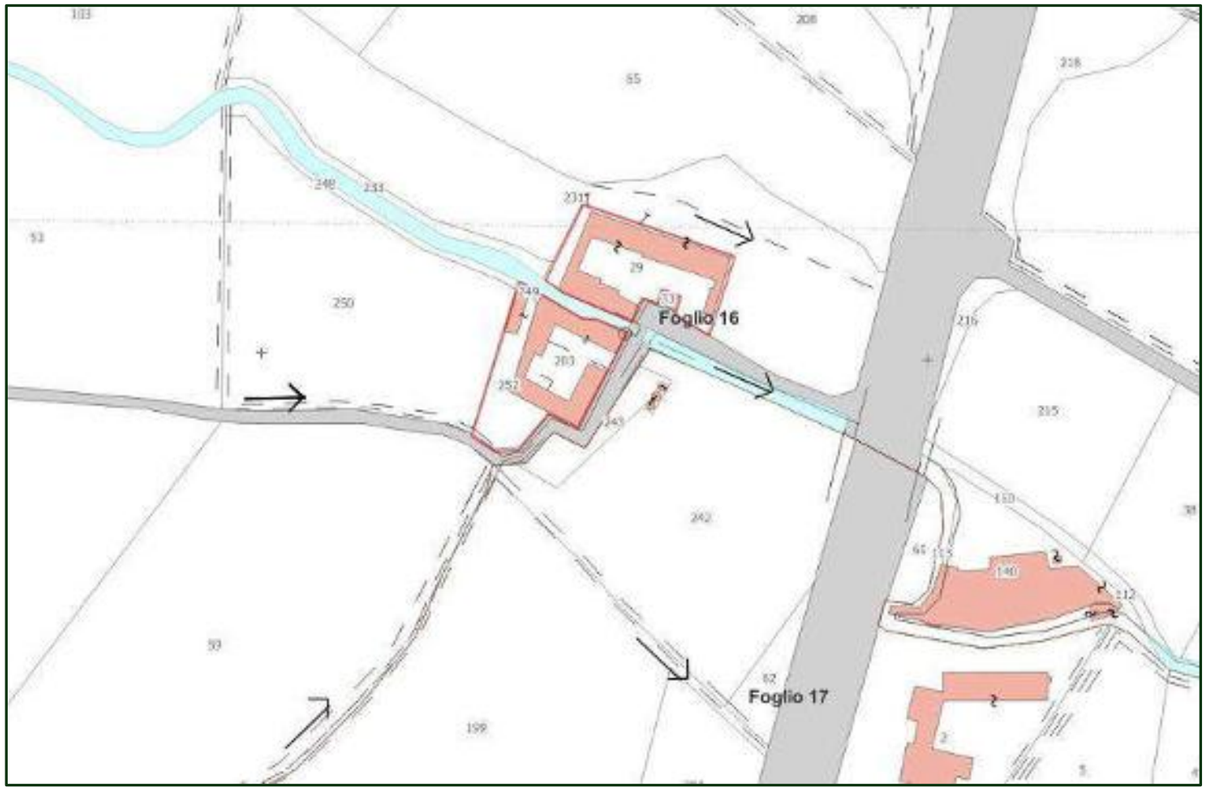
36 Molino Barale (Molino Bodò)

Ubicazione: a Nord Ovest del concentrico – lungo la SP11, attraversato dalla Roggia Cervetto
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 452419.18 Est, 5020963.36 Nord

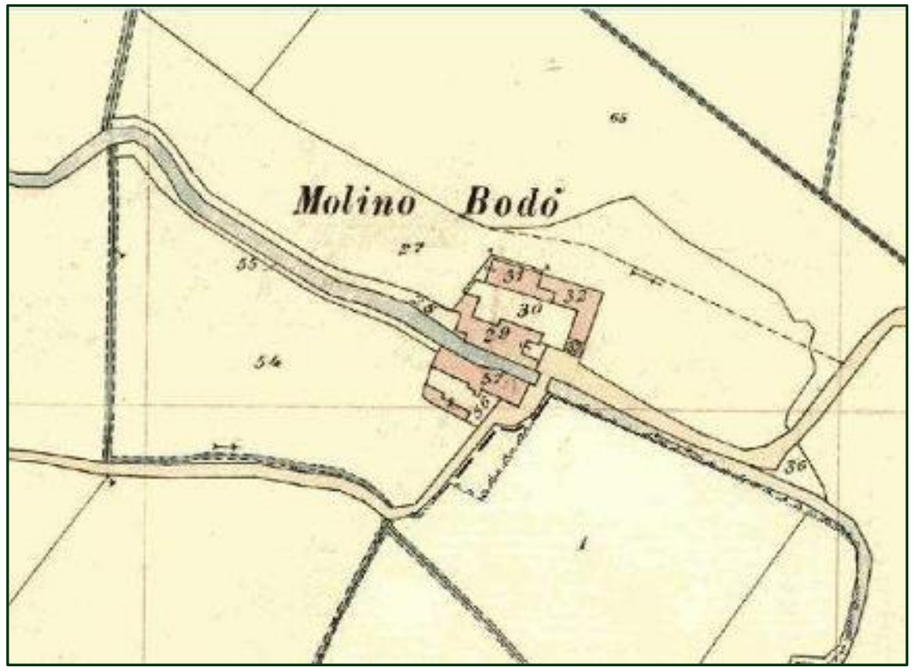


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 16 particelle 29, 33, 203, 249, 252 (ex partt.. 31,32, 56 e57)



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: cascina a corte chiusa; presenza di edifici in muratura portante in laterizio intonacato, a due piani fuori terra, circondati da muro di cinta. Sul lato ovest si trovano le parti abitative, mentre sugli altri lati vi sono le parti di servizio che sono adibite alla lavorazione del riso. Sul lato nord si trova un altro fabbricato abitativo, di costruzione più recente, dove si suppone sorgesse un'altra parte del mulino, con realtivo salto d'acqua, di cui si ritrovano tracce ancora oggi. Esternamente alla struttura sul lato Ovest sono presenti tre silos in lamiera. Le coperture sono formate da orditura lignea e manto in coppi.

Stato manutentivo: discreto

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Nel PTCP individuata come "Beni e insediamenti culturali storico-architettonici - art.23"
Già riconosciuta nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
In sede di adeguamento al PPR individuato inoltre quale antico centro storico art.24 così come già riconosciuto nel PRG vigente ai sensi art. 24 L.R. 56/77
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368499

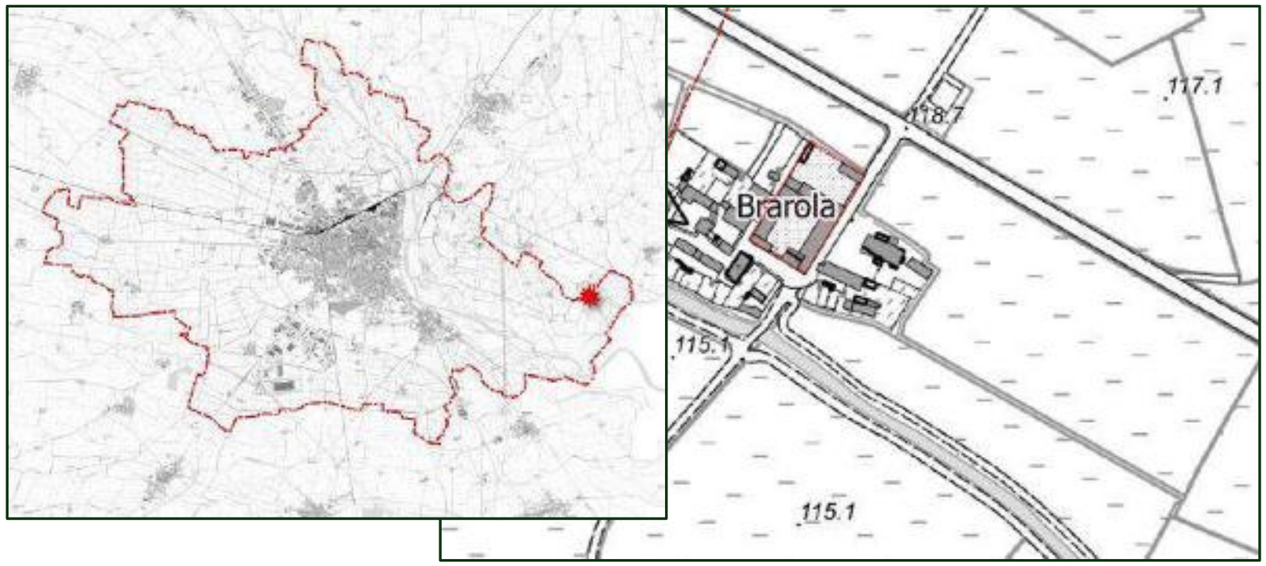
Vista del complesso da Sud-Ovest dalla SP11

Il salto dell'acqua

37 Cascina Brarola

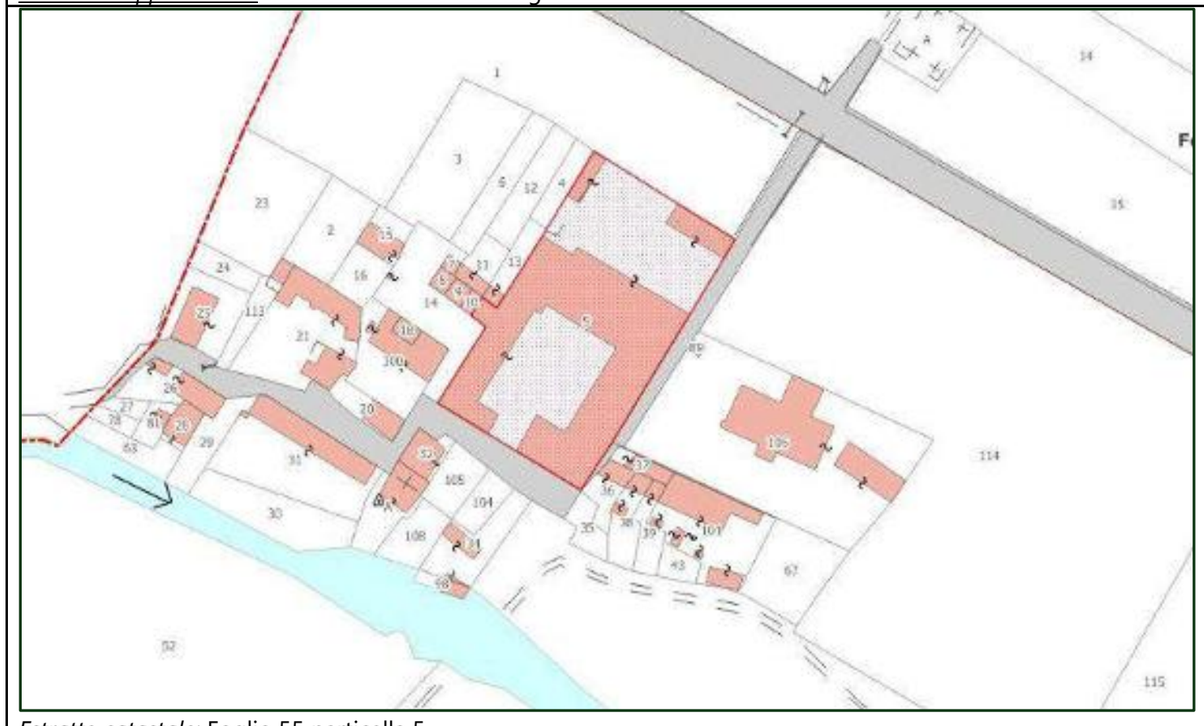
Ubicazione: a Est del concentrico (località Brarola), in prossimità del confine con la Provincia di Pavia

Coordinate geografiche: UTM WGS84:



Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 55 particella 5

Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Complesso a corte chiusa; presenza di edifici in muratura portante in mattoni intonacati, a due piani fuori terra. Porticati con arcate a tutto sesto, in tutta la corte interna. Attualmente ospita azienda per la coltivazione e vendita del riso. Nella porzione Nord vi sono tettoie per il ricovero mezzi. Il tetto è semplice, a falde, con orditura in legno e manto in coppi; presenza di setti tagliafuoco e abbaino.
Nel XVIII secolo i Monaci Cistercensi avevano prescelto questa specifica zona per la coltivazione di risi pregiati, grazie alla peculiare natura del terreno e delle acque.

Stato manutentivo: discreto

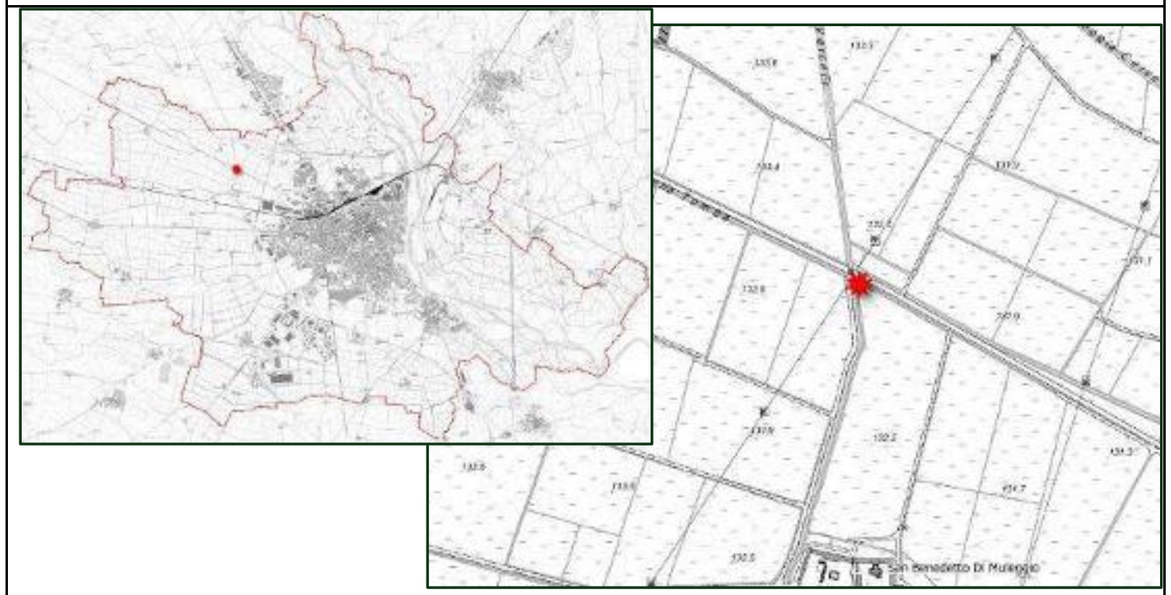
Stato normativo attuale:
Individuata nel PPR quale elemento puntuale art. 25 "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna"– Nel PTCP individuata come "Insediamenti urbanistici storico-architettonici - art. 29"
Nel PRG la frazione Brarola su cui insiste la cascina è individuata come centro storico ai sensi art. 24 L.R. 56/77.
La cascina fa parte della frazione Brarola riconosciuta, in sede di adeguamento al PPR quale centro storico art.24.

Vista del complesso dall'alto

La corte interna: le arcate a tutto sesto e dettaglio delle coperture con setti tagliafuoco e abbaino

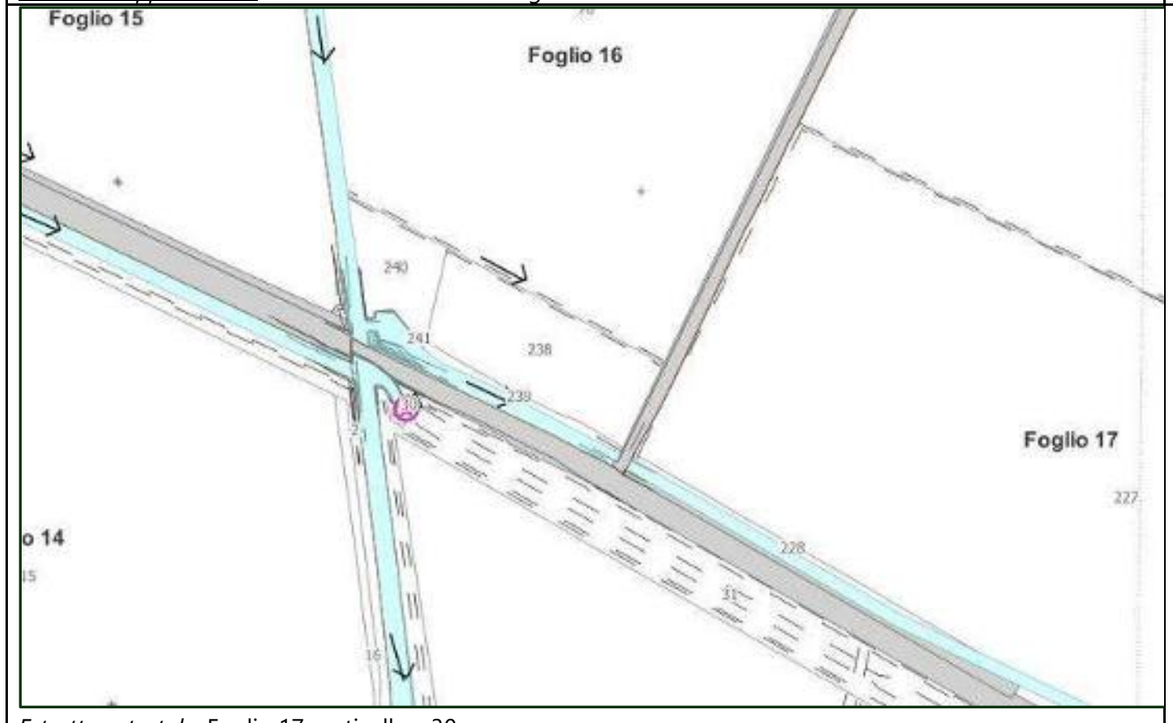
38 Casello Vercellina

Ubicazione: a Nord Ovest del concentrico- lungo la SP6 per Olcenengo, all'innesto tra il Roggione di Vercelli e la Roggia Corneglia
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451618.66 Est, 5020679.29 Nord

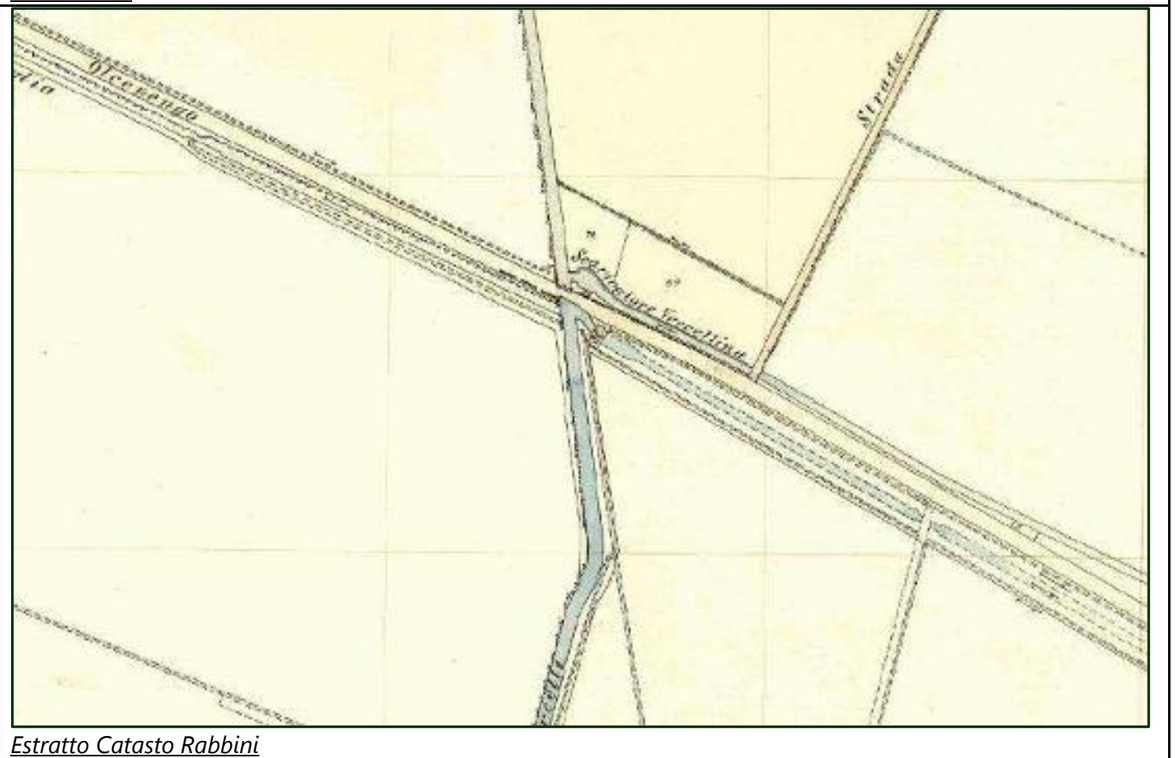


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 17 particella n.30



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra con una pianta rettangolare, posta ortogonalmente al corso della roggia.

Stato manutentivo: discreto

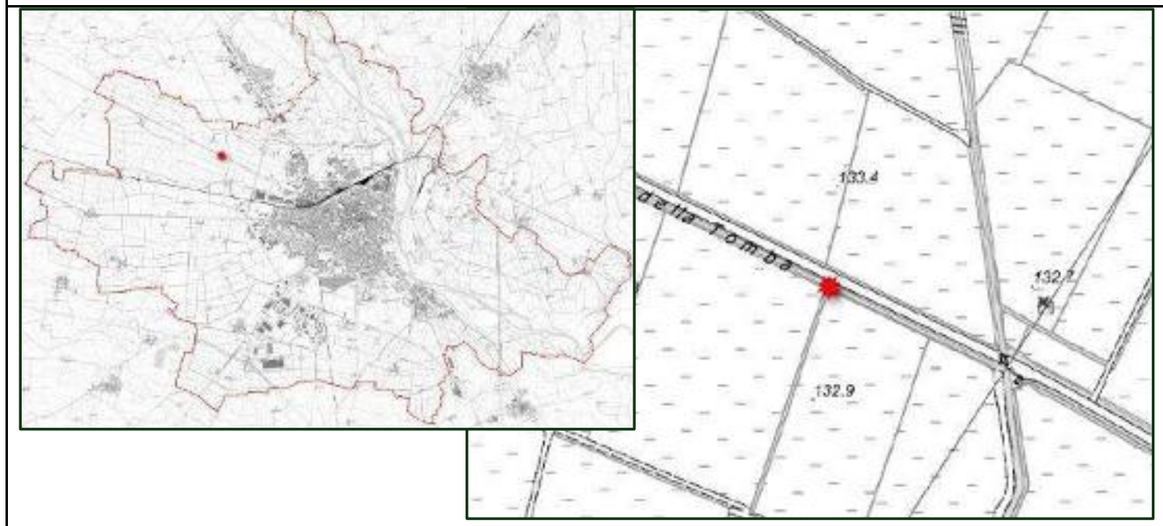
Stato normativo attuale:
Non individuato nel PPR. Viene proposto il riconoscimento come manufatto caratterizzante il sistema irriguo ai sensi degli artt. 25 e 27 delle NTA del PPR.
Già riconosciuto nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368501

Vista da Nord-Ovest dalla SP6

Vista da Sud Est dalla SP6

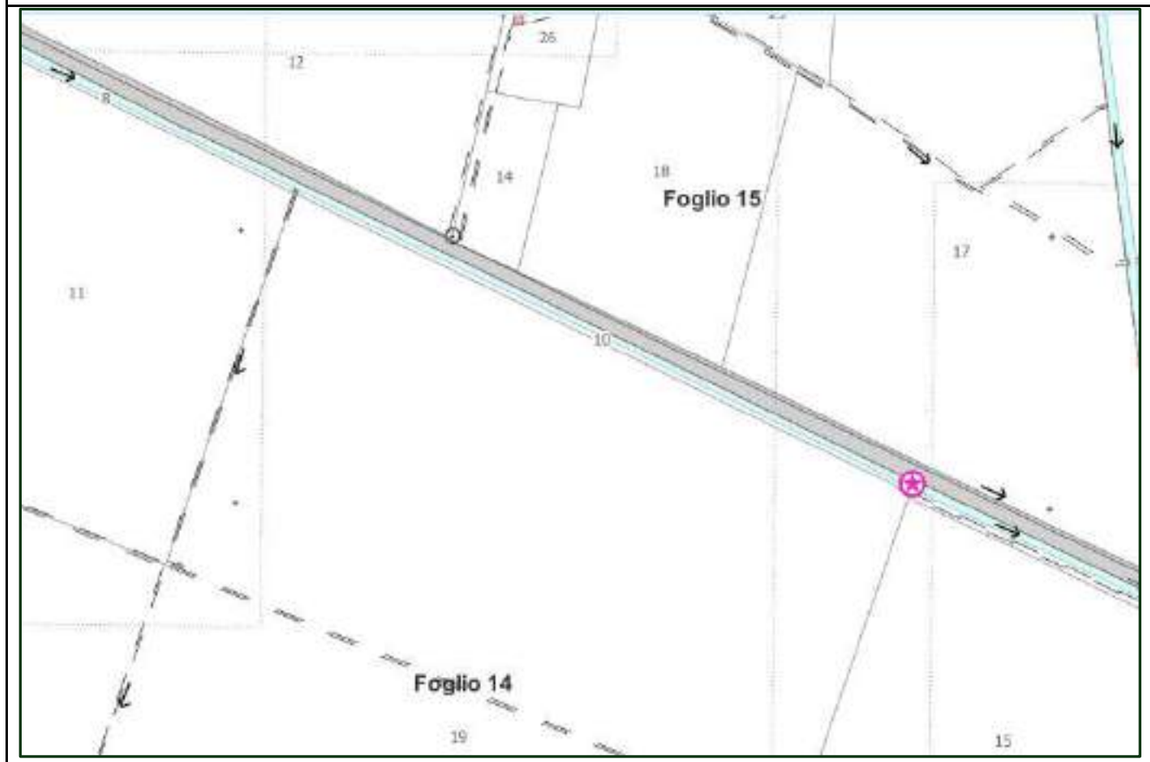
39 Barraggio Corneglia

Ubicazione: a Nord Ovest del concentrico- lungo la SP6 per Olcenengo sulla roggia Corneglia, poco più a Nord del casello Vercellina di cui alla scheda 38
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451618.66 Est, 5020679.29 Nord

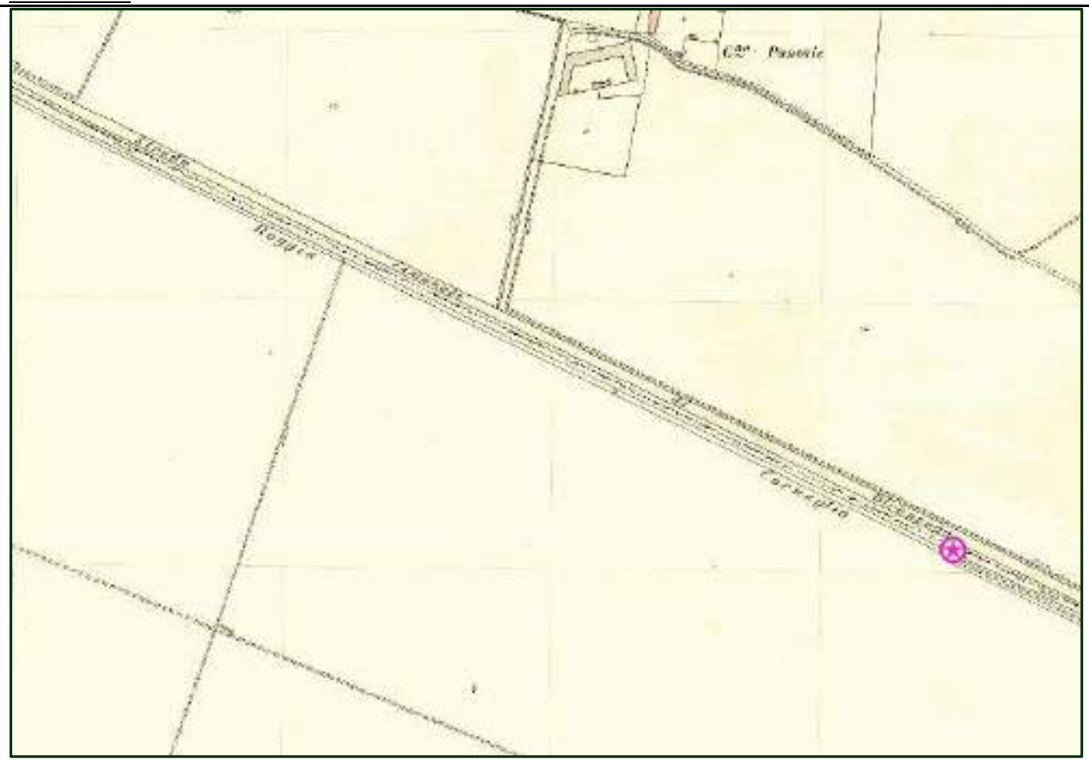


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 14 tra le particelle 15 e 10



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Questo manufatto intercetta le acque della Roggia Corneglia direzionandone parte in altri canali. Sostanzialmente sono presenti due paratoie, una posta sul corso principale del canale e l'altra sulla derivazione di presa. A lato corre parallelamente un piccolo canale sfioratore, costruito in cemento. L'opera, fatta eccezione dei supporti per gli sbarramenti fatti in c. a., è tutta in mattoni. Da rilevare la presenza di una pavimentazione sempre in mattoni pieni con disposizione sia a lisca di pesce sia parallela alle sponde, di buona fattura.

Stato manutentivo: discreto

Stato normativo attuale:
Non individuato nel PTCP. Non individuato nel PPR. Viene proposto il riconoscimento come manufatto caratterizzante il sistema irriguo ai sensi degli artt. 25 e 27 delle NTA del PPR.
Già riconosciuto nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368500

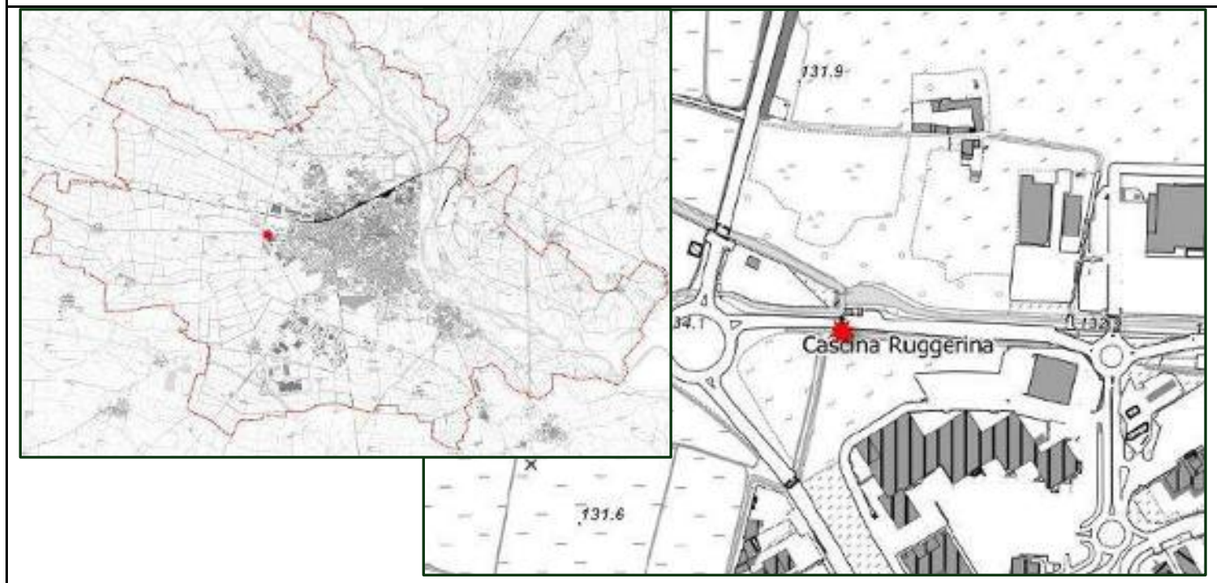
Vista di insieme della paratoia e del canale in cemento laterale

Vista da Sud Est dalla SP6

40 Imbocco Cavo Verga

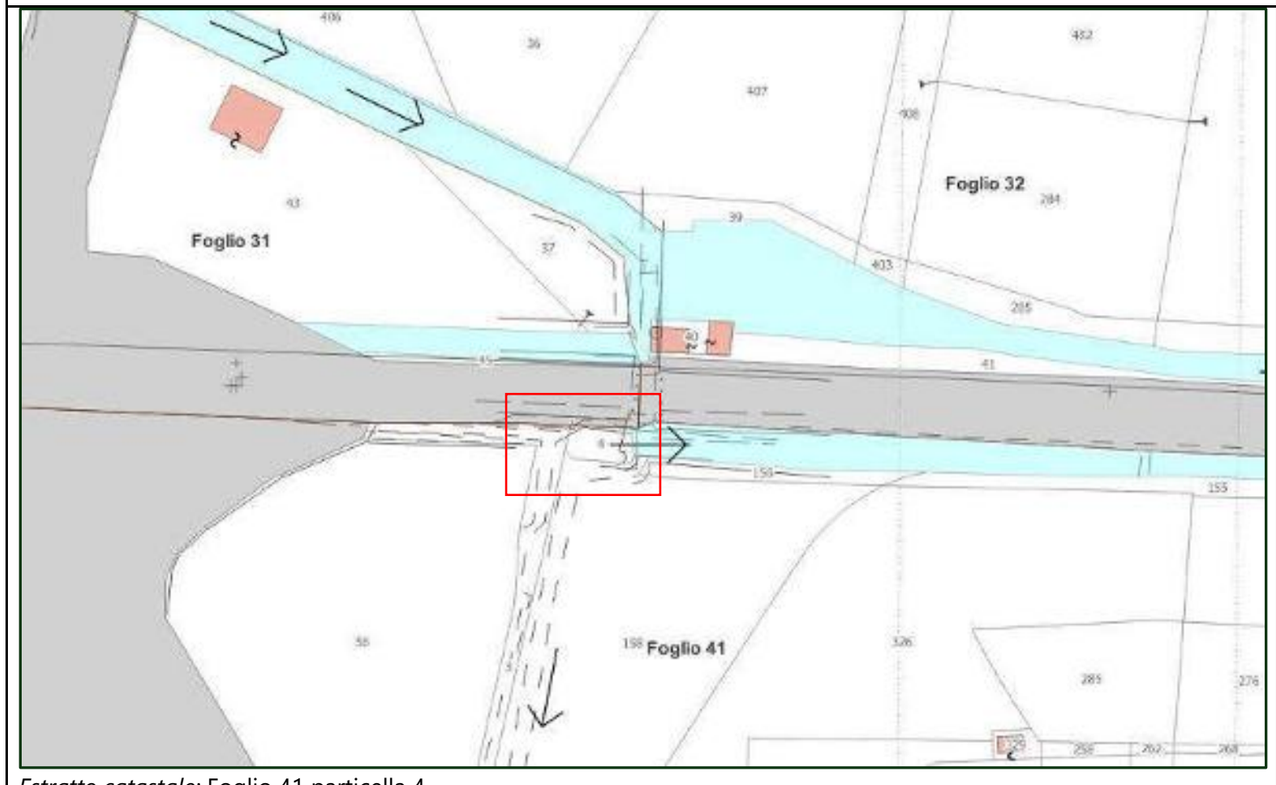
Ubicazione: a Ovest del concentrico, lungo la SP11, sul Roggione di Vercelli - imbocco Cavo Verga

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 452176.58 Est, 5019142.86 Nord

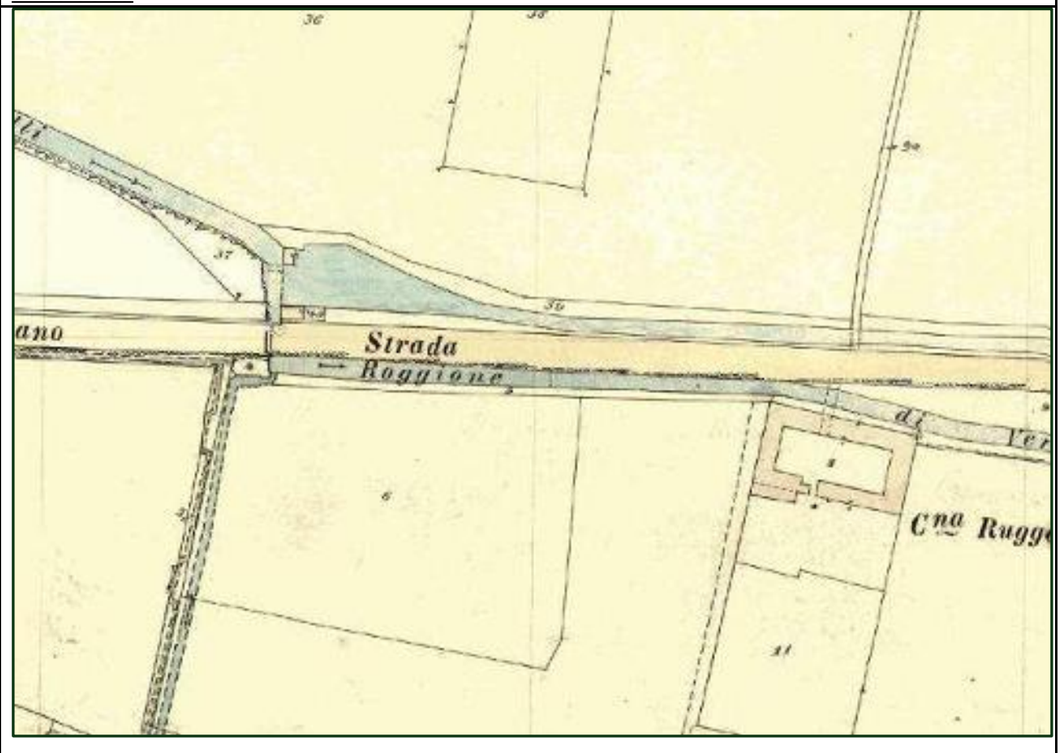


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 41 particella 4



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Il manufatto consiste in una canalizzazione, tutta in mattoni pieni, di un tratto del corso del Roggione di Vercelli e dell'imbocco del Cavo Verga. Alla presa di quest'ultimo è presente un paratoia addossata ad un tratto di muro a profilo curvo. L'incastellatura della suddetta ha i piedritti in pietra, mentre l'elemento orizzontale, di supporto alla vite senza fine, è formato da due profilati in acciaio a doppio T..

Stato manutentivo: discreto

Stato normativo attuale:
Non individuato nel PTCP. Non individuato nel PPR. Viene proposto il riconoscimento come manufatto caratterizzante il sistema irriguo ai sensi degli artt. 25 e 27 delle NTA del PPR.
Già riconosciuto nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368503

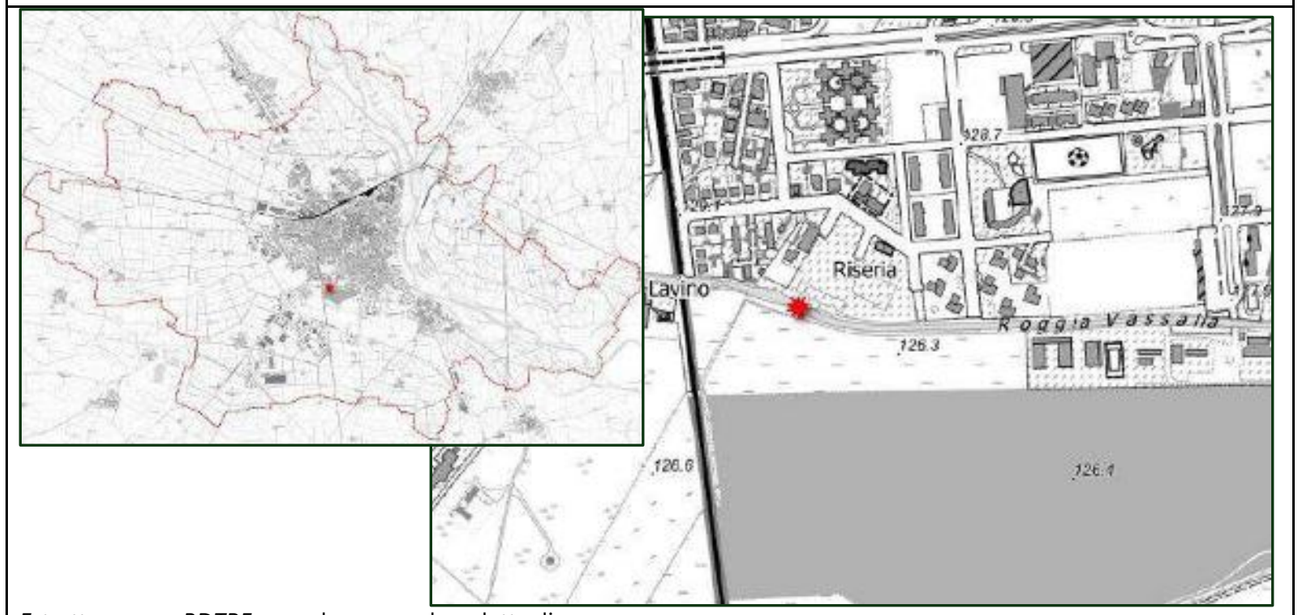
Vista di insieme dalla SP11

Dettagli della paratoia

41 Barraggio Pellegrino

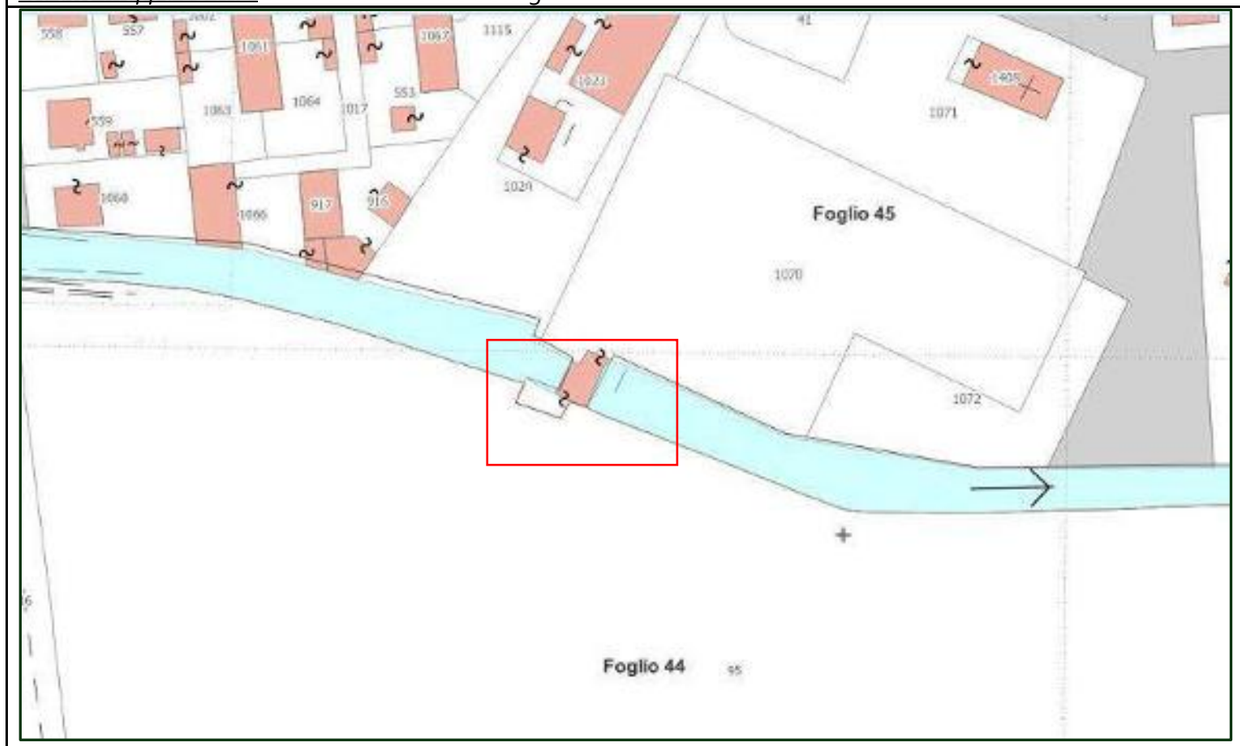
Ubicazione: a Sud del concentrico- lungo la Roggia Vassalla

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 452176.58 Est, 5019142.86 Nord

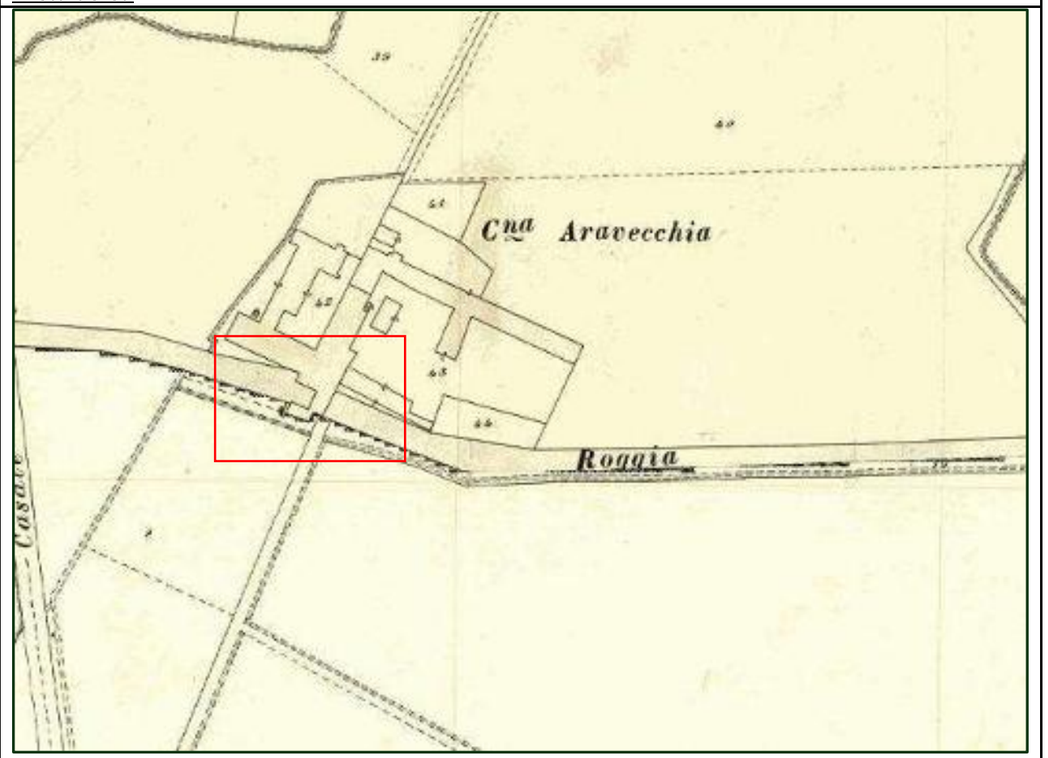


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 44 particelle 95/1070



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Edificio partitore con partizione del corso della Roggia Vassalla in tre vene, intercettate poi da altrettante paratoie. Queste ultime si trovano addossate ad un passaggio sorretto da tre archi a monta depressa in mattoni, poggianti su due ritti, formati da quattro grandi lastre di pietra. Agli accessi del transito sono posti due tratti di muro muniti di porte.

Stato manutentivo: discreto

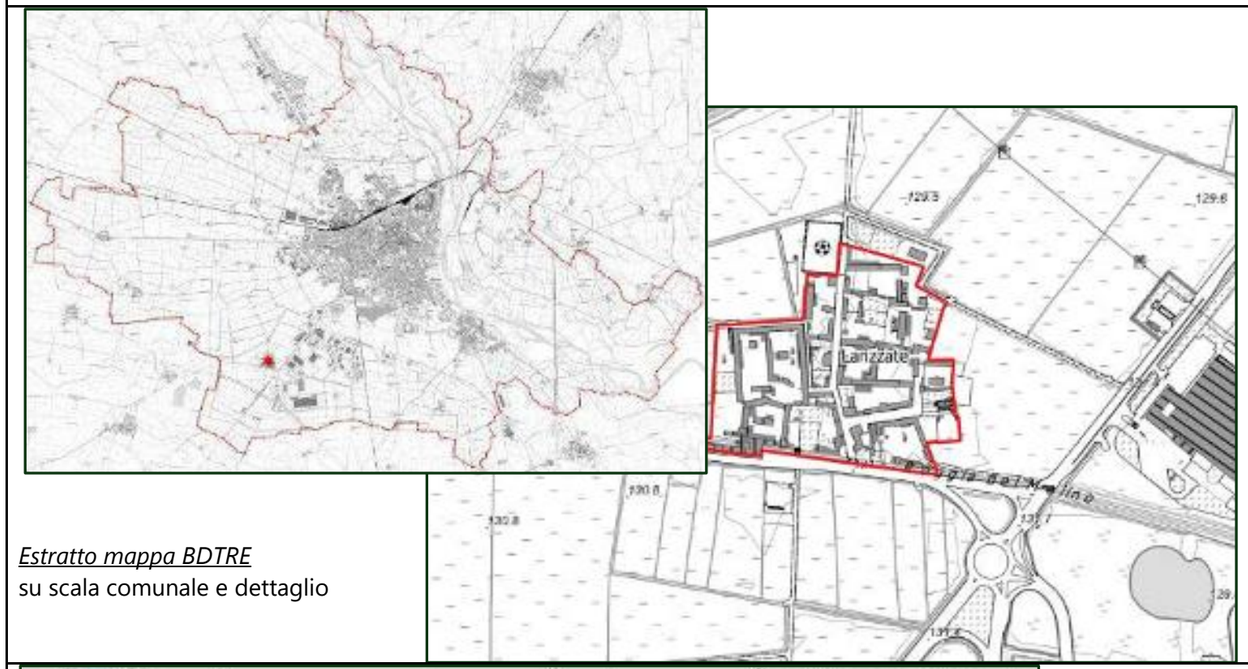
Stato normativo attuale:
Non individuato nel PTCP. Non individuato nel PPR. Viene proposto il riconoscimento come manufatto caratterizzante il sistema irriguo ai sensi degli artt. 25 e 27 delle NTA del PPR.
Già riconosciuto nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.
Vedasi Regolamento Edilizio scheda R0368504

Vista di insieme

Dettaglio dell'arcata centrale

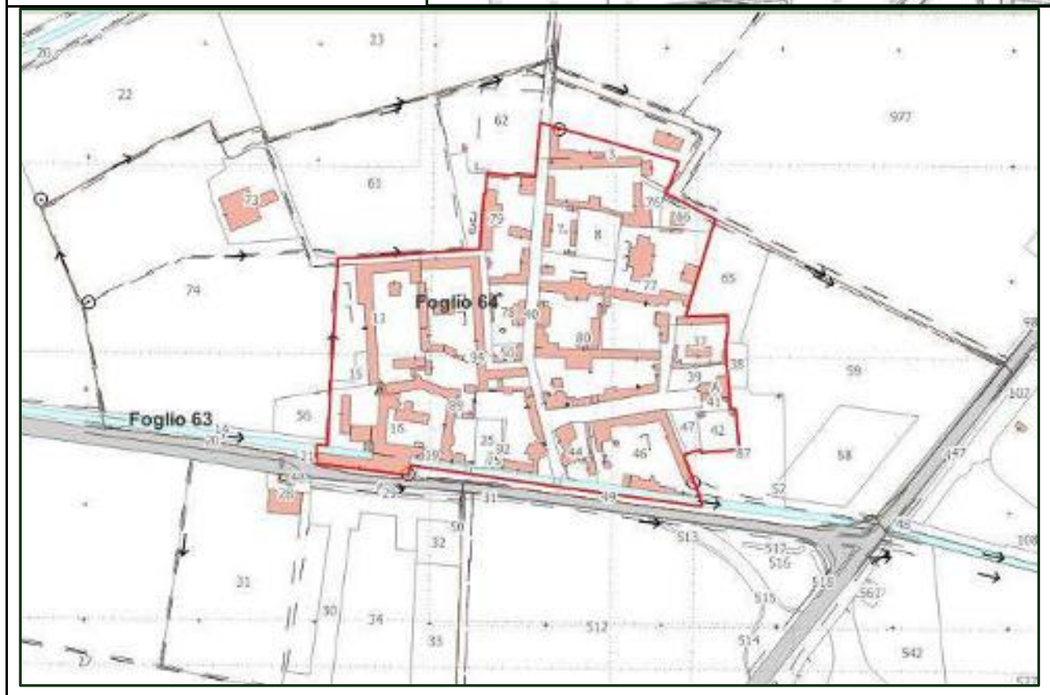
42 Larizzate ed ex riseria Gario

Ubicazione: a Sud Est del concentrico, in prossimità dell'Uscita dall'Autostrada A26- casello VC Ovest, a Nord della SP1 e della Roggia del Molino
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 451846.12 Est, 5016410.95 Nord



Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 64

Estratto Catasto Rabbini

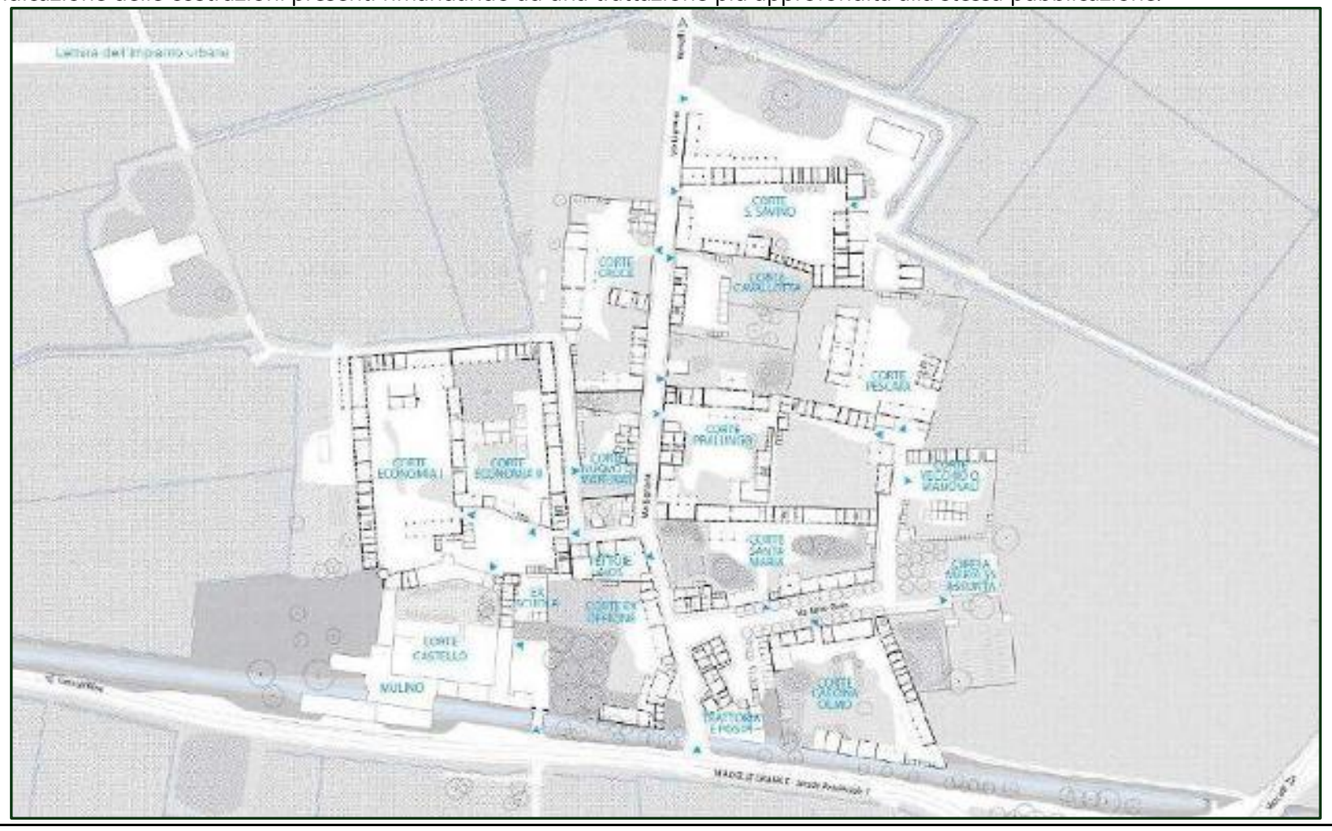
Origini e sviluppo: Larizzate, località anticamente detta anche Calliniascum, era riconosciuta come parrocchia già nel secolo X (ved. Orsenigo 1909) e viene menzionata con il nome attuale in un documento del 1031 (ved. Panero 1985). Il periodo tardo antico e alto medievale fu, storicamente, un periodo molto importante, in cui l'organizzazione territoriale e agraria fu affidata all'autorità ecclesiastica, in questo caso nella sua duplice espressione istituzionale: quella della curia, intorno all'istituto parrocchiale della Chiesa di Santa Maria, per l'attività amministrativa, e quella monastica, intorno al monastero di S. Sabino, Col tempo Larizzate si sviluppò, diventando una vera e propria borgata, sui cui vasti territori s'insediò la proprietà terriera di alcune facoltose famiglie vercellesi, tra cui gli Avogadro e i Bondoni. L'importanza del luogo ed il suo ruolo strategico, considerata la vicinanza alla città di Vercelli e la posizione lungo la strada per il Monferrato, sono testimoniate addirittura dalla presenza di un castello (origine 1201) architettonicamente rilevante e con scopo di difesa dell'edificato. Nel 1227 il borgo passò sotto la gestione dell'Ospedale di Sant'Andrea. Si trattò dell'acquisto di un intero territorio, comprensivo del castello, del villaggio, delle cascine e dei diritti su buona parte delle terre circostanti, completando poi le acquisizioni nei secoli successivi, tra cui i restanti possedimenti benedettini nel 1380. Per la borgata si dimostrò significativo il fatto che si venne a sviluppare non come semplice realtà agricola dipendente dalla città, ma come una struttura organica, un sistema imprenditoriale economicamente autonomo ed indipendente, oltre che innovativo. Già a partire dal XV secolo parte del territorio di Larizzate fu avviato alla coltivazione del riso e contemporaneamente iniziò la costruzione di una articolata rete di canali per la distribuzione dell'acqua di irrigazione che caratterizza il paesaggio del territorio agricolo vercellese. Ancora oggi l'intera frazione fa parte del patrimonio immobiliare dell'ASL di Vercelli, cui sono confluiti tutti i beni dell'ex Ospedale. Quest'ultimo gestiva Larizzate ed i territori circostanti in cui sorgevano numerose cascine, di cui alcune ancora oggi esistenti, attraverso "l'affittamento" (una sorta di enfiteusi) a famiglie che se ne tramandavo il diritto al rinnovo alla scadenza; si ha testimonianza di tale sistema nei registri di cui se ne conservano numerose copie originali nel Fondo Archivistico dell'Ospedale Sant'Andrea, presso l'Archivio di Stato di Vercelli. L'abitato di Larizzate aveva uno specifico significato e rappresentava un ben definito modo di vivere autonomo e autosufficiente, una comunità agricola organizzata spazialmente e socialmente. All'interno del borgo erano presenti tutti i servizi necessari e anche le famiglie delle cascine dei territori circostanti facevano riferimento alla grangia fortificata per ogni necessità e contribuivano a mantenerla attiva ed efficiente. Con il mutamento dell'attività agricola nei secoli ed il mutamento nella direzione di logiche agro-industriali, fondate sul mero profitto economico, a discapito di realtà locali, la grangia si è impoverita del suo patrimonio più importante, il suo tessuto sociale. Tutto questo, a partire dagli anni '70 del secolo scorso, ha poi portato, poco a poco, alla situazione attuale, in cui la borgata è quasi completamente abbandonata: gli abitanti si sono ridotti a poche unità e le attività che si svolgono al suo interno sono ormai scarse e unicamente riconducibili alla risicultura.

Edifici esistenti, caratteri tipologici e modalità di intervento

All'interno dell'edificato i fabbricati sono per lo più a destinazione agricola. Si tratta di cascine alcune con impianto a corte, alcune in linea ed altre a C con relative corti pertinenziali e fabbricati accessori e tettoie per il ricovero attrezzi e macchinari agricoli. In quasi tutti i nuclei sono ben visibili i caratteri tipici delle cascine vercellesi ovvero impianti con casa d'abitazione, stalla-fienile ed infine tettoie e spazi liberi. Sono inoltre presenti all'interno della grangia, il Castello, una piccola Chiesa e al confine Sud lungo la SP l'impianto della ex Riseria Gario.

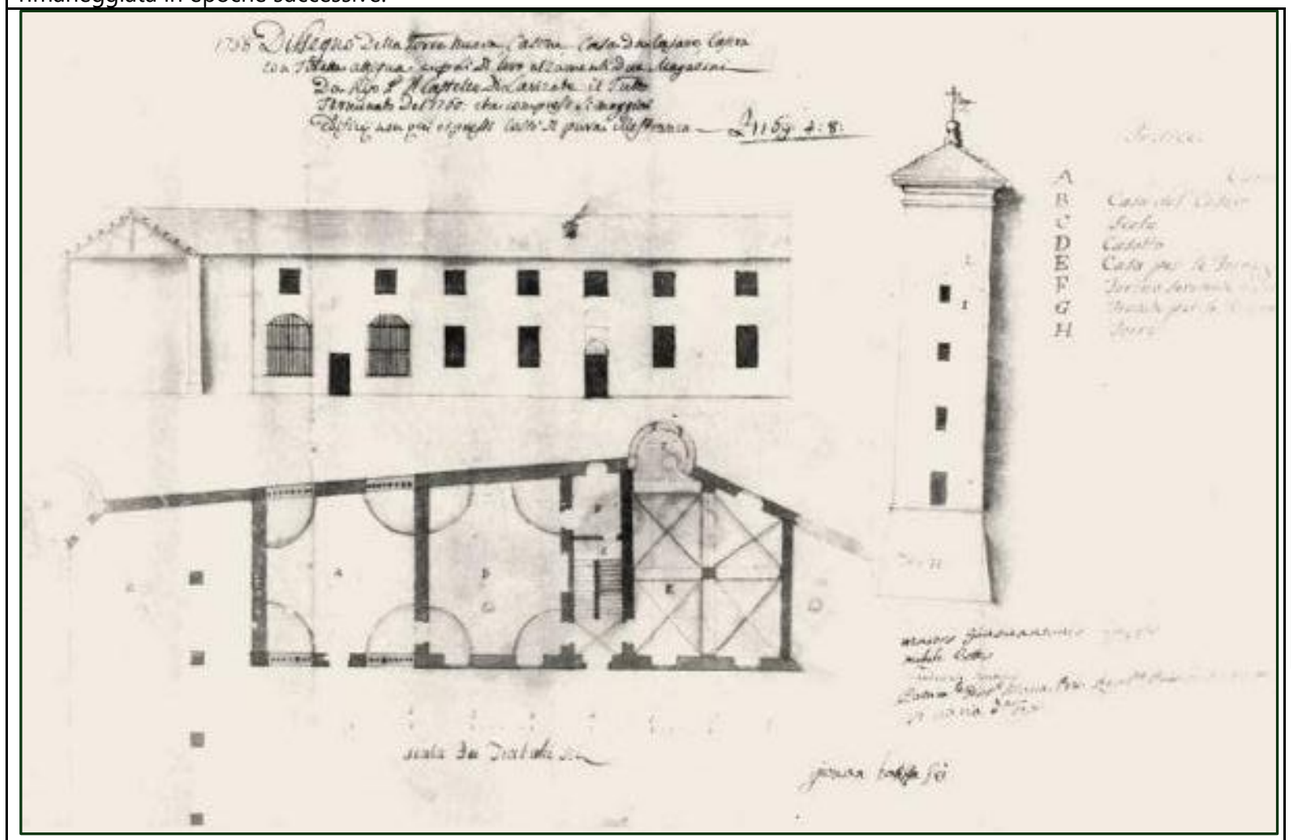
Significativa e rilevante la schedatura e descrizione di tutti gli edifici esistenti che viene riportata nel "Progetto Re-Use Paesaggi d'acqua, architetture e patrimonio identitari, A. Ulisse e T. Sciullo" - "Il progetto di riqualificazione e RIUso architettonico sociale ed economico per Larizzate" vincitore del concorso "ECO_LUOGHI 2017/2018 – organizzato Associazione Mecenate 90, Unione Camere di Commercio d'Italia, FLA, MIBACT.

Si riportano a seguire alcune planimetrie con indicazione delle costruzioni presenti rimandando ad una trattazione più approfondita alla stessa pubblicazione.



Il Castello di Larizzate

Il castello, attestato come già sopra indicato dal 1201, in base a documenti della prima metà del XIII secolo, era frazionato in due parti, una possedimento laico, l'altra possesso ecclesiastico dei Benedettini dipendenti dall'abbazia di S. Benigno di Fruttuaria. La porzione del castello di proprietà degli Avogadro fu acquistata all'inizio del Duecento dalla famiglia Bondonni, la quale nel 1227 la vendette all'Ospedale S. Andrea (Ordano 1985, p. 149). Il resto del castello fu commenda secolare dei monaci benedettini fino all'anno1230 circa, quando per opera del cardinale Guala Bicchieri, fu ceduta all'Ospedale Maggiore di Vercelli (Orsenigo 1909, p. 258). L'aspetto originario del castello è andato del tutto perduto. Già nel 1416 il commissario del duca di Milano concedeva all'Ospedale di S. Andrea la facoltà di refortificandi et reparandi... castrum Larizzate. Poi verso la metà del secolo XV il frate Giacomo Avogadro di Casanova, amministratore dell'ente, ricostruì il castello, dotandolo di sei torri e ponte levatoio. Oggi dell'edificio non resta che qualche rudere, qualche tratto di muro e due torri, di cui una rimaneggiata in epoche successive.

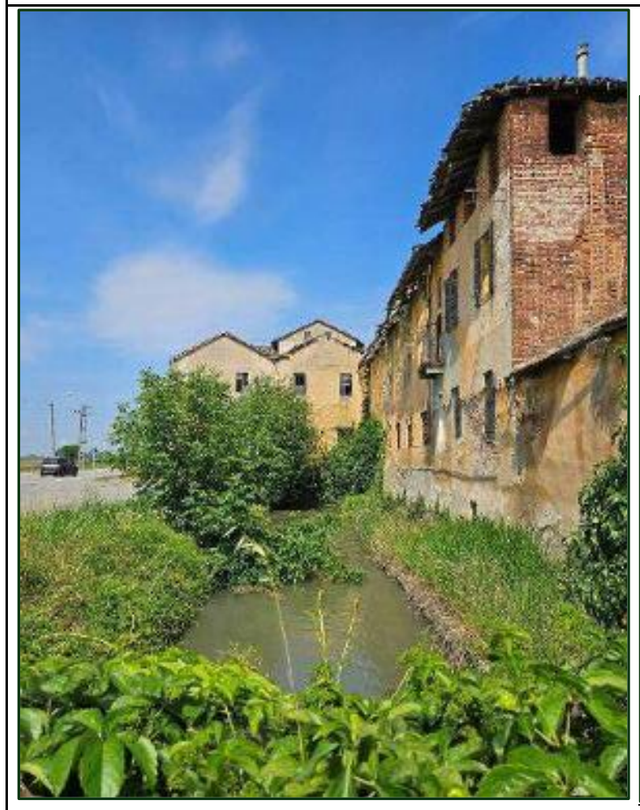


Castello di Larizzate. 1758. Disegno della torre nuova, casone, casa da casaro, casera con torretta attigua [..]. Archivio di Stato di Vercelli (Disegni S. Andrea, II, 999).

La ex Riseria Gario

Gli edifici della ex Riseria sono affacciati sulla strada provinciale, in fregio alla Roggia del Mulino, da cui derivavano l'acqua per il funzionamento degli impianti. La Riseria era dotata di centrale idroelettrica datata 1934 con particolare turbina Rica Calzoni. Nel 2014 era stato presentato un progetto per la rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica, poi non attuato.

.



Prospetto sulla roggia -Stato attuale

Prospetto verso la roggia anno 2012 (foto P.Muschiato)

La turbina della vecchia centrale idroelettrica (foto P. Muschiato)

Vista dalla SP

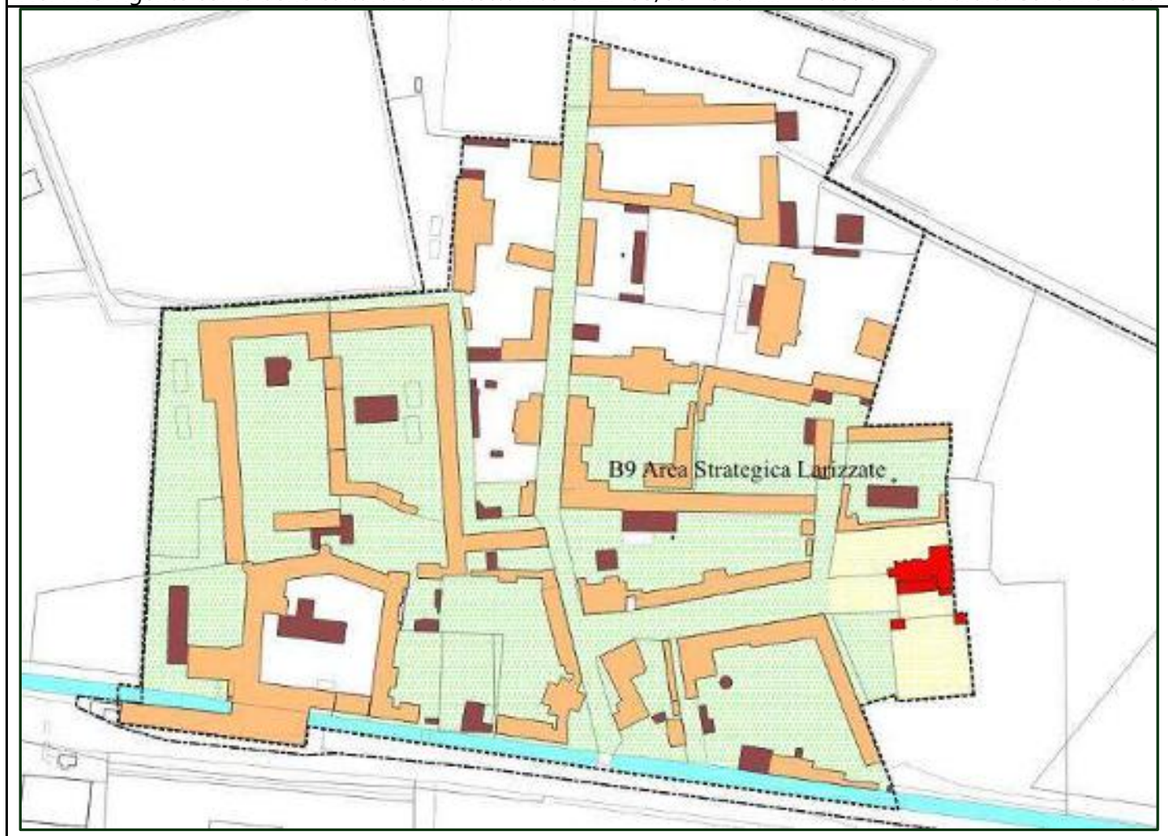
Stato manutentivo: mediocre

Stato normativo attuale:

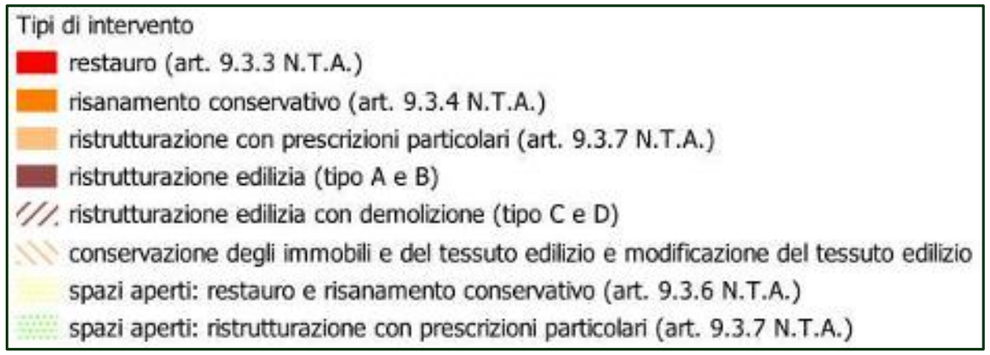
Individuata nel PPR come elemento puntuale ai sensi art.25 "Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di eta' contemporanea (XIX-XX sec.)" nonché quale elemento di "Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione moderna"

Nel PTCP individuato come "Insediamenti urbanistici storico-architettonici - art.29"

Nel PRG vigente come bene culturale architettonico ex LR 35/95 "Guarini" – costruzione rurale. Censimento anno 2002, allegato al RE approvato con DCC n.25 in data 22/03/2004.



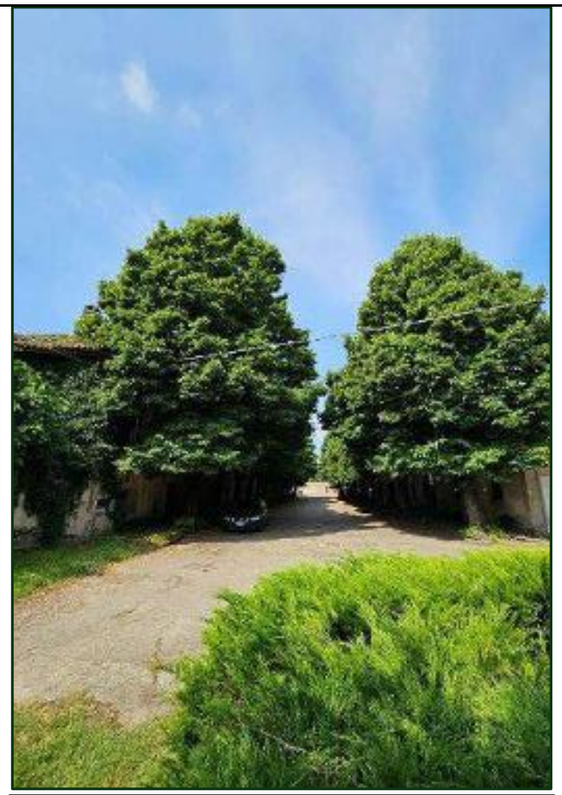
L'area di Larizzate è individuata inoltre nel PRG come area strategica (luogo di rilevanza urbana, segnato da processi di dismissione industriale e di de-istituzionalizzazione e/o cessazione della funzione pubblica) che deve essere oggetto di recupero e rifunzionalizzazione. *Vedasi scheda normativa PRG "I territori della trasformazione: le aree strategiche - Scheda di intervento Area strategica Larizzate (riferimento alfanumerico B9 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano).*

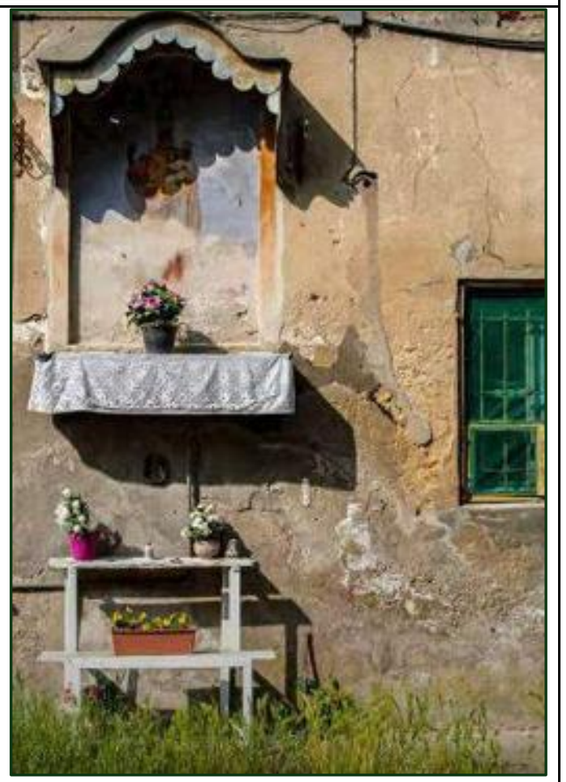


Vista dall'alto

Gli edifici abbandonati

La Chiesetta di Larizzate



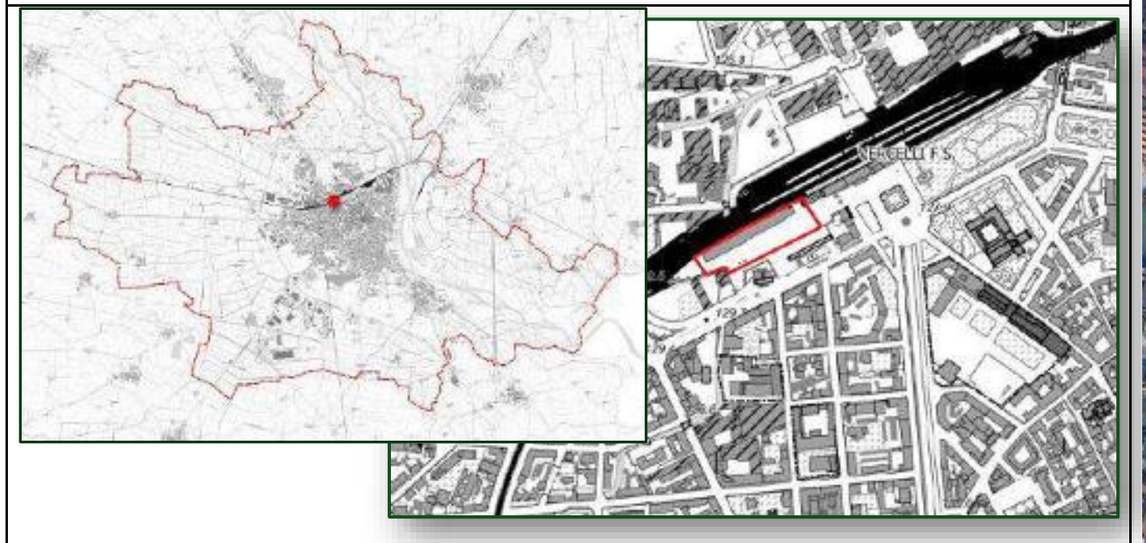


Scorci e particolari

43 Ex magazzino merci e piano caricatore della stazione di Vercelli

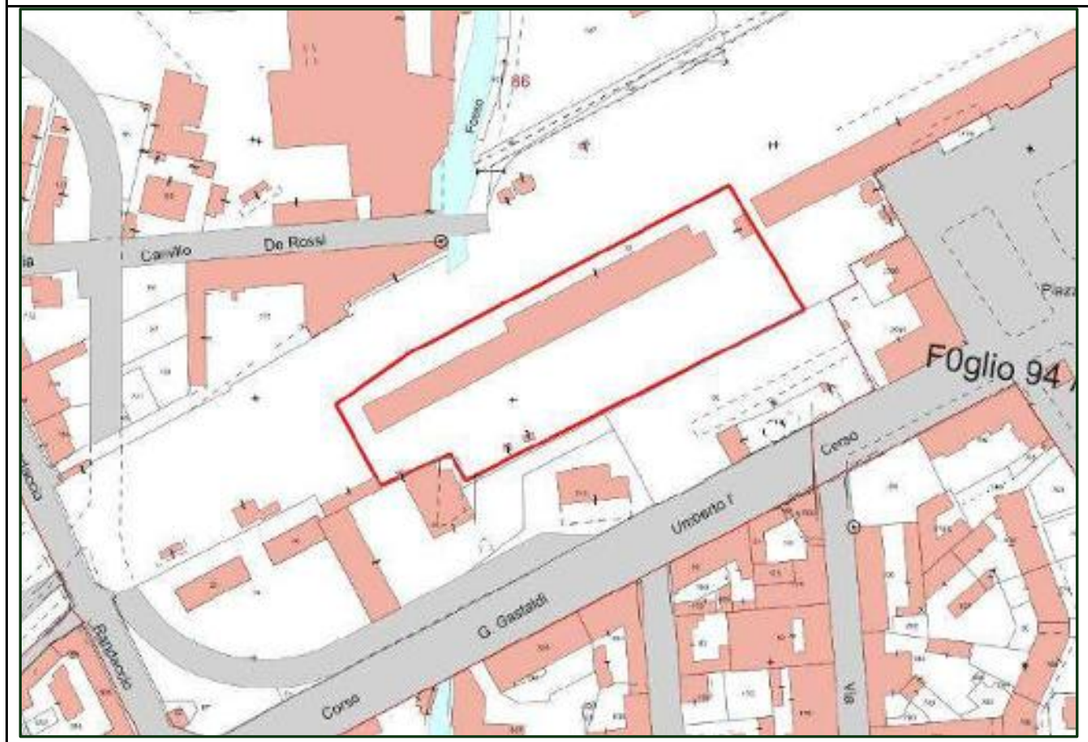
Ubicazione: in corrispondenza della stazione ferroviaria, prospiciente la linea ferroviaria Torino - Milano

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 454104.75 Est, 5019653.98 Nord

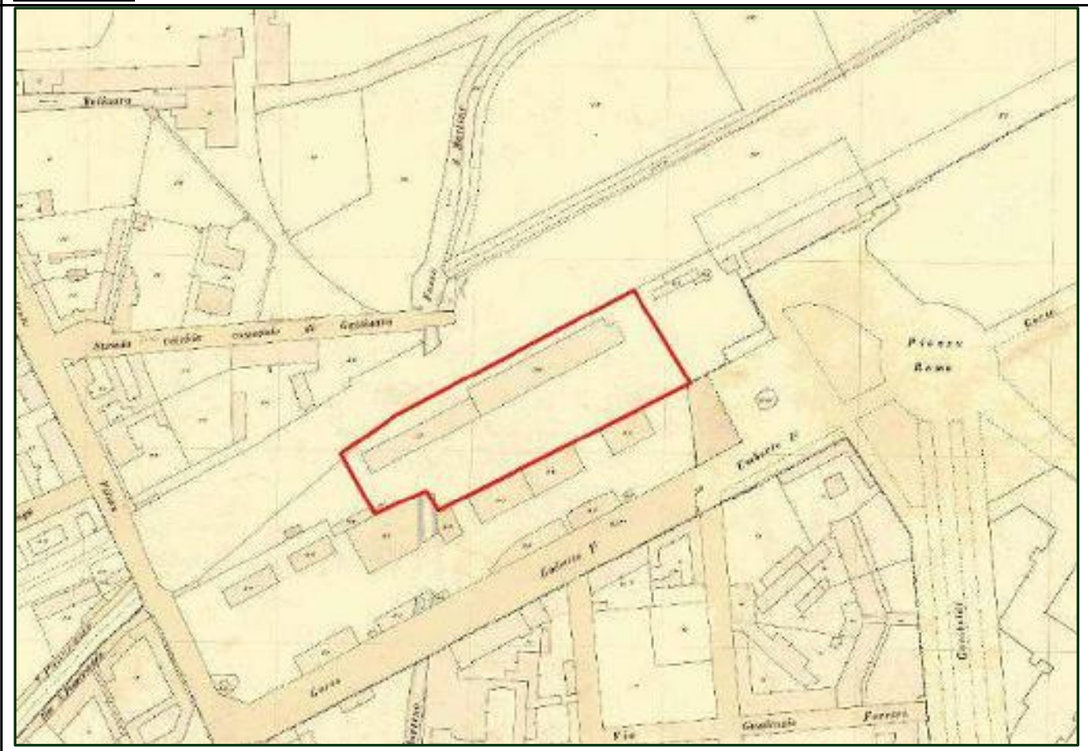


Estratto mappa BDTRE su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 94 particella n.33



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: Lungo edificio, datato XIX secolo, a pianta rettangolare, ad un piano fuori terra, posto parallelamente ai binari della linea ferroviaria Torino – Milano. Su entrambi i lunghi prospetti longitudinali, che si presentano intonacati, sono presenti molteplici arcate a sesto ribassato, su cui poggia una copertura a doppia falda, con capriate lignee e manto in onduline.

Stato manutentivo: discreto

Stato normativo attuale:
Non individuato nel PPR. Viene proposto il riconoscimento come manufatto caratterizzante "Le aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico" ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PPR.
Presente sullo stesso Vincolo art. 12 D.lgs. 42/2004, verifica su istanza di parte del 16/03/2021

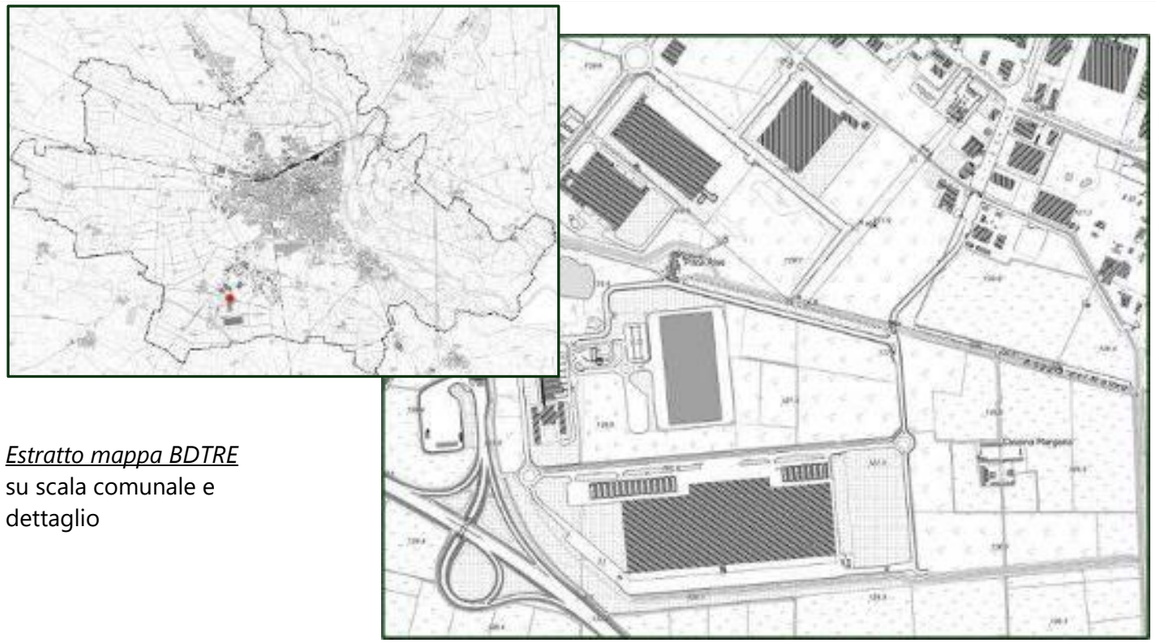
Ex magazzino merci visto dai binari

Vista dall'interno

44 Ex Brillatoio Franchini

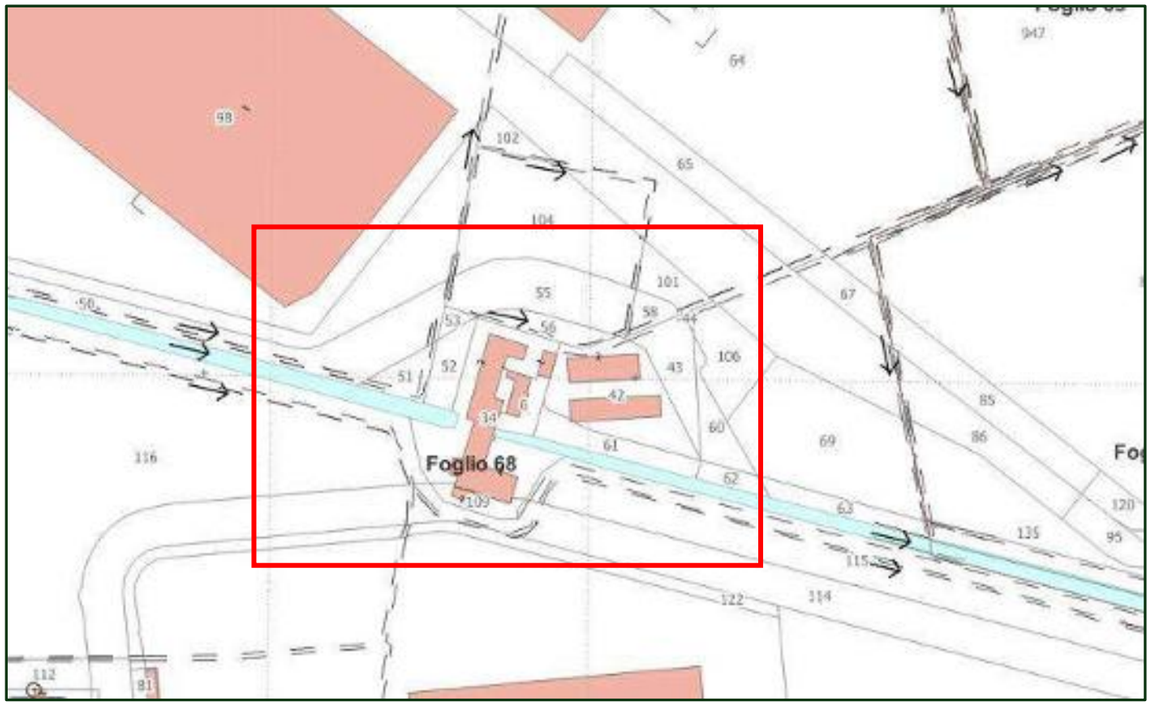
Ubicazione: a Est del concentrico, sponda sinistra del F. Sesia, a Nord di Str. Boarone e a Sud della SP596

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 457399.64 Est, 5019414.96 Nord

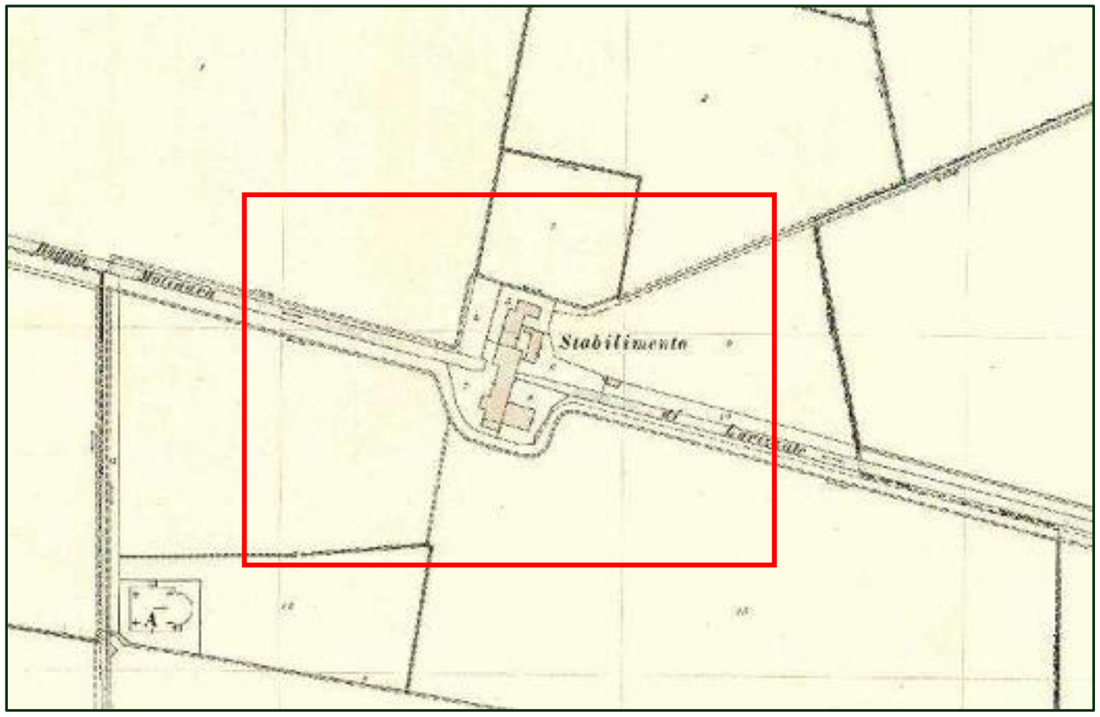


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 68



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: dell'originario fabbricato in cui veniva eseguita la brillatura del Riso (ex brillatoio Franchini – Pista Riso) restano solo ormai alcune delle mura perimetrali e tramezzature interne; il tetto è ormai completamente crollato. Nell'area era presente un mulino azionato dalle acque della Roggia Molinara di Larizzate che, ai tempi correva parallela all'attuale tracciato di Via Mandela. La civiltà contadina, nel corso dei secoli, perfezionò il processo della macinazione idraulica in modo tale da trasformare in modo efficace l'energia cinetica delle acque delle rogge in energia meccanica. Per mettere in funzione la ruota, bastava alzare l'apposita paratoia cosicché l'acqua colpiva le pale e la ruota si metteva in movimento; quando si fermava il mulino, la paratoia veniva calata e l'acqua defluiva in un canale laterale, la "spazèra". Il sistema della Pista Riso era costituito da un ingegnoso sistema di trasporto, con un nastro elevatore provvisto di vaschette che "pescavano" nella tramoggia di alimentazione; giunte in alto, le vaschette rovesciavano il loro contenuto nelle macchine situate al piano superiore. Dalla tramoggia, il riso saliva ad un primo setaccio di pulitura, scendeva nella sala delle macine al "bramìn", per essere decorticato, risaliva ad un buratto per la separazione della crusca, scendeva per la sbiancatura, saliva per l'eliminazione del "farinàsc" (residui di brillatura) e ridiscendeva per un'ulteriore operazione di pulizia del chicco, infine, saliva all'ultima setacciatura della polvere e discendeva all'ultimo buratto che eliminava la "risina", cioè i chicchi spezzati. Tutto il sistema era corredato di ventole per l'aspirazione della polvere, anch'esse alimentate dal meccanismo del mulino.

L'area che è attualmente ricompresa nel nuovo PIP è classificata dallo strumento urbanistico quale "Urbanizzazioni secondarie al servizio delle attività produttive insediate o da insediare nell'Area Industriale Attrezzata di Vercelli". Lo stato strutturale è tale da non rendere più economicamente vantaggioso l'intervento di recupero quindi si era previsto di attuare la demolizione e la fedele ricostruzione del brillatoio stesso. Nel 2012 era stato ottenuto un contributo ma il bando per i lavori di recupero è andato deserto e quindi lo stato attuale è ancora quello di completo abbandono.

Stato manutentivo: fortemente degradato

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR
Nel PRG inserita nella scheda normativa IX l'area industriale di Vercelli Ovest – presente nell'Accordo di programma nuova area PIP – oggetto di progetto di recupero e rifunzionalizzazione a servizio dell'area produttiva

Vista da Via Mandela

Vista da Via Mandela

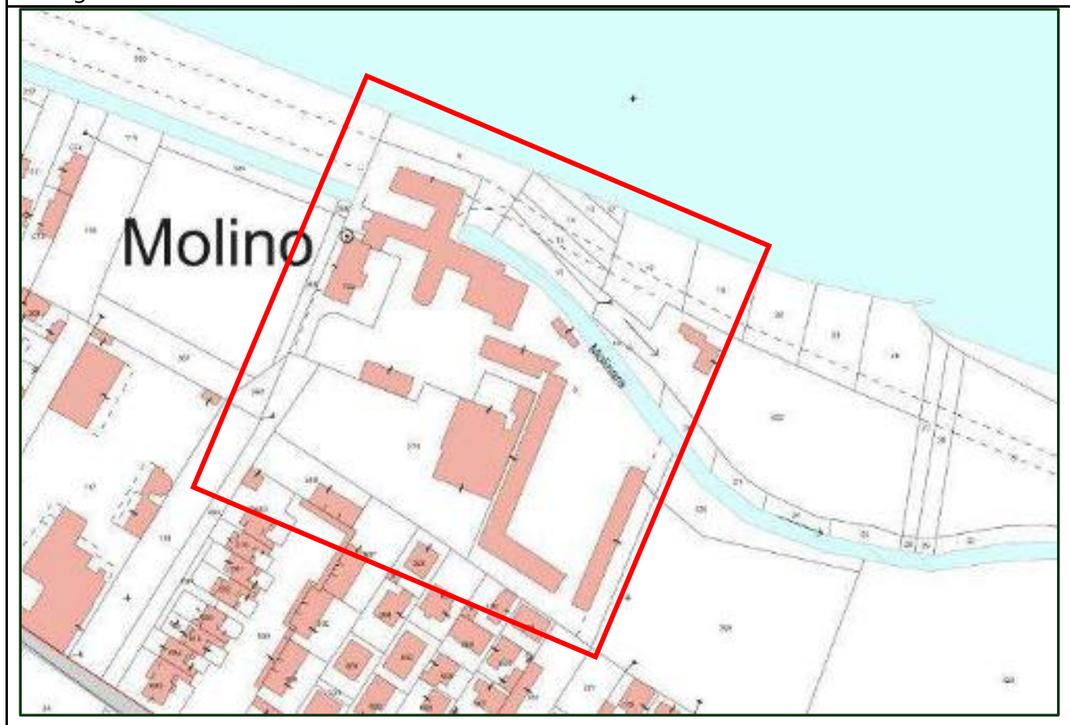
45 Ex Riserie Viazzo

Ubicazione: a Sud-Est del concentrico, in zona Cappuccini, sponda sinistra del F. Sesia, in prossimità della S.P. 4

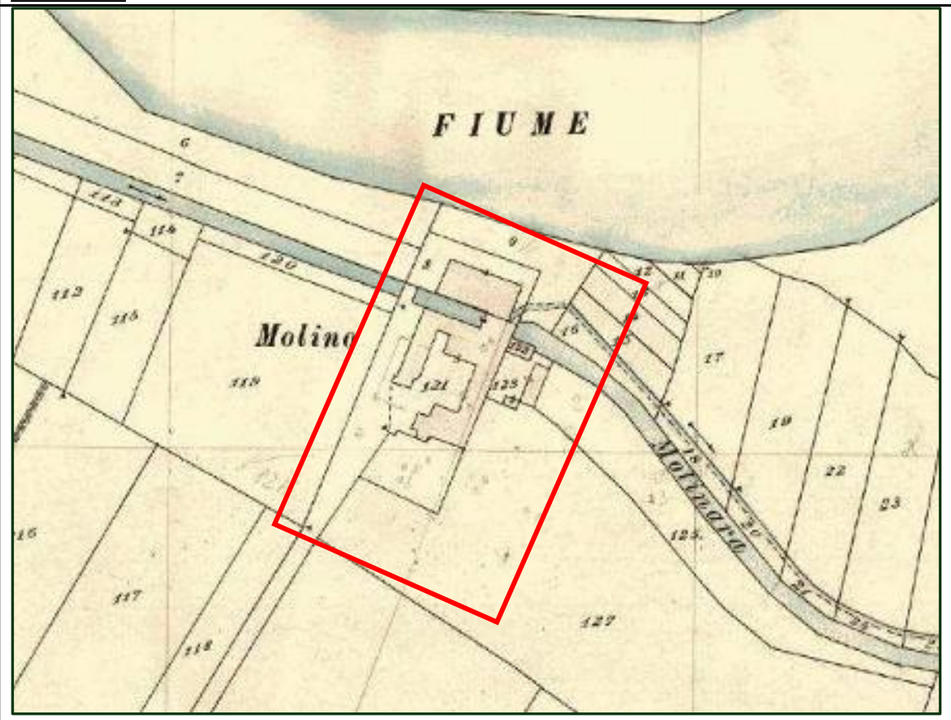
Coordinate geografiche: UTM WGS84: 456789.38 Est, 5017331.39 Nord

Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 78



Estratto Catasto Rabbini

Caratteri tipologici: si tratta di area considerata strategica nel vigente PRGC, situata in zona Cappuccini, in corrispondenza del luogo in cui sorge lo stabilimento dismesso delle ex Riserie Viazzo. È da rilevare come notizie verbali riferite da più fonti indichino qui la presumibile presenza di una Necropoli riconducibile all'età del Ferro. La presenza di una o più aree sepolcrali presso i Cappuccini completerebbe il quadro della grande estensione lineare di zone cimiteriali lungo la strada per Casale nel periodo tra il I ed il II secolo d.C. Lo stabilimento, di origine novecentesca, ha il carattere tipico dell'architettura espressionista e rappresenta un esempio significativo di manufatto architettonico protoindustriale che, posto in fregio al fiume Sesia, sfruttava il salto idrico della roggia Molinara di Prarolo per ricavare energia. Si tratta di una costruzione a ricorsi di mattoni a vista con un impianto ricco di riferimento all'architettura navale (oblò, ringhiere ad aste orizzontali, etc.) a cui si affianca la casa padronale, un pregevole edificio a due piani fuori terra costruito in epoca antecedente e ampliato poi negli anni Trenta. L'intera area è da rileggersi in relazione alla valorizzazione del lungo fiume e alla definizione di nuova promenade urbana in fregio allo stesso. La rifunzionalizzazione delle ex riserie e la valorizzazione dei campi sportivi e dell'area verde dell'ex Cral della Posta assumono quindi rilievo al fine della costruzione del progetto di Parco fluviale lineare del Lungo Sesia. L'edificio delle ex riserie Viazzo si pone come esempio documentale da preservare e valorizzare.

Stato manutentivo: mediocre

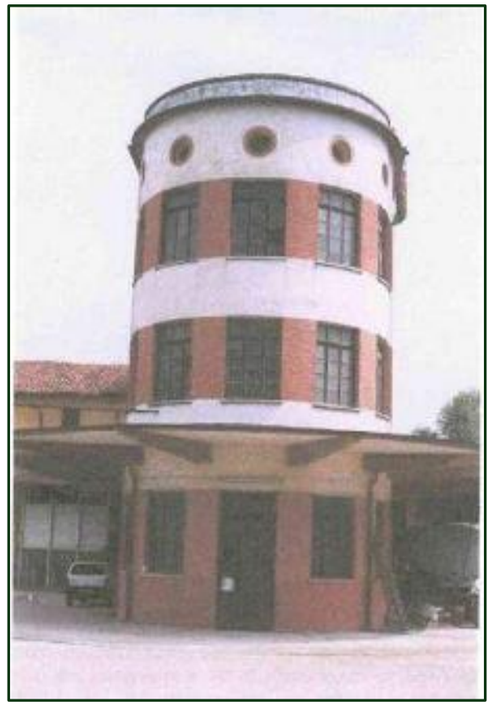
Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR
Nel PRG riconosciuta come area strategica (B8) in Zona Cappuccini – scheda normativa di dettaglio nelle NTA.

Vista dell'ingresso da via Prarolo (S.P. 4)

Casa padronale

Fabbricato principale dell'ex riseria

Stabilimento visto dalla strada d'accesso

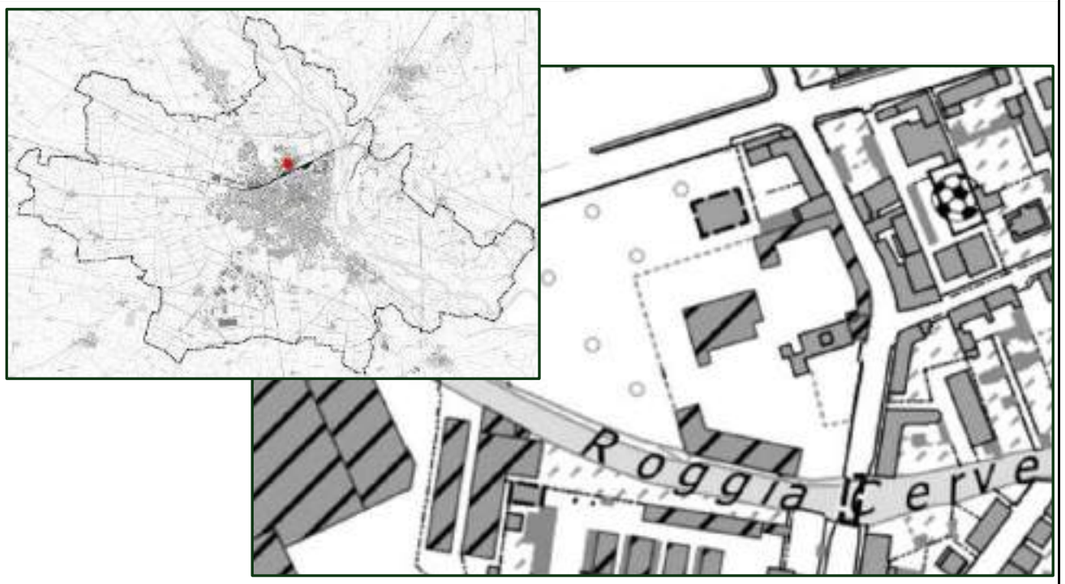


Fabbricato principale dell'ex riseria - Vista frontale

46 Area ex caffè Rossa

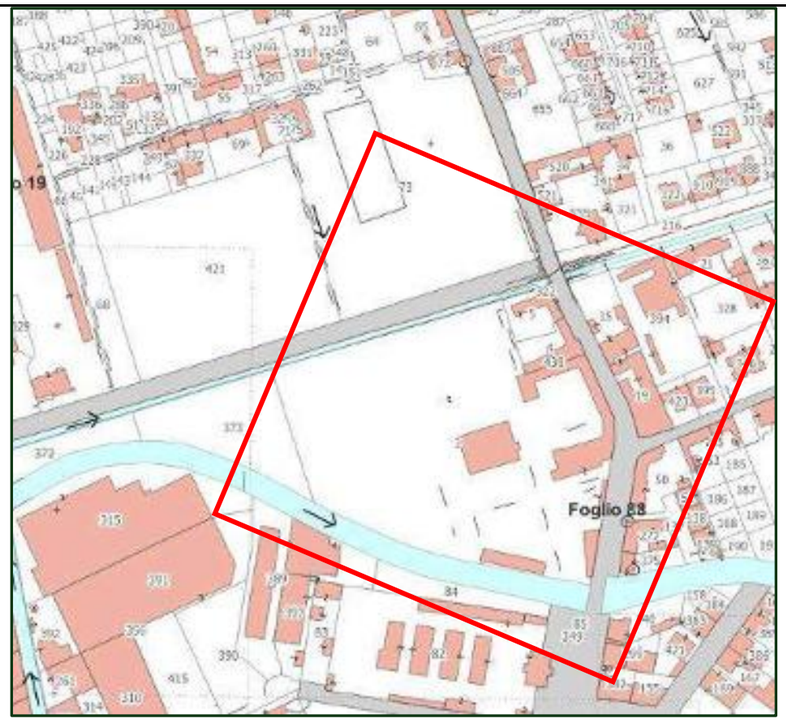
Ubicazione: a Nord del concentrico tra Via Restano e Via Trento

Coordinate geografiche: UTM WGS84: 454516.67 Est ,5020141.56 Nord

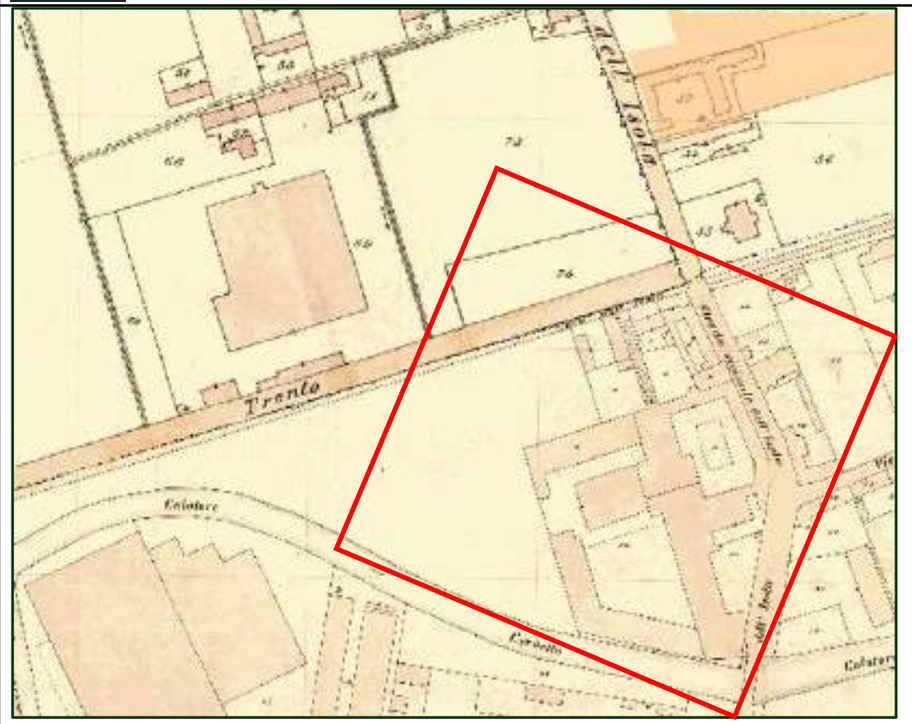


Estratto mappa BDTRE
su scala comunale e dettaglio

Vista aerea



Estratto catastale: Foglio 88



Estratto Catasto Rabbini

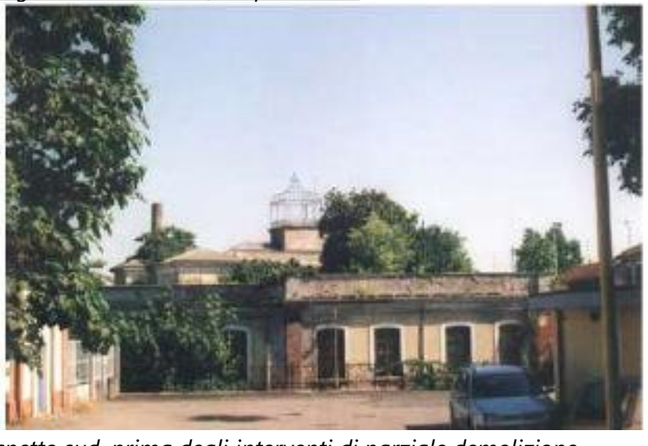
Lo stabilimento del Caffè Luigi Rossa, localizzato nel rione Isola di Vercelli, rappresenta uno dei principali episodi di archeologia industriale della città, con origini che risalgono alla seconda metà dell'Ottocento. Fondato nel 1858, il complesso produttivo si afferma rapidamente come una realtà industriale di rilievo nazionale, specializzata nella lavorazione e commercializzazione del caffè e derivati, tra cui la produzione di caffè di cicoria, di cui fu tra i primi produttori in Italia. Nel corso della sua attività, la fabbrica assume un ruolo significativo nello sviluppo economico locale, contribuendo anche alla trasformazione infrastrutturale del quartiere Isola, come nel caso della realizzazione del ponte sul torrente Cervetto, funzionale ai collegamenti produttivi. Tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento, il marchio Rossa acquisisce notorietà anche internazionale, testimoniata dalla partecipazione a esposizioni e dalla produzione di materiali pubblicitari di elevato valore artistico. Nel corso del Novecento, con il mutare delle condizioni economiche e produttive e l'evoluzione del settore, lo stabilimento entra progressivamente in una fase di declino, fino alla cessazione delle attività produttive circa nella seconda metà del secolo. Nel 2016 gli edifici produttivi sono stati demoliti, considerato lo stato di abbandono in cui versava l'area; è stata mantenuto solo l'edifico padronale su Via Restano. L'area è inserita tra le aree strategiche di PRG (area A4 nelle schede normative delle NTA); il Piano a SUE, prevede la possibilità di riconvertire ad altri usi l'impianto manifatturiero che, di fatto, si configura, ad oggi, come un insieme di tettoie dal carattere effimero appoggiate al corso del torrente stesso, da cui emerge l'altana dell'edificio padronale, collocato tra via Restano e via Trento. Il progetto di piano tutela l'edificio storico - per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari - mentre per la restante area è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica con la possibilità di realizzare case basse.

Caratteri tipologici: degli edifici originari resta solo la villa liberty, edificio padronale collocato tra via Restano e Via Trento, con caratteristica altana a pianta quadrata. Tale edificio è stato oggetto di specifica schedatura (scheda R0534113) nel Catalogo dei Beni Culturali Architettonici della Città di Vercelli parte 3° "le ville Liberty".

Stato manutentivo: discreto

Stato normativo attuale:
Non individuata nel PPR – Villa liberty censita nella parte 3° del Catalogo dei beni culturali architettonici allegato al RE
Nel PRG riconosciuta come area strategica (A4) nel quartiere Isola– scheda normativa di dettaglio nelle NTA.

Dettaglio altana dell'edificio padronale



Prospetto sud, prima degli interventi di parziale demolizione

Manifesti, locandine pubblicitarie d'epoca (fine Ottocento)

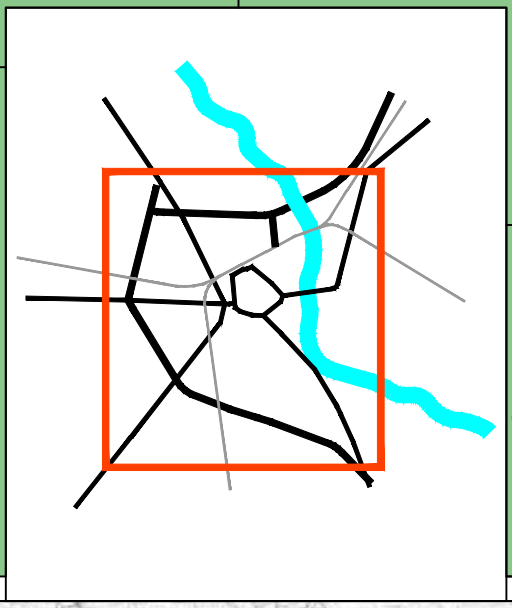
Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 10 c.7 e c.8 del R.R. n. 4/R del 22/03/2019

M

Aprile 2026



Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:

architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:

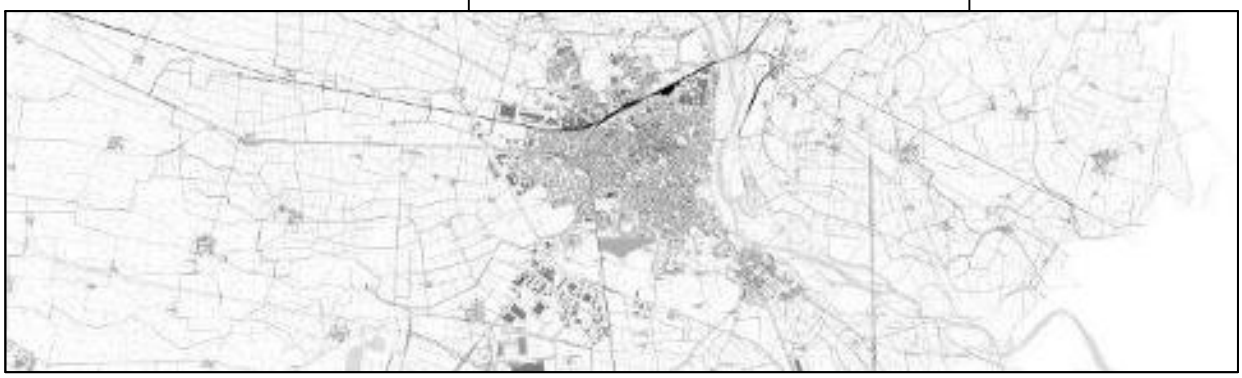
arch. Mario CENA

redatta da:

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

SOMMARIO

1 PREMESSA 3
2 INTEGRAZIONI AL CONTENUTO DELLA PRIMA SEDUTA DELLA PRIMA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE 6
3 OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEGLI ENTI A SEGUITO DELLA PTPP E RELATIVE CONTRODEDUZIONI 8
3.1 Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia E Territorio – Settore Urbanistica Piemonte Orientale 8
3.2 Settore Pianificazione Regionale Per Il Governo Del Territorio 11
4 OSSERVAZIONI DURANTE IL PERIODO DI PUBBLICAZIONE DELLA PTPP 31
5 IL PRGC VIGENTE E IL SUO SVILUPPO 32
5.1 L'evoluzione storica del PRGC 32
5.2 Il PRGC vigente 36
6 LA CERCHIA DEI VIALI E IL VERDE URBANO 40
7 OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE 44
8 INQUADRAMENTO TERRITORIALE 45
8.1 Caratteri geografici e fisici 45
8.2 Aree ed edifici vincolati, tutele e caratteri identificativi 49
9 ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI 50
9.1 Indicatori demografici 50
9.2 Indicatori economici 53
10 STORIA ED EVOLUZIONE DEL TERRITORIO 54
11 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE 65
12 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE PTCP 70
13 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE PPR 77
13.1 Verifica di coerenza con le strategie ed obiettivi del PPR 77
13.2 I tavoli tecnici preliminari di confronto: risultanze 87
13.3 Attuazione della normativa del PPR 92
13.3.1 ALLEGATO A al R.R. 4/R del 22 marzo 2019 "Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante di adeguamento al PPR 94
13.3.2 ALLEGATO C) al R.R. 4/R del 22 marzo 2019 – richiesta di riconoscimento di irrilevanza paesaggistica di un tratto della Roggia Molinara di Larizzate (art.10 c.8 D.P.G.R. 22 marzo 2019) 133
13.4 La tavola dei beni paesaggistici: tematismi ed approfondimenti 158
13.5 La tavola delle componenti paesaggistiche: tematismi e approfondimenti 172
13.6 La tavola della percezione visiva 200
13.7 La tavola di raffronto 202
14 REVISIONE/INTEGRAZIONE DELLE NTA 204
15 DICHIARAZIONE CONCLUSIVA DI ADEGUAMENTO 205
ALLEGATO 1: Estratto tavola P5 del PPR
ALLEGATO 2: Estratto tavola P6 del PPR

1 PREMESSA

La presente Relazione Tecnica Illustrativa è parte integrante del progetto di Variante Strutturale del PRG del Comune di Vercelli (fase Progetto "Progetto Preliminare") per mero adeguamento dello stesso strumento urbanistico alle indicazioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), in base alla nuova procedura prevista dalla Legge Regionale 31 maggio 2022 n.7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia".

Il Piano paesaggistico regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Nel lavoro di attuazione rispetto alle politiche che delinea il PPR, risulta necessario cogliere l'importante occasione di verifica dell'assetto strategico del territorio, per aggiornare/confermare il complessivo sistema di pianificazione locale. Il PPR fornisce infatti l'opportunità di pensare a un modello di urbanistica che pone al centro del proprio progetto una rilettura generale del territorio e del sistema compositivo dei tessuti e degli edifici che lo compongono. L'approccio considera ciascun luogo come stratificazione di un insieme di trasformazioni, che nel tempo, hanno connotato delle specifiche caratteristiche storico insediative, determinando una precisa identità territoriale. Partendo da questo presupposto, è importante considerare come il lavoro di adeguamento del PRG al PPR possa disegnare e prospettare un sistema di pianificazione ancora più attento alla forma del territorio che alla funzione e ai numeri. All'adeguamento del piano regolatore è richiesto di leggere le relazioni tra le varie componenti riportate dal PPR, e, da queste, definire una serie di soluzioni per le politiche di tutela e di riqualificazione, capaci di costruire nuovi strumenti per rispondere in maniera più efficace alle esigenze di trasformazione e di valorizzazione che caratterizzano le nuove attività.

Il presente Piano, dunque, in continuità alle politiche indicate dal PPR, deve segnare i limiti della forma dei tessuti urbani, delineare le localizzazioni più appropriate, definire i confini tra l'urbano e il non urbano, riqualificare le aree degradate, trattare le diversità delle aree rurali e naturali. È importante come questi principi debbano essere affermati in una continua logica di coerenza e di relazione e non solo di quantità specifiche. L'obiettivo è quello di porre il paesaggio come tema centrale della pianificazione, e proprio in questa cornice, il PPR fornisce gli strumenti e le conoscenze per orientare le politiche di sviluppo, riconoscendo le principali vocazioni dei territori e fornendo un sistema di obiettivi coordinati riferiti anche alle discipline settoriali.

I contenuti qui descritti e formalizzati, sono stati valutati in un processo concertativo, attivato su base volontaria da parte dell'Amministrazione Comunale, in accordo con gli Uffici Regionali competenti, finalizzato ad attuare le modalità proposte per la fase di adeguamento al PPR, illustrate nel "Regolamento regionale recante attuazione del Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del PPR" (Decreto Presidente Giunta Regionale n. 4/R del 22/03/2019, approvato con D.G.R. n. 34-8599 del 22/03/2019).

L'Amministrazione Comunale, considerate le indicazioni di cui alla L.R. 7/2022 del 31 maggio 2022 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia", ha deciso di avviare una Variante Strutturale per mero adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Dal momento che allo stato attuale non è stata apportata alcuna modifica al Regolamento Regionale n.4/R, in recepimento delle semplificazioni di cui alla sopra citata Legge Regionale n.7/2022, la Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR prevede la stesura dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, di cui al presente elaborato, completa delle verifiche di coerenza per l'adeguamento al PPR (comprende la compilazione dell'Allegato A e l'allegato C di cui al R.R. 4/R)
- Appendice alla relazione illustrativa: censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 PPR) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 PPR)
- Appendice alla relazione illustrativa: Catalogo dei beni culturali architettonici (L.R. 35/1995) Prima parte (D.C.C. 92 del 27/10/2003) - Terza parte (D.C.C. 25 del 22/03/2004) - Già allegato al Regolamento Edilizio Vigente
- Appendice alla relazione illustrativa: Schede di approfondimento relative alle aree di previsione e/o completamento del PRGC e alle aree critiche
- Appendice alla relazione illustrativa: Schede dei punti di osservazione del paesaggio
- Tavola dei beni paesaggistici (tavola di insieme scala 1:20.000 e tavole di dettaglio scala 1:5.000)
- Tavola delle componenti paesaggistiche (tavola di insieme scala 1:20.000 e tavole di dettaglio scala 1:5.000)
- Tavola della percezione visiva (scala 1:20.000)
- Tavola di raffronto con rappresentazione dei beni e delle componenti paesaggistiche a confronto con le aree di previsione del PRG (tavola di insieme scala 1:20.000 e tavole di dettaglio scala 1:5.000)
- Planimetria sintetica di piano- mosaicatura PRGC comuni contermini scala 1:25.000
- Tavola dei vincoli – Tavola2 di PRGC aggiornata con le modifiche di adeguamento al PPR (tavola di insieme scala 1:20.000 e tavole di dettaglio scala 1:5.000)
- Norme di attuazione del PRG prima bozza

Nella presente relazione, partendo da quanto indicato nell'art. 14 comma 1, punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. , ma, tenuto conto che la variante strutturale in esame è di mero adeguamento al PPR e quindi non comporta nuove previsioni urbanistiche o modifiche sostanziali all'assetto urbanistico di PRG vigente, saranno approfonditi i seguenti punti:

- obiettivi e criteri posti a base della elaborazione e sviluppo del Piano ed analisi del territorio soprattutto in merito agli aspetti socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali;
- analisi demografiche retrospettive delle componenti demografiche e socioeconomiche;
- illustrazione del PRG vigente
- valutazione di eventuali criticità su aree esistenti e/o in previsione derivanti dall'adeguamento al PPR e proposte di mitigazione attraverso l'introduzione di opportune misure da recepire nelle NTA
- illustrazione delle principali modifiche/integrazioni apportate all'elaborato delle NTA.

Le tematiche relative all'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale saranno approfondite attraverso la compilazione ed il successivo commento di una specifica tabella di raffronto sulla base dello schema predisposto dalla Regione Piemonte, finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto e dell'attuazione delle norme del PPR da parte della Variante.

Nel capitolo 10 in premessa è inoltre riportato l'esito dei due Tavoli Tecnici preliminari per il processo di adeguamento al PPR, svoltisi in data 12 gennaio e 23 febbraio 2024.

L'Amministrazione Comunale con D.C.C. n.14 del 27/02/2025 ha adottato la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della Variante.
Quindi In data 29/05/2025 e in data 08/09/2025 si sono tenute la prima e la seconda seduta della Prima Conferenza di Copianificazione relativa agli elaborati della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare.
A seguito della prima seduta della prima Conferenza di Copianificazione, gli Enti hanno richiesto integrazioni che sono state fornite nei tempi concordati ed esaminate nella Seconda Seduta della Conferenza stessa.
La presente relazione integra i contenuti di quella a corredo della PTPP, inserendo nel Capitolo 2 la descrizione delle integrazioni richieste tra la prima e la seconda seduta della Prima Conferenza di Copianificazione, nel capitolo 3 i contributi tecnici e le osservazioni degli Enti, risultanti a seguito della chiusura della Prima Conferenza di Copianificazione, con relative controdeduzioni e nel capitolo 4 le osservazioni da parte di privati presentate nel periodo di pubblicazione della PTPP con relative controdeduzioni.

La parti integrate/aggiunte rispetto alla relazione di PTPP sono riportate come il presente testo in colore verde. ~~Le parti stralciate sono riportate come il presente testo in colore verde barrato.~~

Le richieste/osservazioni degli Enti sono riportate con carattere inclinato di colore blu scuro come la presente dicitura.

2 INTEGRAZIONI AL CONTENUTO DELLA PRIMA SEDUTA DELLA PRIMA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

A seguito della prima seduta della Prima Conferenza di Copianificazione è emersa la necessità di integrare la documentazione agli atti per il proseguo dell'iter di Variante.
Come da estratto del Verbale della prima seduta è stato richiesto quanto segue:

Da parte del Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio e del Settore Foreste della Regione Piemonte, si richiedono le seguenti integrazioni:
A) Per quanto riguarda la derubricazione di parte del tracciato del corpo idrico tutelato per legge denominato "Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino" si richiede di:
1) inserire i punti di ripresa delle fotografie su base Bdtre, per rendere più chiara l'individuazione del contesto.
2) aggiungere fotografie per la valutazione della mancanza di valore paesaggistico dell'area.
3) trattare il Paragrafo 2 "Rilevanza paesaggistica" del Regolamento 4/R, dal momento che il Paragrafo 3 "Irrilevanza paesaggistica" fa riferimento anche alla Rilevanza paesaggistica. Si chiede di approfondire i punti ritenuti più salienti e, in particolare:
specificare in modo approfondito i riscontri al paragrafo 2.5, che tratta l'impossibilità dell'esclusione dalla tutela paesaggistica:
2.5.a. i corsi d'acqua che siano oggetto di una specifica tutela paesaggistica all'interno degli strumenti urbanistici comunali vigenti e negli strumenti di pianificazione sovraordinata;
2.5.b. i tratti compresi tra le opere di captazione inerenti a impianti di produzione di energia idroelettrica e altri impianti produttivi in genere;
2.5.c. interi tratti dei corpi idrici individuati come "corridoi su rete idrografica" nella Tavola P5 del Ppr "Rete di connessione paesaggistica". (approfondire con stralcio della Tavola P5 del Ppr)

Si è ottemperato a quanto richiesto; l'"Allegato C al R.R. 4/R del 22 marzo 2019 – richiesta di riconoscimento di irrilevanza paesaggistica di un tratto della Roggia Molinara di Larizzate (art.10 c.8 d.p.g.r. 22 marzo 2019)" è stato rielaborato ed integrato in funzione delle richieste di cui sopra; l'allegato viene riproposto nel testo della presente relazione illustrativa al paragrafo 13.3.2 e sostituisce integralmente quello a corredo della PTPP.

B) Si richiede lo shape file delle previsioni edilizie contenuto nella tavola di raffronto al fine di poter condurre l'istruttoria, distinguendo le previsioni vigenti confermate da quelle stralciate; si richiede inoltre lo shape file aggiornato dei boschi tutelati (di cui alla lett. g, c.1 dell'art. 142 del Dlgs. 42/2004) ricomprendente tutte le aree boscate rientranti nella definizione di bosco a seguito dell'aggiornamento della Carta forestale 2016;

Gli shape richiesti sono stati consegnati agli Enti.

C) In merito all'aggiornamento della carta forestale 2016, si fa presente quanto segue. Per quanto riguarda i corposi rilievi puntuali effettuati a corredo dell'Allegato alla Tavola 2 si richiede di includere per ciascun settore anche una ortofoto antecedente o almeno del 2015 per poter apprezzare l'evolversi e le dinamiche del bosco rispetto alla situazione attuale. In merito a tale allegato si richiede inoltre una breve descrizione per quanto riguarda gli aspetti più critici, come ad es. parchi, giardini ecc., al fine di comprendere meglio il criterio di esclusione / inclusione nella delimitazione di bosco.
In merito alla richiesta del "non bosco", qualora, nell'ambito delle procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, il Comune di Vercelli intenda di attivare l'iter di individuazione delle

superfici meritevoli di tutela e ripristino delle attività agricole e pastorali e di restauro delle preesistenti edificazioni ai sensi del Regolamento Regionale n. 6 del 04 agosto 2023, si ricorda che dovrà essere prodotta la documentazione richiesta dall'allegato B del citato Regolamento. Inoltre che ai sensi dell'art.1 c. 4 del detto regolamento "Le superfici individuate in esito alle procedure di cui al presente regolamento continuano ad essere considerate bosco sino all'avvio dell'esecuzione degli interventi di ripristino e recupero". Non è quindi possibile estrapolare dalla delimitazione della carta forestale nella attuale fase di adeguamento al PPR i boschi di neoformazione su superfici ex agricole anche se saranno oggetto dei succitati interventi.
Oltre alla documentazione prevista dall'allegato B si richiede inoltre di relazionare dove e come si intende realizzare il recupero delle attività agricole, pastorali e di restauro delle preesistenti edificazioni anche in relazione alla forte connessione degli ambiti indicati con il tessuto urbano.

Il tecnico forestale Dott. Masarin ha ottemperato alle richieste di cui sopra; gli elaborati forestali sono stati conseguentemente aggiornati.

D) Si richiedono gli estratti cartografici al 6/9/1985 per le zone A e B stralciate ai sensi del comma 2 dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 dalle fasce del Colatore Cervetto, del Fiume Sesia e della Roggia Molinara, con le relative legende, ai fini della verifica di applicabilità di tale disposto.

Non è stato possibile recuperare cartografie di PRGC ante 1985 riportanti timbri regionali, ci si era riservati di approfondire tale ricerca e di recuperare la documentazione per le fasi successive di sviluppo del progetto della variante strutturale.

3 OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DEGLI ENTI A SEGUITO DELLA PTPP E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

3.1 REGIONE PIEMONTE DIREZIONE AMBIENTE, ENERGIA E TERRITORIO – SETTORE URBANISTICA PIEMONTE ORIENTALE

Riferimento Protocollo n.125081/A1610C del 27/08/2025

…omissis…

2.3 Usi civici

Risultano riportate sulla cartografia di Variante le ***aree gravate da uso civico*** *presenti sul territorio comunale – che si rammenta essere assoggettate alle disposizioni della parte III del D.lgs. 42/2004 per il loro interesse paesaggistico – La superficie complessiva gravata da uso civico è di circa 4200 mq. con correlata trattazione all'articolo Art.142 c.1 lettera h - Usi civici (art.33 NdA PPR) delle NTA.*
Il Comune pur avendo indicato la loro localizzazione dovrà verificare se sussistano interferenze con le indicazioni contenute nella Variante in oggetto, integrando opportunamente la Relazione illustrativa.
Per tali ambiti si richiamano le direttive di cui al comma 17 dell'art. 33 delle NdA del PPR…omissis…
Ciò premesso, si chiede di produrre specifica dichiarazione/certificazione qualora sussistessero eventuali interferenze di tale vincolo con l'assetto insediativo individuato nella Variante stessa.
In caso di eventuale interferenza, si ricorda che la destinazione urbanistica prevista dallo Strumento urbanistico, diversa dall'originaria destinazione in genere agro-silvo pastorale, non può operare salvo limitati casi, nei quali la legislazione vigente consente la sdemanializzazione o il mutamento di destinazione d'uso, che dovranno avvenire con le modalità di cui alla LR 29/2009 e del relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 27/06/2016, n. 8/R e nel rispetto dalle prescrizioni di cui sopraccitato articolo del PPR.

Le aree di previsione urbanistica di nuovo impianto e/o completamento non hanno interferenza con gli usi civici presenti sul territorio.

Viene implementata la tabella di raffronto (Allegato al R.R. 4/R 22 marzo 2019) nella sezione art.33.

2.4 Osservazioni sulle aree oggetto di trasformazione

Le aree oggetto di trasformazione vigenti sono state analizzate nell'Appendice alla relazione illustrativa, attraverso la redazione delle schede di approfondimento richieste dal Regolamento 4/R/2019.
Il Nuovo PIP a sud della roggia Molinara di Larizzate
Il tratto della roggia Molinara per il quale viene richiesto il riconoscimento di irrilevanza paesaggistica scorre all'interno dell'area di previsione del PIP ed è ricompreso tra l'immissione al di sotto della SP455, a monte, e la Roggia Provalina, a Sud.
Pertanto, la presente variante propone, che il tratto della Roggia Molinara di Larizzate ricompreso tra l'attraversamento della SP455 a monte e la confluenza con la Roggia Provalina a valle, avente uno sviluppo complessivo di circa 2.5 km, venga riconosciuto come corso d'acqua irrilevante ai fini paesaggistici (in attuazione dell'art.142 c.3 del Codice e ai sensi art.14 c.10 delle NdA del PPR).
Esaminati gli elaborati allegati e in base agli esiti del Tavolo Tecnico conclusivo si chiede di specificare che il completamento del PIP verrà realizzato nel rispetto della conservazione della Cascina Margaria, di cui all'art. 25 delle NdA del Ppr, assicurando inoltre l'applicazione dei medesimi criteri per la progettazione delle mitigazioni paesaggistiche attuati per i lotti già realizzati (impianto di quinte di

specie arboree e arbustive, individuazione di soluzioni compositive e di colore per i manufatti realizzati, cura nella definizione degli spazi esterni e recinzioni, ecc…).

L'area PIP è soggetta a dettagliate prescrizioni riportate nelle NTA vigenti e scaturite dalla specifica Variante approvata con D.C.C. n.25 del 08.04.2021; le prescrizioni sono riportate in dettaglio nella Scheda normativa IX "L'area industriale di Vercelli Ovest" - comma c) "Strumenti in corso di attuazione" punto 1 "PIP -AIAV " (rif. alfanumerico 9)". Nelle norme di attuazione del PIP è previsto il parziale recupero delle strutture edilizie della cascina agricola Margaria; le norme prevedono che l'insieme degli interventi di ristrutturazione che consentiranno una riqualificazione ed una nuova utilizzazione della cascina Margaria favoriscano la realizzazione di un'architettura rispettosa dei caratteri formali e materici propri dell'edilizia rurale vercellese privilegiando coperture in coppi, murature in mattoni a vista o intonacate, l'uso delle pietre locali, del legno, del ferro e del vetro per serramenti, logge, balconi, bordure e soglie.
Tutte le ulteriori edificazioni all'interno del PIP sono inoltre soggette a specifico progetto del verde e di sistemazione delle aree esterne completo di opere di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico nel contesto esistente.
Si rimanda per approfondimenti alla scheda 9 contenuta nell'appendice alla relazione illustrativa "Schede di approfondimento relative alle aree di previsione e/o completamento del PRGC e schede aree critiche".

2.5 Fasce di rispetto cimiteriali (art. 27 L.R. 56/1977)
…omissis…
Tutto ciò premesso, vista anche la L.R. n. 10/2024 che all'art. 17 ha disposto l'abrogazione del comma 4 dell'art. 89 della L.R. 3/2013 - che prevedeva che "Fino all'adeguamento dei PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto di cui all'articolo 27 della l.r. 56/1977, come modificato dalla presente legge, sono fatte salve le perimetrazioni, le fasce, le previsioni urbanistiche e le relative disposizioni contenute nei PRG vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge" - si rammenta, alla prima occasione utile, di rendere coerenti le rappresentazioni delle fasce di rispetto dei cimiteri con i disposti dell'art. 338 del Testo unico delle Leggi sanitarie, nonché di aggiornare e integrare l'articolo 41.7 "Fascia di rispetto cimiteriale" delle NTA.

Si prende atto dell'osservazione indicando nel frattempo l'entrata in vigore dal 1 gennaio 2026 della Legge 30 dicembre 2025 n. 199, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028" che con l'articolo 1 comma 911 ha introdotto un nuovo comma all'articolo 338 del Testo unico delle leggi sanitarie di cui al Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265:
"All'interno della zona di rispetto, purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto, e nel rispetto delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il consiglio comunale può dare esecuzione, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale:
a) alle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 18 agosto 2002;
b) alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;

- c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzare, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale."

Si precisa che, in ogni caso, nessuna delle previsioni di PRG non ancora attuate e descritte dell'Appendice alla relazione illustrativa "Schede di approfondimento relative alle aree di previsione e/o completamento del PRGC e schede aree critiche" risulta interferire con le fasce di rispetto cimiteriali vigenti.

2.6 Elaborati e Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
2.6.1 - Elaborati
In funzione dell'espletamento della successiva fase procedurale (predisposizione del Progetto Preliminare), la Relazione illustrativa, la cartografia e tutti i restanti elaborati costitutivi della Variante strutturale, dovranno essere modificati in maniera coordinata, al fine di garantire un esaustivo e puntuale recepimento dei rilievi formulati nel presente parere e negli allegati contributi.
Per quanto attiene la cartografia si rende necessario:
evidenziare sugli elaborati cartografici la fascia di rispetto cimiteriale dei 200 metri soprattutto in prossimità delle aree oggetto di trasformazione sopra indicate al fine poter verificare la loro regolarità.

Sulle tavole di PRG sono riportate le fasce di rispetto cimiteriali vigenti, ridotte in passato a seguito di relativo parere ASL.

2.6.2 - Norme Tecniche di Attuazione
In questa fase si fornisce un primo riscontro con riferimento a disposizioni di carattere generale e si segnalano alcuni aspetti che necessitano di ulteriori approfondite valutazioni.
Si esprimono quindi i seguenti rilievi di carattere generale:
- *in coerenza con il DPR 380/2001 (Testo unico sull'edilizia) che non contiene più la definizione di "sostituzione edilizia", la LR 7/2022 ha eliminato tale definizione dall'art. 13, comma 3, lettera dbis) della LR 56/77 Dal momento che tale tipo intervento viene citato in alcuni articoli delle NTA (ad esempio agli articoli 8 lett.C, 10, 12,1, 29,2 e nella Scheda normativa VIII) si consiglia di inserire una opportuna specificazione in premessa delle stesse NTA, o con la collocazione più appropriata, evitando possibilmente di intervenire con modifiche su ogni singola citazione.*

Si prende atto dell'osservazione ma non si integra il testo delle NTA in quanto tale specificazione andrebbe introdotta per numerose modifiche/integrazioni e/o nuove introduzioni normative regionali/nazionali a far data dall'approvazione del PRGC vigente (vedasi ad esempio i riferimenti normativi di cui alle fasce cimiteriali sopra indicate, il rif. DM 11/03/1988 sostituito dalle NTC2018, etc.), fermo restando che sopravvenute variazioni normative a livello regionale e nazionale possono risultare prevalenti rispetto alle indicazioni delle NTA e che le stesse vanno in ogni caso applicate. Si ribadisce la caratteristica di mero adeguamento al PPR della Variante in esame, demandando a più appropriata Variante Strutturale a carattere urbanistico i riferimenti a specifiche normative di nuova introduzione e/o da modificare/integrare.

- *per quanto riguarda la monetizzazione delle aree a servizi (riportata in diversi articoli delle NTA) si ricorda che tale norma, pur essendo uno strumento che può semplificare le procedure urbanistiche, è fondamentale che venga valutata attentamente dall'amministrazione comunale per garantire il rispetto dell'interesse pubblico e la corretta pianificazione del territorio.*

…omissis…

Il Comune di Vercelli è dotato di "Regolamento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione"
https://www.comune.vercelli.it/media/295
all'interno del quale sono dettagliatamente descritte le modalità per l'applicazione della eventuale monetizzazione delle aree a servizi.

3.2 SETTORE PIANIFICAZIONE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Riferimento Protocollo n.125081/A1610C del 27/08/2025

Il contributo tecnico di cui all'oggetto è stato condiviso con il Segretariato del MIC e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli a seguito di Tavolo Tecnico di cui all'art.2 c.6 del R.R. 22 marzo 2019 n.4/R, tenutosi in data 10 luglio 2025.

A seguire gli argomenti oggetto di richiesta di chiarimenti, modifiche e/o integrazioni.

1. OSSERVAZIONI
1.1 Osservazioni in merito all'approfondimento alla scala locale degli elementi conoscitivi e alle modalità di redazione degli elaborati cartografici.
…Omissis…
Rispetto alle modalità di redazione degli elaborati, si rammenta l'obbligo di adeguare la strumentazione urbanistica alle specifiche del Progetto Urbanistica senza carta (USC) per varianti che interessano l'intero territorio comunale, fatto salvo per incarichi professionali attribuiti prima del dicembre 2023; si chiede di confermare, nel caso in oggetto, l'applicabilità di tale esonero.
In relazione alla procedura di condivisione del confine comunale prevista dalla DGR n. 5-3673 del 6 agosto 2021 "Approvazione degli indirizzi sulle modalità tecnico-operative per la definizione del tracciato cartografico condiviso dei limiti amministrativi comunali della Regione Piemonte", si invita a contattare il Settore regionale Sistema Informativo Territoriale e Ambientale, al fine degli adempimenti necessari.

Si precisa che la Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR del Comune di Vercelli ha avuto avvio con affidamento di incarico risalente a novembre 2023 e che l'Amministrazione ha deciso di procedere senza attenersi alle indicazioni dell'USC. Si evidenzia, tuttavia, che il Comune aveva già provveduto a digitalizzare in GIS il proprio strumento urbanistico e che pertanto tutte le tematiche, afferenti alla Variante in esame, verranno rese disponibili in formato shapefile per condivisione con gli Enti.

In merito alla individuazione del limite amministrativo di cui alla procedura di condivisione del confine comunale prevista dalla DGR n.5-3673 del 6/08/2021, il Comune, con PEC del 03/12/2025 ha accettato il limite amministrativo definito sulla base del catastale regionale; conseguentemente tutti gli shapefile forniti sono tagliati su tale confine.

Si precisa, inoltre, che, dal momento che il Comune aveva già digitalizzato il proprio strumento urbanistico prima che la Regione rendesse disponibile la propria base catastale, tutti gli shapefile relativi all'adeguamento al PPR sono disegnati mantenendo aggancio e sovrapposizione alla base catastale comunale, che differisce per modesti scostamenti da quella regionale. Tali scostamenti sono semplicemente dovuti a due diverse modalità di proiezione e restituzione delle mappe catastali fornite dall'Agenzia del Territorio. Tale aspetto è stato condiviso con il settore regionale Sistema Regionale Informativo Territoriale e Ambientale.

A riprova che le perimetrazioni dei beni e delle componenti sono state realizzate con aggancio alle particelle catastali, a titolo puramente collaborativo, viene fornita agli Enti partecipanti alla Conferenza di Copianificazione, la Base catastale utilizzata da Comune e già condivisa con il Settore Cartografico Regionale in merito alla verifica dei confini comunali, come sopra specificato.

Osservazioni sulle modalità di redazione degli elaborati cartografici
Si suggerisce, per una migliore leggibilità degli elaborati cartografici, di utilizzare come base cartografica una base catastale (come quella già utilizzata), ma tematizzata in maniera più leggera.

Si provvede, come suggerito, a rendere più leggera la base catastale comunale in tutte le Tavole di Variante.

Inoltre, si invita ad utilizzare in legenda colori e simbologie del Ppr, laddove non ancora fatto; in particolare si suggerisce di:
- eliminare la campitura gialla dalla simbologia delle fasce fluviali di tutela spondale riportate nella Tavola P2, ricordando che il toponimo da indicare nella Tavole è quello riportato dal Regio Decreto;
- utilizzare per i fontanili (art. 17 NdA) la medesima simbologia del Ppr; inoltre in legenda, per le aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico di tipo areale si consiglia di utilizzare un retino verde e non fucsia in linea con il colore delle componenti naturalistiche del Ppr;
- utilizzare un retino verde per le Aree rurali di elevata biopermeabilità (art. 19 NdA);
- riprendere la stessa simbologia del Ppr per la viabilità storica (art. 22 NdA);
- per le Strutture insediative storiche dei centri con forte identità morfologica (art. 24 NdA), utilizzare il colore rosso proprio delle componenti storico-culturali e non inserire in legenda la dicitura "fulcri del costruito" che fa parte delle componenti percettivo-identitarie;
- anche nel caso del Patrimonio rurale (art. 25 NdA) per il tema areale utilizzare il colore rosso proprio delle componenti storico-culturali; allo stesso modo, per il tema puntuale sarebbe meglio usare colori della gamma del rosso differenziando i simboli, oppure non distinguere le categorie utilizzando il simbolo del Ppr;
- mantenere lo stesso simbolo del Ppr anche per il tematismo lineare Presenza stratificata di sistemi irrigui storici;
- anche in relazione a Ville, giardini e parchi (art. 26 NdA) si consiglia l'utilizzo di un simbolo simile al Ppr, sempre nella gamma del rosso delle componenti storico-culturali;
- utilizzare il medesimo simbolo del Ppr per Aree ed elementi della produzione industriale (art. 27 NdA), Poli religiosi (art. 28 NdA), Sistemi di fortificazioni (art. 29 NdA), Belvedere ed Elementi di rilevanza paesaggistica (art. 30 NdA), Varchi (art. 34 delle NdA) e Aree ed elementi critici e con detrazione visiva.

Si rimanda alle Tavole per prendere visione delle modifiche grafiche sopra indicate.
Si precisa che i sistemi irrigui storici, in coerenza con gli shapefile del PRG già esistenti, sono stati disegnati come shapefile poligonali anche per rendere più agevole la definizione di eventuali fasce di rispetto (buffer dello shapefile poligonale tracciato dalle sponde e non dalla linea di mezzeria). Come richiesto dagli Enti viene comunque fornito anche lo shapefile lineare.

Infine si invita a eliminare dalla legende delle Tavole i riferimenti agli articoli delle norme di attuazione del Ppr laddove ancora presenti, in quanto, a seguito dell'adeguamento, le Tavole stesse, daranno già piena attuazione ai disposti dal Ppr.

Nelle tavole vengono eliminati tutti i riferimenti alle NdA del PPR.

Tavola dei beni paesaggistici (Tav. n. PPR 2.0, 2.1, 2.2, 2.3)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice
In merito alla corretta individuazione cartografica alla scala locale del bene paesaggistico denominato: "Tenimenti storico dell'Ordine Mauriziano - Podere Montonero" si rimanda a quanto dettagliato nello specifico ***Allegato 1*** *al presente documento.*

Con riferimento all'Allegato 1, di cui qui non si riporta integralmente il testo, si precisa che si è provveduto ad apportare la correzione alla delimitazione dei Tenimenti dell'Ordine Mauriziano, come suggerito dagli Enti. Si rimanda alle tavole grafiche per il dettaglio delle correzioni apportate.

In riferimento all'ultimo capoverso dell'Allegato 1 *"Infine si segnala, a titolo collaborativo, che la specificazione operata dal Comune presenta in diversi tratti lievi scostamenti rispetto alla base catastale del Prgc, probabilmente riconducibili al mancato utilizzo della funzione di "aggancio" in fase di elaborazione; la corretta delimitazione, comprensiva delle revisioni sopra descritte, può essere resa disponibile dagli Uffici regionali e trasmessa al Comune per le vie brevi"* si rimanda a quanto già evidenziato per le osservazioni di cui al punto 1.1.

…omissis…
Si rammenta che, in relazione agli shape file relativi ai corsi d'acqua, è necessario consegnare anche lo shape file lineare. Si segnala che sono presenti ben tre shape file areali (oltre allo shape della Tavola P2 "lettera c corpi idrici", ci sono anche gli shape della Tavola P4 "lettera c corpi idrici areale" e "corpi idrici areale rivisto" che riporta solo il Fiume Sesia. Occorre effettuare una selezione e consegnarne soltanto uno shape file areale).

Si è provveduto ad effettuare le dovute correzioni, restituendo un solo shapefile areale dei corsi d'acqua; inoltre, per questi ultimi, come richiesto, viene prodotto e consegnato anche lo shapefile lineare.

Si prende atto che sono state ritagliate le fasce di tutela dei 150 metri escludendo le aree omogenee A e B ante 1985. Si ricorda che ai fini di confermare l'esclusione dalle disposizioni di tutela paesaggistica di cui al c. 2 dell'art. 142 del Codice delle aree delimitate dagli strumenti urbanistici alla data del 06/09/1985 come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del DM 1444/68 dovrà essere prodotta la documentazione attestante tale individuazione nello strumento urbanistico vigente al 1985, allegando estratti cartografici timbrati di tale strumento e relative legende che comprovino che tale delimitazione era riferita effettivamente al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, così come già richiesto in occasione della prima riunione della 1 conferenza di copianificazione.

La cartografia di Piano oggi disponibile ha permesso di definire lo stato insediativo alla data del 6/09/1985 ed in particolare, individuate le zone territoriali omogenee A e B, ai sensi del DM 1444/68 sono state opportunamente ritagliate le fasce di tutela dei 150 m come riportato negli elaborati cartografici.

Territori coperti da foreste e boschi, art. 142, comma 1, lett. g) del D.lgs. 42/2004
*In merito alle modifiche apportate alla Carta forestale regionale ed.2016, anche a fronte di quanto chiarito nella relazione integrativa pervenuta a seguito della prima riunione della conferenza, si rimanda al contributo del Settore Foreste di cui all'****Allegato 3*** *al presente documento.*
In particolare in merito alla richiesta del Comune di individuare ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 6 del 4 agosto 2023 "Aree di non bosco" della fattispecie di cui all'art. 3, c. 3bis, lett. a)

della l.r. 4/2009 ("nuclei edificati e colonizzati da vegetazione arborea o arbustiva a qualunque stadio di età"), all'interno della perimetrazione di "centro abitato", così come definiti dal Comune ai sensi della legge urbanistica vigente, si ritiene che la suddetta richiesta ***non sia percorribile****, come meglio specificato all'interno dell'Allegato 3, già sopra richiamato.*
Gli elaborati dello studio forestale a cura del Dott. Masarin approfondiscono le richieste di cui al Settore Foreste della Regione. Viene eliminata la definizione di "aree di non bosco" e conseguentemente aggiornati i boschi di cui all'art.142 lett. g) del D.lgs. 42/2004. Le tavole grafiche vengono quindi aggiornate.

Usi civici, art. 142, comma 1, lett. h) del D.lgs. 42/2004
Si prende atto dell'individuazione su base catastale delle particelle gravate da usi civici, rilevando che le stesse risultano leggermente traslate rispetto alla base catastale della mosaicatura regionale (si verifichi se trattasi di un problema di coordinate geografiche).
Si rimanda, per ulteriori specificazioni che eventualmente si riterranno necessarie, al Settore regionale Rapporti con le Autonomie Locali, Elezioni e Referendum, Espropri – Usi civici.

Per il lieve scostamento rilevato nell'aggancio alle particelle vedasi quanto già riportato in risposta alla osservazione 1.1.

Zone di interesse archeologico, art. 142, lett. m) del Codice
In relazione alla zona d'interesse archeologico Corso de Rege e Anfiteatro Romano (ARCHEO 090), si ritiene che la perimetrazione possa essere adattata al Foglio 94, particella 1914, in quanto rispetto alla base catastale derivante dalla mosaicatura regionale, parrebbe leggermente traslata.
Per quanto concerne il bene "Domus Brut Fund" (ARCHEO 089) è stata confermata la delimitazione del Ppr, ma necessità ancora di minimi aggiustamenti di scala lungo i 4 lati che si affacciano sulle strade.

Vale quanto sopra riportato in merito alla base catastale utilizzata e l'aggancio alle particelle in fase di disegno.

Tavola delle componenti paesaggistiche (Tav. n. PPR 3.0, 3.1, 3.2, 3.3)
Art. 14 delle Nda del Ppr – Sistema idrografico
Per quanto concerne la zona fluviale allargata, questa è stata ridotta notevolmente sulla base della fascia B del PAI, mentre quella del Ppr coincideva sostanzialmente con la fascia C del PAI. Si richiede di verificare ancora la perimetrazione più corretta con i dati della Carta dei suoli al 50.000 presenti sul Geoportale e sulla base della definizione della zona fluviale allargata del Ppr che è la seguente: "le zone fluviali allargate sono state generate a partire dal livello della Carta regionale dei suoli al 50.000. Rappresentano le aree con i suoli di origine fluviale di più recente formazione, ove sono ancora ben visibili le influenze dei corsi d'acqua sulla formazione del suolo. Si tratta di aree a particolare suscettibilità ambientale, con suoli poco profondi e molto permeabili, talora con limitazioni all'uso; sono tuttavia aree di grande importanza ai fini della connettività ecologica regionale".

Si prende atto dell'osservazione e si va a riperimetrare la fascia allargata ampliandola in particolare nel settore nord e nel settore sud; considerato che nella fascia allargata sono ricomprese le aree di cui alle fasce fluviali PAI (A, B e C) caratterizzate da suoli di più recente formazione, con visibili influenze delle deposizioni dei corsi d'acqua ovvero delle aree che risultano "geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente" collegate alle dinamiche fluviali e alle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, si è risagomata la stessa ampliandola circa sulla perimetrazione delle fasce di allagabilità, così come definite nel PGRA, tenendo conto degli elementi antropici e della geomorfologia. Nella zona Nord in particolare il limite è stato definito dal tracciato della tangenziale

che costituisce ormai elemento di ostacolo al deflusso delle acque del F. Sesia e alla loro eventuale fase deposizionale in caso di piena anche con tempi di ritorno di 20 anni.

Art. 17 delle NdA del Ppr – Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e d'interesse Naturalistico Si prende atto che gli elementi puntuali del Ppr siano stati trasformati in areali e che è stata aggiunta l'area golenale del Sesia a nord-est. Si rileva che tra le Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico è stata ricompresa l'area ZPS "Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola" all'estremità sud-est del territorio lungo il fiume Sesia. Nel caso specifico si chiede di estrapolarla dall'art. 17 ed individuarla unicamente come art. 18 delle NdA del Ppr - Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità (aggiornando la legenda della Tavola delle componenti).

Si recepisce l'osservazione e quindi l'area ZPS "Lama del Badiotto" viene delimitata solo come articolo 18 delle Nda del PPR. Vengono aggiornate quindi la presente relazione e le relative cartografie.

Sono stati poi individuati puntualmente n. 6 fontanili, sulla base dei dati forniti dall'Associazione Irrigazione Ovest Sesia. Si valuti la possibilità di inserire anche in questo caso una delimitazione di tipo areale, all'interno dell'unico shape già presente elem_interesse_naturalistico_areale.

I fontanili sono stati indicati come elementi puntuali sulla base delle indicazioni fornite dall'AIOS. L'elemento puntuale identifica di fatto la "testa" del fontanile che può presentare, una volta portato in superficie, forme molto diverse (allungata, a ferro di cavallo, a goccia, etc.) con estensione areale fortemente dipendente dalle portate e da eventuali periodi di secca. L'estensione areale alle scale di piano (cartografie scala 1.5.000 e scala 1:2.000) non renderebbe peraltro apprezzabile in taluni casi la ridefinizione da shape puntuale a shape di tipo areale.

Infine, si prende atto che negli Elementi di interesse naturalistico di rilevanza visiva, oltre ai due Liquidambar tutelati dalla Parte III del Codice, sono stati aggiunti altri sei alberi, tutelati nell'Allegato D del Regolamento del verde della Città di Vercelli.

Art. 19 delle NdA del Ppr - Aree rurali di elevata biopermeabilità
Come richiesto durante il Tavolo propedeutico, si prende atto che sono state individuati siepi e filari esistenti, partendo dal dato presente nella Carta forestale ed. 2016 con riferimento all'uso del suolo in atto, integrandolo con i "filari e siepi del verde urbano".
Per quel che concerne i prati permanenti e pascoli, si segnala che trattasi di un tematismo areale di base coprente e che pertanto le morfologie sottostanti dovrebbero essere ritagliate ed eliminate.
Si consiglia inoltre, se non è già stato fatto, di verificare che sia stato utilizzato il dato aggiornato di Land Cover Piemonte dal Geoportale "Classificazione di uso e copertura del suolo" (https://geoportale.igr.piemonte.it/cms/progetti/land-cover-piemonte).

Si è provveduto a "tagliare" le morfologie insediative" con lo shapefile dei "prati permanenti e pascoli"; il dato indicato nelle planimetrie è quello ricavato dal Land Cover di cui sopra.

Art. 20 delle NdA del Ppr – A ree di elevato interesse agronomico
Si prende atto della specificazione alla scala di dettaglio delle aree di interesse agronomico (per Vercelli solo di II classe). Si rammenta che eventuali modifiche dell'attribuzione della classe di capacità d'uso dei suoli devono invece avvenire nel rispetto della metodologia di riferimento regionale per l'aggiornamento della cartografia pedologica.

Per completezza d'indagine, si chiede di approfondire anche l'eventuale presenza di aree a denominazione d'origine in base al comma 7 dell'art. 20 delle NdA del Ppr e nel caso di segnalarle.

Sul territorio comunale non si rilevano aree a denominazione di origine.

Art. 24 delle NdA del Ppr - Centri e nuclei storici
La città di Vercelli è classificata come Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica, caratterizzata dalla Basilica di Sant'Andrea individuata come "Insediamento con strutture religiose caratterizzanti e dalla Permanenza archeologica di fondazioni romane e protostoriche".
Si prende atto della proposta dell'Amministrazione comunale che consiste nel far corrispondere lo shape file "Struttura insediativa storica dei centri con forte identità morfologica" alla perimetrazione del centro storico di Vercelli e dei seguenti insediamenti, anch'essi individuati come centri storici: i "Beni" di Molino Quaglia, Cappuccini Vecchi, Molino Paniaje e Molino Bodò e gli "Insediamenti urbanistici storico-architettonici" di Cascine Strà, Lamporo, Larizzate, Brarola, Case Bianche.

Art. 25 delle NdA del Ppr – Patrimonio patrimonio rurale storico
In relazione ai "Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale", si prende atto degli approfondimenti condotti, con l'individuazione sia di beni puntuali che di beni areali:
- viene mantenuta l'individuazione puntuale di 4 aree di età contemporanea e la Grangia dell'Abbazia di Lucedio;
- inseriti 4 "Manufatti storici caratterizzanti il sistema irriguo" (Casello Vercellina, Baraggio Corneglia, Baraggio Pellegrino, Imbocco Cavo Verga), nonché oltre al Naviglio di Ivrea, riconosciuto come "Sistema irriguo storico" l'intero sistema di canali e rogge ancora utilizzato in agricoltura;
- individuate complessivamente 35 cascine e 2 mulini (Molino Pancaglio e Molino Barale) e schedati nell'Appendice alla Relazione illustrativa, sulla base del Censimento Guarini già effettuato dal Prgc.
Per quel che riguarda la consegna degli shape, si suggerisce di riportare tutte le individuazioni in un unico shape areale eliminando i doppioni (come ad esempio nel caso di Montonero).
Per quanto concerne infine la "Presenza stratificata di sistemi irrigui storici", è sufficiente la consegna del dato lineare.

Per quanto riguarda i sistemi irrigui come già sopra indicato, gli stessi in coerenza agli elaborati di PRGC già digitalizzati in GIS, sono stati disegnati come areali. Viene comunque fornito, come richiesto, anche lo shapefile di tipo lineare disegnato con la simbologia indicata nel PPR; vengono eliminati i doppioni presenti e fornito lo shapefile areale per cascine e mulini e mantenuto quello puntuale per le restanti componenti non individuabili con shape areale o per modesta estensione areale, che renderebbe di fatto illeggibile la simbologia alla scala proposta (vedasi i manufatti stoirici caratterizzanti il sistema irriguo - scala 1:5.000) o per sovrapposizione ad altro shape areale (vedasi Larizzate e Lamporo, in cui la eventuale perimetrazione areale verrebbe a sovrapporsi a quella dell'articolo 24).

Art. 27 delle NdA del Ppr - Aree ed elementi della produzione industriale ed energetica di interesse storico
Si prende atto dell'inserimento, oltre all'Ecomuseo delle Terre d'Acqua che era già presente nel Ppr, di altri 5 siti (Centro di ricerca cerealicoltura e colture industriali, ex riserie Viazzo e Gario, ex magazzini merci e piano caricatore della Stazione di Vercelli, ex brillatoio Franchini). Si evidenzia che la descrizione elencata nella relazione non corrisponde con quanto contenuto nella tabella dbf dello shape file.

Si chiede di valutare la possibilità di individuare anche l'ambito dell'ex Caffé Rossa (interessato dalla previsione edificatoria A4), riconosciuto come un'area di rilevanza storico-industriale ed edificato in prossimità del Canale Cervetto.

Si prende atto del suggerimento e viene inserita anche l'area ex Caffè Rossa provvedendo a compilare opportuna scheda descrittiva come per gli altri siti della produzione industriale di interesse storico. Vengono, quindi, allineati i riferimenti tra relazione e tabella dbf dello shapefile.

Art. 30 delle NdA del Ppr – Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico
In relazione ai luoghi di osservazione del paesaggio, si prende atto dell'aggiunta di tre torri tra i belvedere (torre della basilica di S. Andrea, la torre dei Vialardi, la torre dell'Angelo) e dell'inserimento tra i percorsi panoramici della Via Francigena.
Per quel che concerne le bellezze panoramiche e d'insieme, ai fini di semplificare la lettura delle componenti paesaggistiche ed evitare sovrapposizioni, si propone di:
- evitare l'individuazione della Basilica di Sant'Andrea anche come elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica, essendo già rappresentata come fulcro del costruito;
- rispetto agli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica puntuali riconosciuti dal Ppr si condivide la proposta di eliminare il centro storico di Vercelli; si consiglia anche di non inserire negli elementi caratterizzanti gli areali compresi nel dato Struttura insediativa storica, come peraltro già fatto nel consegnare gli shape file e diversamente da quanto riportato nella Relazione illustrativa.
Si rimanda a quanto osservato, più nello specifico, in relazione alla redazione della Tavola della percezione visiva e al paragrafo 1.2

Si accolgono i suggerimenti sopra riportati aggiornando shapefile e relazione illustrativa.

Art. 32 delle NdA del Ppr – Aree rurali di specifico interesse paesaggistico
In relazione al tematismo SV5 (sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie) si chiede di verificare l'area in sovrapposizione tra la m.i.9 dell'aeroporto e valutarne lo stralcio.

Si provvede a correggere la sovrapposizione eliminando la risaia tracciata per refuso sulla morfologia m.i.9.

Art. 34 delle NdA e seguenti – Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative
Si prende atto che è stato verificato l'allineamento dei temi che concorrono a definire la copertura del suolo evitando sovrapposizioni e nel contempo garantendo l'assenza di aree prive di aggettivazione.
In relazione alla morfologia m.i. 9 (complessi infrastrutturali) che identifica l'aeroporto, si chiede di verificare la sovrapposizione con il tematismo SV5 (sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie) e valutarne lo stralcio, così come sopra riportato.

Vedasi quanto sopra indicato.

Art. 41 – Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive
Si prende atto che è stata approfondita sul territorio comunale la presenza di elementi critici e di detrazione visiva, precisando la loro collocazione e integrando gli elementi del Ppr. In relazione ad essi sono state elaborate delle puntuali schedature inserite nell'"Appendice alla Relazione Illustrativa: schede di approfondimento relative alle aree di previsione e/o di completamento del PRGC e schede delle aree critiche".

Si rileva invece la non riproposizione delle aree dell'ex inceneritore e della discarica di inerti; a tal proposito si chiede di chiede di specificarne nello schema di raffronto la motivazione e, in particolare per l'area dell'ex inceneritore, verificarne ulteriormente il mantenimento, così come indicato dal Ppr, in quanto l'area parrebbe mantenere aspetti di criticità, seppur dismessa.

Come suggerito si implementano le aree critiche con quella dell'inceneritore anche se ormai dismesso e demolito.
La discarica inerti, invece, non è stata inserita in quanto per la stessa sono cessati i conferimenti ed è in fase di chiusura e post gestione (avvio delle procedure di chiusura nel 2024) e lo stato dei luoghi ad oggi si rileva non critico, con aree già parzialmente risistemate e rivegetate.

Tavola della percezione visiva (Tav. n. PPR 4.0)
Si prende atto che, pur a fronte della morfologia pianeggiante del territorio comunale, è stata redatta la Tavola della percezione visiva, considerando quali punti di osservazione privilegiati del paesaggio le tre torri presenti nel centro storico: la Torre dei Vialardi, la Torre dell'Angelo e la Torre campanaria della Basilica di Sant'Andrea.
…omissis…
Al fine di rendere la Tavola un efficace strumento operativo, a supporto delle tutela degli aspetti scenicopercettivi, si consiglia di riportare nella Tavola le previsioni edificatorie, rispetto alle quali potranno essere introdotti, se ritenuto significativo, specifici accorgimenti ai fini di limitarne l'interferenza visiva, ad esempio, in funzione della classe di visibilità; a tal fine, si consideri anche la possibilità di differenziare maggiormente le classi relative al grado di sensibilità visiva, per avere una maggiore gradazione di classi all'interno del territorio comunale.
Inoltre si invita ad individuare i bacini visivi più significativi tra quelli già individuati dalle tre torri, anche al fine di monitorare nel tempo gli effetti delle trasformazioni conseguenti l'attuazione del Prgc: a questo scopo si suggerisce di privilegiare i bacini visivi relativi ai punti di osservazione 2 e 3 (Torre dell'Angelo e Torre dei Vialardi) riportati nell'"Appendice alla relazione illustrativa: Schede dei punti di osservazione del paesaggio", che sembrano consentire una particolare ampiezza di veduta.

Come suggerito nella tavola vengono inserite anche le aree di previsione urbanistica.
Non viene però modificata la classificazione del grado di sensibilità visiva delle diverse aree del territorio rispetto ai punti di osservazione in quanto, considerata la quota elevata dei punti di osservazione, la morfologia pressoché pianeggiante del territorio e l'assenza di manufatti esistenti particolarmente sviluppati in altezza, nel raggio di 5 km, gran parte del territorio risulta avere una visibilità elevata, con grado di percezione maggiore del 70 %. Differenziare ulteriormente le classi di visibilità non porterebbe di fatto ad una lettura più chiara dell'elaborato; dalle risultanze della cartografia risulta infatti che la maggior parte del territorio ha una elevata visibilità dai punti di osservazione. La tipologia di classificazione, peraltro ,segue quanto riportato nelle Linee Guida Regionali per Adeguamento Unesco del 2015 relativamente alla redazione della carta della sensibilità visiva.

Si accoglie invece il suggerimento di inserire bacini visuali particolarmente significativi: ne vengono inseriti due con centro sulla Torre dell'Angelo. La Torre dell'Angelo e quella dei Vialardi sono circa allineate e poste a breve distanza una dall'altra per cui i bacini visivi dai due punti di osservazione si vanno in parte a sovrapporre. Le viste migliori si hanno in ogni caso dalla Torre dell'Angelo: come riportato nelle schede di osservazione del paesaggio le migliori visuali sono quella verso Nord e quella verso Sud Est. I bacini visivi vengono riportati sulla carta della percezione visiva e vengono fatte considerazioni rispetto alle previsioni urbanistiche in essi ricadenti. Nei bacini individuati sono presenti prevalentemente aree a destinazione residenziale ed una sola area a destinazione industriale

(area A1 SUE Via Manzone); le aree residenziali prevedono quale tipologia costruttiva quella delle *"case basse"* opportunamente normate nelle NTA e con massimo di 2 piani fuori terra ovvero con altezza tale da non interferire con la visuale dalle Torri. Per quanto riguarda l'area a destinazione industriale di Via Manzone si riporta indicazione nelle NTA limitatamente alla massima altezza consentita per le nuove edificazioni al fine di non interferire con le visuali.

Tavola di raffronto (Tav. n. PPR 5.0, 5.1, 5.2, 5.3)
Si prende atto che è stata predisposta la Tavola di raffronto, finalizzata a dimostrare la coerenza fra le previsioni urbanistiche vigenti della variante e i contenuti del Ppr (beni e componenti paesaggistiche). Si rammenta che l'elaborato andrà aggiornato in funzione delle modifiche da apportare a beni e componenti paesaggistiche.

La tavola di raffronto viene aggiornata sulla base delle modifiche apportate a beni e componenti paesaggistiche. Vengono inoltre aggiornate le previsioni urbanistiche a seguito dello stralcio di alcune aree sia a destinazione residenziale sia a destinazione industriale come meglio di seguito specificato.
Le aree stralciate rispetto alla PTPP sono le seguenti:

- Aree industriali:
  - Area A31 SUE Pontestura
- Aree residenziali:
  - Area 7 SUE PEC Don Pollone
  - Area A38 SUE Via Galimberti
- Aree a servizi pubblici:
  - Area A39 Area di Via Asiago.

Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale (Tav. 2.0. 2.1, 2.2, 2.3)
Si prende atto che è stata prodotta una specifica Tavola riportante i vincoli a cui sono soggette le aree e gli edifici di interesse storico-artistico ai sensi della parte II del D.lgs. n. 42/04 (tutela diretta ed indiretta); vengono anche riportati "vincoli e tutele introdotte a seguito dell'adeguamento al Ppr".
Vista la valenza prescrittiva assegnata dal Prgc a tale elaborato, si ritiene necessaria una sua parziale revisione, in particolare in relazione ai vincoli paesaggistici e alle tutele derivanti dal Ppr in esso riportate, tenendo conto di quanto segue:
- i beni paesaggistici andranno riportati così come identificati nella Tavola dei beni paesaggistici (Tav. n. PPR 2.0, 2.1, 2.2, 2.3), mantenendo la medesima legenda e simbologia, avendo cura di raggrupparli in legenda;
- per quel che riguarda la rappresentazione delle componenti paesaggistiche selezionate, andrà evitata la rappresentazione di doppioni che possano ingenerare fraintendimenti (evitando ad esempio di rappresentare i territori a prevalente copertura boscata che coincidono con i boschi art. 142, lett. g del Codice o le zone fluviali interne art. 14 delle NdA del Ppr che possono sovrapporsi ai corsi d'acqua e relative fasce tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. c del Codice, già comunque riportati tra i beni paesaggistici).

Si prende atto dell'osservazione e viene conseguentemente aggiornata la Tavola grafica.

1.2 Osservazioni in merito alla verifica del rapporto fra Prgc e Ppr, contenuta nella Relazione
La Relazione illustrativa redatta ai fini dell'adeguamento al Ppr riporta gli obiettivi principali della variante al Prgc, inquadrati nel contesto delle strategie e degli obiettivi della pianificazione paesaggistica e un confronto puntuale tra gli obiettivi di qualità associati all'ambito paesaggistico del

Ppr interessato (Ambito 24: "Pianura di Vercelli") e gli obiettivi e le azioni che si intende porre in atto all'interno della Variante per il loro raggiungimento.
…omissis…
Si rileva che il suddetto schema di raffronto è ancora carente in relazione alla parte I: "Raffronto tra le prescrizioni contenute nel Catalogo per i beni ex articoli 136 e 157 del Codice e le previsioni della Variante", in quanto riporta unicamente le specificazioni proposte dal Comune rispetto alla perimetrazione del bene e dà atto dell'introduzione nelle NTA delle prescrizioni del Catalogo.
Si invita ad integrare tale aspetto, verificando la coerenza dei disposti normativi del Prgc e le prescrizioni contenute nella scheda di Catalogo D009 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Montonero", in relazione alle aree ed insediamenti ricompresi all'interno del perimetro del suddetto bene.

Si provvede ad integrare lo schema di raffronto per la parte I relativa a beni ex articoli 136 e 157 (vedasi a seguire schema di raffronto aggiornato).

Per quel che concerne invece la parte II dello schema di raffronto tra le NdA del Ppr e le previsioni del Prgc, si fa presente quanto segue.
Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico - art. 17 NdA
In relazione agli esemplari monumentali di Liquidambar presenti in piazza Duomo, riconosciuti come beni paesaggistici ai sensi della Parte III del Codice, e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo (scheda C034), si chiede di individuare più specifici interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato alla loro conservazione e fruibilità pubblica, così come richiesto dell'art. 17, comma 9 delle NdA del Ppr. Si richiamino altresì gli obblighi derivanti dall'introduzione del Liquidambar in buono stato di salute e del glicine (Wisteria sinensis) presso il Palazzo Tartara, nell'elenco nazionale degli alberi monumentali ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani". Si rimanda anche alle osservazioni formulate sulle NTA del Prgc al paragrafo seguente 1.3.

Viene implementata la Tabella A di cui al paragrafo 13.3.1. con riferimento all'aggiornamento del relativo art. 29.3 delle NTA di PRG.

Per quel che concerne i fontanili, si prende atto delle indicazioni di tutela inserite all'interno dell'art. 29.4 delle NTA del Prgc in quanto ricompresi all'interno della rete ecologica locale; in ottemperanza dei disposti del comma 8, lett. b dell'art. 17 delle NdA del Ppr si valuti l'integrazione di tale disposti, individuando anche specifiche fasce di rispetto a tutela dei fontanili, che potrebbero coincidere con la perimetrazione areale degli stessi come componente paesaggistica, ai fini di assicurare un adeguato regime di conservazione per la loro valorizzazione e fruizione sostenibile, in coerenza con gli obiettivi specifici già riportati nelle NTA del Prgc (Scheda normativa: La città nel verde).

Come sopra indicato non è definita una individuazione areale dei fontanili, l'individuazione puntuale degli stessi discende dai documenti forniti da AIOS. Considerato che ogni fontanile ha specifiche caratteristiche di forma e tipologia di alimentazione nonché di accessibilità e biodiversità, è necessario valutare puntualmente ciascuno di essi prima di procedere a qualsiasi intervento anche di sola manutenzione. Facendo tuttavia riferimento a quanto riportato nella pubblicazione "Tutela e gestione dei fontanili" redatta da Regione Piemonte, ARPA Piemonte, Provincia di Vercelli, in collaborazione con UPO ed in accordo con AIOS e Parco del Po piemontese, viene ipotizzata una fascia tampone erbacea di almeno 3 m da mantenere nell'intorno del fontanile. Viene conseguentemente aggiornato l'articolo 29.4 delle NTA di PRG con le seguenti prescrizioni, desunte in parte dalla prima citata pubblicazione regionale.

"Nell'intorno del fontanile deve essere lasciata una fascia di almeno 3 metri su cui realizzare una zona tampone erbacea ed un addolcimento della morfologia di sponda.
In caso di fontanili rettificati, si raccomanda di ampliare la zona di scaturigine dell'acqua sotterranea e creare comunque una testa dove l'acqua, prima di incanalarsi nel tratto rettilineo, possa creare un habitat naturale.
È fatto divieto di eseguire diserbo chimico delle sponde e inoltre lo sfalcio della vegetazione acquatica non deve mai essere completo ma si raccomanda di lasciare nella testa e nell'asta piccole isole vegetate, dalle quali piante ed animali possano, dopo gli interventi di pulizia, ricolonizzare in modo naturale gli spazi ripuliti nel corso delle operazioni di spurgo.
Deve essere garantito l'accesso anche attraverso specifiche convenzioni con i privati, possibilmente attraverso un sistema di viabilità non motorizzata protetta (piste ciclabili).
È sempre necessario valutare puntualmente ciascun fontanile prima di intervenire progettando interventi per la fruizione con la sosta e/o passaggio, in quanto ciascuno ha proprie caratteristiche di accessibilità e di biodiversità che lo rendono più o meno appetibile"

Aree rurali di elevata biopermeabilità - art. 19 NdA
Si chiede di dare riscontro, all'interno dello schema di raffronto in relazione all'articolo 19, del lavoro di approfondimento condotto sulla presenza sul territorio comunale esterno al centro abitato di formazioni lineari (siepi e filari arborei) anche censite nella Tav. n. 4 "Formazioni lineari e rete ecologica".
In particolare, vista anche la loro inclusione all'interno della rete ecologica locale, si chiede, di valutare l'introduzione in normativa di più puntuali accorgimenti che consentano la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo, prevedendone il mantenimento e la riqualificazione e/o il ripristino in caso di interventi non altrimenti localizzabili.

Viene implementata la tabella di raffronto di cui al paragrafo 13.3.1 sulla base delle indicazioni sopra riportate. Viene inoltre implementato l'art. 29.4 delle NTA di PRG.

Viabilità storica e patrimonio ferroviario – art. 22 NdA
In relazione alla viabilità storica, con particolare riferimento al percorso della via Francigena di nuova introduzione, si chiede di dare piena attuazione ai disposti dell'art. 22 c. 4 delle NdA, disciplinando gli interventi su tale viabilità, in maniera da garantirne integrità e fruibilità d'insieme, prevedendo il mantenimento di alberature e altri segni caratterizzanti il tracciato e riducendo gli impatti negativi di eventuali elementi preesistenti, anche tenendo conto dell'individuazione della stessa come percorso panoramico (di cui all'art. 30 NdA Ppr), così come in parte già previsto, ad esempio in relazione alla previsione edilizia D2 (Concordia).

Viene implementato l'articolo 40.1 con le seguenti prescrizioni:
"Le cartografie di Piano individuano il tracciato della Via Francigena e della viabilità storica quali componenti della rete storico-culturale e paesaggistica. Tali tracciati costituiscono invarianti strutturali del territorio e sono soggetti a specifica tutela e valorizzazione. Sugli assi della Via Francigena e della viabilità storica:

- *deve essere garantita la continuità fisica e percettiva del tracciato;*
- *sono vietate nuove edificazioni o infrastrutture che ne compromettano la leggibilità, salvo opere pubbliche non altrimenti localizzabili;*
- *gli interventi devono rispettare i caratteri storici, materici e paesaggistici dei luoghi;*
- *è favorita la riqualificazione per usi ciclo-pedonali e di fruizione turistica lenta.*

Ulteriori specifiche prescrizioni sono individuate nelle schede normative dei luoghi di progetto in funzione degli ambiti territoriali in cui ricadono i tracciati stessi."

Centri e nuclei storici - art. 24 NdA
Si prende atto che i centri storici sono normati nelle NTA nella Scheda normativa IV "Il centro storico", all'art.14 "Le case del centro storico" e all'art.15 "Le case degli isolati storici e le architetture di pregio". Si richiama la necessità, all'interno dello schema di raffronto, di dare più puntuale riscontro ai disposti di cui al comma 5, lett. d dell'art. 24 delle NdA del Ppr, esplicitando quanto già previsto dal Prgc vigente in merito, in particolare in relazione alla tutela dei valori storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente.

Viene implementata la tabella di raffronto come richiesto.

Patrimonio rurale storico - art. 25 NdA e Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico – art. 27 NdA
Si prende atto che è stato redatta l'"Appendice alle Relazione illustrativa – Censimento del patrimonio edilizio storico (art. 25 Ppr) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 Ppr)", ad integrazione della parte II del "Catalogo dei beni culturali ed architettonici della città di Vercelli" redatto ai sensi della ex l.r. 35/95 "Censimento Guarini", relativa alle costruzioni rurali e già allegata al Regolamento edilizio. Restano invariate la parte I relativa agli edifici del periodo barocco e neoclassico e la parte III relativa alle Ville Liberty.
Si rimanda anche alle osservazioni formulate sulle NTA del Prgc al paragrafo seguente 1.3, in relazione in particolare alla necessità di esplicitare ulteriormente la valenza normativa della suddetta Appendice. In particolare si chiarisca l'eventuale intenzione di tutelare i beni di cui all'art. 25 e 27 delle NdA del Ppr ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/1977 e s.m.i. e/o di allegare tale Appendice aggiornata al Regolamento edilizio.
In relazione al "Sistema irriguo storico", si prende atto delle disposizioni di tutela volte alla conservazione e al mantenimento dei canali, per i quali viene vietata l'alterazione del tracciato e delle sezioni e ammesso il rinforzo con tecniche di ingegneria naturalistica o mediante il ricorso a materiali naturali e comunque mediante lavori che non comportino la rimozione o il danneggiamento delle alberature esistenti (ai sensi dell'art. 11 e 28 delle NTA del Prgc e in coerenza con gli obiettivi specifici delle Schede normative "La città nel verde" e "I territori agricoli").

L'appendice aggiornata viene allegata alle Norme Tecniche di Attuazione, tutelando i beni in essa contenuti ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77.

Sistemi di fortificazioni – art. 29 NdA
Si rileva che i Castelli di Larizzate e Montonero, inseriti nei Sistemi di fortificazioni, sono stati schedati all'interno dell'"Appendice alle Relazione illustrativa – Censimento del patrimonio edilizio storico (art. 25 Ppr) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 Ppr)". Si rimanda a quanto osservato in precedenza in merito alla necessità di esplicitare la valenza normativa della suddetta Appendice.

Vedasi quanto sopra riportato.

Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico - art. 30 NdA
Ai fini di dare piena attuazione ai disposti dell'art. 30, in rapporto a tutti i siti e contesti di valore scenico ed estetico di cui al c. 1 dell'art. 30, si chiede di approfondire ulteriormente le tematiche di cui al c. 3

dell'art. 30 stesso, introducendo in normativa le misure di attenzione più opportune per la rimozione o mitigazione di eventuali fattori di criticità e impatto visivo e definendo criteri e modalità per la realizzazione di aree di sosta attrezzate e segnaletica turistica al fine di migliorare la fruibilità visiva (ad esempio nel caso della viabilità con valenza panoramica).
In particolare dai belvedere potranno essere scelte alcune visuali ritenute significative anche utili per il monitoraggio delle trasformazioni, mentre lungo i percorsi panoramici potranno essere valorizzati e conservati scorci panoramici significativi e assi prospettici lungo i tracciati stessi. Si rimanda anche a quanto già richiesto in proposito, in relazione alla Tavola della percezione visiva.

Relativamente ai tracciati con valenza panoramica gli stessi sono costituiti dalla Via Francigena e da un tratto di strada interpoderale che scende dalla Via Francigena all'abitato di Larizzate. Specifiche norme di tutela sono già definite sia relativamente alla viabilità storica (Via Francigena) all'art. 40.1 sia per i tracciati interpoderali nella scheda normativa de "il territorio agricolo".

Relativamente alla individuazione di bacini visivi si rimanda a quanto sopra già riportato relativamente alla Tavola della percezione visiva.

Relazioni visive tra insediamento e contesto – art. 31 NdA
In relazione all'identificazione di luoghi caratterizzati da peculiari interazioni di componenti edificate e contesto paesaggistico di tipo SC4 (contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate) e SC5 (aree caratterizzate dalla presenza diffusa di infrastrutture idrauliche storiche) si chiede di dare un più puntuale riscontro normativo, introducendo specifiche indicazioni in attuazione dei disposti di cui al comma 2 dell'art. 31 delle NdA del Ppr, con riferimento a tali ambiti perimetrati, finalizzate in particolar modo a salvaguardare l'integrità e leggibilità del sistema individuato.

Si implementa la tabella di raffronto di cui al paragrafo 13.3.1.

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico – art. 32 NdA
In relazione all'identificazione di aree di specifico interesse paesaggistico di tipo SV4 (sistemi rurali lungo fiume) e SV5 (sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità o caratterizzazione: le risaie) si prende atto della loro inclusione all'interno della rete ecologica locale e in particolare di quanto disposto in merito all'art. 35 delle NTA in relazione al Parco golenale del Sesia e si chiede di completare lo schema di raffronto dandone riscontro.

Si provvede ad aggiornare lo schema di raffronto.

In particolare, in relazione al tematismo SV5, si valuti la possibilità di disciplinare in maniera più specifica tali ambiti di risaia in stretta relazione con gli insediamenti tradizionali delle cascine, in coerenza con gli obiettivi specifici già riportati all'interno delle Schede normative (si vedano le Schede: "La città nel verde" e "Il territorio agricolo") già richiamati in relazione alla tutela del "Sistema irriguo storico". Di seguito se ne richiamano alcuni, in linea con gli obiettivi di tutela del Ppr: la salvaguardia ambientale e la valorizzazione della risorsa territoriale ed agricola, perseguite attraverso la promozione della bio-diversità, il ripristino delle reti ecologiche, il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e di tutte le tracce della cultura materiale che gerarchizzano il territorio, il recupero della ricchezza del paesaggio attraverso il superamento della monocoltura risicola, la valorizzazione delle zone umide e il potenziamento degli elementi di appoggio in continuità con i filari esistenti.

Per quanto riguarda gli ambiti a risaia le NTA individuano già le indicazioni di cui sopra che vengono implementate nell'Allegato A di raffronto.

Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative - art. 34-40 NdA
In relazione all'individuazione delle porte urbane, si chiede di individuare le misure di valorizzazione più opportune degli spazi ed elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) attraverso una progettazione unitaria, così come richiesto al comma 7 dell'art. 34 delle NdA del Ppr o dare atto delle azioni già intraprese dal Comune.

Si implementa, come richiesto, la tabella di raffronto, ved. paragrafo 13.3.1.

Rete di connessione paesaggistica - art. 42 NdA
Andrà data ulteriore attuazione all'art. 42 delle NdA del Ppr, che prevede politiche integrate di valorizzazione della rete di connessione paesaggistica, costituita dall'integrazione degli elementi della rete ecologica, storico culturale e fruitiva.
Si prende atto che il Prgc individua come facenti parte della rete ecologica: corsi d'acqua, canali irrigui, aree umide, aree boscate, formazioni lineari, aree ad elevata biopermeabilità (prati e pascoli), fontanili e risaie, normati all'art. 29.4 delle NTA.
Si invita ad integrare ulteriormente i disposti normativi andando a inserire indicazioni anche sui percorsi di interesse storico e paesaggistico che il Prgc intende valorizzare, riconducibili alla "rete fruitiva"; si rammenta che la rete di connessione paesaggistica complessivamente individuata può costituire utile riferimento per la localizzazione delle misure di compensazione relative alle trasformazioni d'uso o altre misure di qualificazione ambientale così come già in parte previsto per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (si veda l'art. 40.1 delle NTA del Prgc).

Viene implementato l'articolo 29.4 delle NTA.

1.3 Osservazioni in merito alle Norme di attuazione
In relazione alle NTA del Prgc così come modificate al fine dell'adeguamento al Ppr, si riportano di seguito alcune osservazioni puntuali, ad integrazione di quanto già anticipato al paragrafo 1.2.
Art. 4 Applicazione e validità del piano (NTA del Prgc)
Si invita ad aggiornare tale disposto, in funzione del fatto che lo strumento urbanistico in variante costituirà contestualizzazione ed adeguamento ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 3 ottobre 2017, n. 233 - 35836 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 NdA del Ppr ed art. 145, comma 5, D.Lgs. 42/2004 s.m.i.
In particolare si ritiene superato quanto di seguito riportato: "A far data dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt. 13, 14, 16, 18, 26 e 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del codice stesso".

Si rivede l'articolo 4 come suggerito.

Art. 27 Le cascine e le frazioni agricole (NTA del Prgc)
Tenuto conto che l'articolo disciplina gli interventi consentiti sulle cascine e nuclei rurali che caratterizzano il territorio agricolo con riferimento alla loro individuazione all'interno dell'Allegato C del Regolamento edilizio (Catalogo dei Beni Culturali Architettonici della Città di Vercelli - detto Catalogo Guarini), si chiede di aggiornare tale richiamo, in considerazione del fatto che tale Allegato

(per la parte II relativa alle cascine) è stato rielaborato ed aggiornato con la redazione dell'"Appendice alla relazione illustrativa: censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 del Ppr) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 del Ppr)" in adeguamento al Ppr. Ciò premesso, si ribadisce la necessità di specificare la disciplina normativa di tutela relativa ai beni individuati nell'Appendice, chiarendo anche l'eventuale intenzione di individuare il Patrimonio rurale di cui all'art. 25 delle Nda del Ppr ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/1977 e s.m.i.

Vedasi quanto già sopra indicato.

Art. 29.1 ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola (NTA del Prgc)
Il dispositivo riporta: "La Garzaia di Brarola individua l'area lungo il Sesia ove vi è una delle numerose colonie di ardeidi censite nella pianura vercellese, riconosciuta come sito di importanza regionale col nome di "Lama del Badiotto". L'area è sottoposta a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni Ambientali e del Paesaggio" già ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27 giugno 1985, n. 321, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazione dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616".
Per evitare fraintendimenti, si evidenzia che l'area in questione non risulta essere di per sé soggetta a vincolo paesaggistico in quanto non è un'area protetta regionale (ai sensi del comma 1, lett. f , art. 142 del Codice); se si ritiene, si può specificare in norma che l'autorizzazione paesaggistica è richiesta in quanto interferisce con aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g del Codice) e con il Fiume Sesia, corso d'acqua tutelato ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c) del Codice.

L'articolo 29.1 viene rivisto ed implementato come di seguito riportato:
"L'ambito denominato "Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola", localizzato lungo il fiume Sesia, è riconosciuto quale sito di elevato valore naturalistico e paesaggistico, sede di colonie di ardeidi di rilevanza regionale, ricompreso nella rete Natura 2000 quale Zona di Protezione Speciale (ZPS).
L'area è soggetta a tutela ai sensi della normativa comunitaria e nazionale in materia di conservazione della biodiversità, con particolare riferimento alle Direttive europee "Habitat" e "Uccelli" e alle relative disposizioni attuative.
Ai fini della tutela paesaggistica, si precisa che l'ambito non è assoggettato a vincolo paesaggistico in quanto area protetta ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004. Tuttavia, all'interno del perimetro e nelle aree contermini trovano applicazione i vincoli paesaggistici previsti dal medesimo decreto legislativo, in relazione a:

- *la presenza del fiume Sesia e delle relative fasce di tutela, ai sensi art. 142, comma 1, lett. c);*
- *la presenza di territori coperti da boschi, ai sensi art. 142, comma 1, lett. g).*

Negli ambiti di cui al capoverso precedente, gli interventi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004, secondo le procedure vigenti.
In coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il Piano promuove la conservazione e la valorizzazione delle componenti ecologiche e paesaggistiche dell'area, favorendo:

- *la tutela degli habitat naturali e delle specie faunistiche presenti;*
- *il mantenimento e il rafforzamento della continuità ecologica lungo il corridoio fluviale del Sesia;*

la limitazione degli interventi antropici incompatibili con le finalità di conservazione".

Art. 29.2 Tenimenti di proprietà dell'Ordine Mauriziano (NTA del Prgc)
Tenuto conto che nelle NTA è stato inserito uno specifico articolo 40.1 denominato "Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistica", che tratta già dei beni di cui all'articolo

142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., si valuti la possibilità di riportare i contenuti del presente articolo 29.2 all'interno di esso, ricomprendendo quindi nell'elencazione anche i beni di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 (tra cui ricade anche il Tenimento dell'Ordine Mauriziano – Podere di Montonero, di cui alla DGR di vincolo 37-227 del 4/08/2014, scheda del Catalogo dei beni paesaggistici del Ppr – D009, con le relative prescrizioni d'uso).

L'impianto delle NTA prevedeva già un articolo relativo ai tenimenti di proprietà dell'Ordine Mauriziano e conseguentemente si mantiene la struttura delle NTA vigenti.

Art. 29.3 Territori boscati (NTA del Prgc)
Come già richiesto per l'art. 29.2, si chiede di valutare la possibilità di riportare all'art. 40.1 delle NTA del Prgc, i riferimenti agli alberi monumentali vincolati con D.G.R. n. 20-2253 del 27/02/2006 (Liquidambar), in quanto anche in questo caso la tutela è riferibile all'articolo 136 del D.lgs. 42/2004.
Si invita anche ad aggiornare i riferimenti normativi in quanto la l.r. 3 aprile 1995, n. 50 risulta abrogata nonché integrare i disposti normativi in base a quanto già indicato al paragrafo 1.2 in relazione all'art. 17 delle NdA del Ppr.

Per consuetudine di lettura delle NTA di PRGC si mantiene l'articolato normativo come proposto, aggiornando all'articolo 40.1 l'elenco dei beni tutelati ai sensi del Codice.

Art. 40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistica (NTA Prgc)
Come già anticipato sopra, si valuti la possibilità di integrare l'elencazione relativa ai beni tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, anche con i beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004: il Tenimento storico dell'Ordine Mauriziano Podere Montonero (ora art. 29.2) e gli alberi monumentali di cui all'articolo 29.3, specificando che per tutti tali beni è dovuto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Per consuetudine di lettura delle NTA di PRGC si mantiene l'articolato normativo come proposto, aggiornando all'articolo 40.1 l'elenco dei beni tutelati ai sensi del Codice.

In relazione alla tutela dei corsi d'acqua, tenuto conto che la tutela derivante dal D.lgs. 42/2004, interessa: "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna",
si chiede di precisare il testo di seguito riportato:
"Lungo i corsi d'acqua Fiume Sesia, Roggia dell'Ospedale o del Molino, Colatore Cervetto, Colatore Sesiella, Roggia Gamarra e Torrente Cervo, compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33 e così come individuati sulle tavole grafiche di PRGC, è istituita una fascia della profondità di ml 150 dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo "paesaggistico" di cui al D.lgs 42/2004 s.m.i., art. 142 lett. c)" chiarendo meglio che la tutela riguarda sia i corsi d'acqua che le rispettive fasce.

Il testo sopra riportato viene riscritto nella seguente forma:
"I corsi d'acqua pubblici di cui al R.D. 1775/1933, così come individuati nelle tavole di PRG (Fiume Sesia, Roggia dell'Ospedale o del Molino, Colatore Cervetto, Colatore Sesiella, Roggia Gamarra e Torrente Cervo) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera c) comma 1 dell'art. 142 del Codice."

Art. 40.2 Edifici di interesse documentale (ex art. 24), edifici di interesse tipologico, edifici inseriti nel Catalogo Guarini (NTA del Prgc)
Il disposto normativo tutela i beni riportati nel Catalogo dei beni culturali architettonici della città di Vercelli, specificando i tipi di interventi ammessi e richiedendo il parere della Commissione locale del paesaggio; in analogia, si chiede di chiarire la valenza normativa della "Appendice alla relazione illustrativa: censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 del Ppr) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 del Ppr)", che si configura come aggiornamento della parte II del Catalogo.
Si inseriscano gli opportuni richiami, specificando quale sia per i manufatti schedati il regime di tutela da applicare e la loro eventuale individuazione ai sensi dell'art. 24 della l.r 56/77 e s.m.i, così come già osservato in relazione all'art. 27 delle NTA del Prgc e al paragrafo 1.2.

Vedasi quanto già sopra indicato.

Art. 43 Elaborati di piano - NTA del Prgc
Si evidenzia che le tavole prodotte per l'adeguamento al Ppr costituiscono tavole di piano ai sensi dell'art. 14 c.1 numero 3 lett. 0a) della l.r. 56/77 e s.m.i. e non allegati tecnici (si veda Regolamento 4/R/2019, Allegato A, punto 3, lett. b "Cartografia").
Si chiede inoltre di intitolare l'elencazione come "elaborati di adeguamento al Ppr" evitando di inserire l'aggettivazione "di mero", in quanto non riguardante la documentazione predisposta ma unicamente la procedura di esclusivo recepimento adottata.

Si provvede ad apportare la correzione richiesta.

1.4 Osservazioni in merito alle aree oggetto di trasformazione
Le aree oggetto di trasformazione vigenti sono state analizzate nell'"Appendice alla relazione illustrativa:
Schede di approfondimento relative alle aree di previsione e/o completamento del PRGC e schede aree critiche", attraverso la redazione delle schede di approfondimento richieste dal Regolamento 4/R/2019.
In generale, per tutte le previsioni che ricadono in aree di elevato interesse agronomico (di cui all'art. 20 delle NdA del Ppr), si fa presente la necessità di dare riscontro alla direttiva di cui al c.8 del citato art. 20, che prevede che i piani locali, "possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo qualora sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti"; la coerenza con il Ppr delle previsioni edificatorie che interessano aree di I e II classe dovrà pertanto essere valutata da subito all'interno della procedura di adeguamento ai fini di verificarne l'ammissibilità; non si ritiene sufficiente rivalutare in fase attuativa, con una relazione agronomica di dettaglio, l'effettiva presenza di terreni ad alta capacità d'uso del suolo ai fini di verificare la necessità di interventi compensativi, come indicato nelle schede.
Nel caso in cui le previsioni edificatorie interferiscano con aree boscate tutelate ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g del Codice si rammenta la necessità di acquisire autorizzazione paesaggistica, rispettando quanto prescritto dal Ppr, all'art. 16 c.11 e seguenti.
In merito alla compilazione delle schede, si segnala la necessità di inserire nell'elenco delle componenti paesaggistiche interessate anche le morfologie insediative, così come aggiornate con l'adeguamento e già riportate negli estratti cartografici, sulla base delle quali il Ppr detta criteri, condizioni e limiti per gli sviluppi urbanistico-insediativi.
Di seguito, si segnalano le aree in previsioni che si ritengono maggiormente critiche o che necessitano di ulteriori specificazioni o cautele attuative, in relazione alla coerenza con i disposti del Ppr. Per

ognuna di esse, si chiede di evidenziare lo stato di attuazione di eventuali strumenti esecutivi approvati, specificando se vigenti o scaduti.
….omissis…

Vengono aggiornate le schede di raffronto sulla base delle indicazioni riportate in modo dettagliato per ciascuna delle aree osservate nel parere evidenziando che, rispetto a quanto indicato nella PTPP, sono state stralciate le aree di cui al seguente elenco:

- Aree industriali:
  - Area A31 SUE Pontestura
- Aree residenziali:
  - Area 7 SUE PEC Don Pollone
  - Area A38 SUE Via Galimberti
- Aree a servizi pubblici:
  - Area A39 Area di Via Asiago.

Conseguentemente sono state stralciate le schede di raffronto e aggiornate le NTA.

3.3 MINISTERO DELLA CULTURA: SEGRETARIATO REGIONALE DEL MIC PER IL PIEMONTE E SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BIELLA, NOVARA, VERBANO-CUSIO-OSSOLA E VERCELLI

Riferimento prot. 0061041 del 08/09/2025
A seguito di tavolo tecnico di cui all'art.2 comma 6 del R.R. 22 marzo 2019, n.4/R, in data 10 luglio 2025, i funzionari del Ministero (Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli), nonché della Regione (Settore Urbanistica Piemonte Orientale, Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio e Settore Foreste si sono riuniti in videoconferenza, al fine di procedere all'esame della Proposta tecnica del progetto preliminare della variante di esclusivo recepimento del Ppr del PRGC del Comune di Vercelli. Il parere relativamente agli elaborati di adeguamento al PPR di cui al R.R. 4/R 2019, è stato condiviso con la Regione e quindi per i contenuti e le controdeduzioni si rimanda a quanto sopra riportato per il paragrafo 3.2.
Si riportano invece a seguire le osservazioni relative alla Tutela architettonica ed archeologica.

Con riferimento alle previsioni di tutela di cui alla Parte seconda del Codice dei beni culturali (TUTELA ARCHITETTONICA e ARCHEOLOGICA)
Per quanto attiene al profilo architettonico si chiede che nelle Norme Tecniche di Attuazione sia riportato che per i beni culturali sottoposti a tutela a mente degli articoli 10-13 del Codice dei beni culturali, valgono le disposizioni contenute nella Parte seconda del medesimo Codice.
Inoltre, in considerazione di quanto sopra, si chiede che nella Relazione Tecnico Illustrativa siano evidenziate le specifiche di seguito esposte.
Le cose immobili appartenenti a soggetti pubblici nonché a persone giuridiche private senza fine di lucro ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni sono sottoposte al regime di tutela di cui alla Parte seconda del Codice dei beni culturali fino a quando non sia stato effettuato e concluso il procedimento di verifica dell'interesse culturale previsto dall'articolo 12 del Codice dei beni culturali.
Tali beni sono pertanto assoggettati a tutela sulla scorta del combinato disposto degli articoli 10 comma 1 e 12 comma 1 del Codice dei beni culturali.

Le edicole votive e le cappelle, i lavatoi e le fontane, i manufatti idraulici e gli attraversamenti dei corsi d'acqua, ancorché non cartografati ma rientranti nelle fattispecie sopra richiamate, sono tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali.
Ai sensi dell'articolo 20 del Codice dei beni culturali qualsiasi modificazione d'uso di beni culturali, ancorché in assenza di opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicata e autorizzata dalla Soprintendenza competente.
Ai sensi dell'articolo 21 e seguenti del Codice dei beni culturali la demolizione, la rimozione anche con successiva ricostituzione, lo spostamento, nonché l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali immobili e sulle cose sottoposte a tutela ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 10 comma 1 e 12, devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.
Ai sensi dell'articolo 45 del Codice dei beni culturali il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Si rammenta in questa sede che tali prescrizioni, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47 del citato Codice, sono immediatamente precettive e vanno recepite all'interno dei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici.
Ai sensi dell'articolo 50 del Codice dei beni culturali è vietato senza l'autorizzazione della Soprintendenza disporre ed eseguire a) "il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista", b) "il distacco di stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli nonché la rimozione di cippi e monumenti, costituenti vestigia della Prima guerra mondiale ai sensi della normativa in materia".
Relativamente alle aree a servizi pubblici individuate in prossimità di beni tutelati in forza o ai sensi della legge, si ricorda che a termini dell'articolo 10 comma 4 lettera g) del Codice dei beni culturali "le pubbliche piazze vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico" sono sottoposti a tutela fino a quando non sia intervenuta la verifica dell'interesse culturale di cui all'articolo 12 del citato Codice. Valgono pertanto le misure di protezione già sopra richiamate.
Ai sensi degli articoli 55-58 del Codice dei beni culturali le concessioni in uso, locazioni o alienazioni, le costituzione di ipoteca e di pegno e tutti i negozi giuridici che possono comportare l'alienazione di beni culturali immobili pubblici o appartenenti a persone giuridiche private senza fine di lucro sono subordinate ad autorizzazione del Ministero.
Ai sensi dell'articolo 59 del Codice dei beni culturali i trasferimenti di proprietà devono essere denunciati alla competente Soprintendenza entro il termine di trenta giorni.

In relazione alla Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale (Tav. 2.0. 2.1, 2.2, 2.3) si evidenzia che:
Il Cimitero di Biliemme e il Cimitero dei Cappuccini risultano sottoposti alla tutela di cui alla Parte seconda del Codice dei beni culturali per gli effetti del combinato disposto degli articoli 10, comma 1 e 12, comma 1 del medesimo Codice. In relazione alle tombe di soggetti privati, si rammenta che, qualora le stesse tornassero in disponibilità del Comune, potrebbero configurarsi profili di tutela di cui alla Parte Seconda del Codice per gli effetti del combinato disposto degli articoli 10, comma 1 e 12, comma 1;
Tra i beni sottoposti a vincolo diretto da parte del Ministero della Cultura, è da includere anche: l'Ex Caserma Giuseppe Trombone de Mier di Vercelli sita in via XX Settembre-piazza Pietro Camana, Ex Chiesa di Santo Stefano de Civitate in piazzetta Ranza, Casa della Colombara o Cortelunga o Castello in frazione Brarola, Canonica del Duomo in via Monte di Pietà 19;
I seguenti edifici individuati con il tematismo degli Edifici di proprietà comunale costruiti prima del 1958 e degli Edifici di proprietà pubblica costruiti prima del 1958 risultano sottoposti alla tutela di cui alla Parte Seconda in forza di provvedimenti espressi: Ex Convento delle Agostiniane e Chiesa di Santa Maria delle Grazie, Chiesa di San Lorenzo e complesso residenziale, Istituto professionale via Giuseppe

Verdi 45, Palazzo delle Poste via Fratelli Ponti 9, Chiesa della Confraternita di San Sebastiano, Ex Istituto San Giuseppe già Collegio degli Artigianelli in piazza Sant'Eusebio, Ex Padiglione 18 in corso Garibaldi, Ex Magazzino Merci e Piano Caricatore della Stazione di Vercelli, Asilo infantile Giovanni Malinverni frazione Brarola;
Per quanto riguarda i beni individuati con i tematismi Edifici di proprietà comunale costruiti prima del 1958 ed Edifici di proprietà pubblica costruiti prima del 1958 si ritiene opportuno specificare in legenda che tale individuazione cartografica non è esaustiva e che è sempre necessario verificare lo status dei fabbricati sulla base del combinato disposto degli articoli 10, comma 1 e 12, comma 1 del Codice dei beni culturali.

Si provvede ad integrare quanto sopra riportato.

3.4 PROVINCIA DI VERCELLI SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Riferimento Protocollo n.0061211 del 08/09/2025

Con riferimento al "Progetto preliminare della Variante Strutturale di mero adeguamento al Piano paesaggistico Regionale", trasmesso dal Comune di Vercelli ed alla prossima "Seconda seduta della Prima Conferenza di copianificazione e valutazione" che si terrà in data 8/09/2025, a seguito dell'esame e valutazione degli elaborati pervenuti, con riferimento specifico alla compatibilità dei medesimi rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), si ritiene che gli stessi siano coerenti con gli obiettivi e le strategie del Piano provinciale.
Si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole sulla Proposta Tecnica di "Variante strutturale di mero adeguamento al PPR" elaborata dal Comune di Vercelli.

4 OSSERVAZIONI DURANTE IL PERIODO DI PUBBLICAZIONE DELLA PTPP

Durante il periodo di pubblicazione della Proposta tecnica di progetto preliminare sono pervenute due osservazioni da parte di soggetti privati.

Osservazione 1
Comune di Vercelli - Prot 0029169 del 28/04/2025 Tit IV Cl 8
Richiedente: geom. F. Vandone per conto dei sigg. Carmagnola Barbara e Carmagnola Paolo.
Richiesta di modifica delle NTA relativamente alle indicazioni relative all'area di previsione di Via Ivrea (riferimento alfanumerico A10 nelle Tavole di PRGC).
Durante l'iter della variante Strutturale del 2006 era stata già presentata dai proprietari del lotto in esame, la richiesta di poter eliminare lo SUE.
Durante la pubblicazione della Variante Strutturale al PRGC nel 2006, i proprietari del sedime, avevano richiesto di eliminare lo SUE. Si trattava di un'area riconfermata da precedente PRG e su cui, visto il mancato interesse degli altri soggetti coinvolti ad attuare un Piano Esecutivo, si sarebbero di fatto rese non praticabili le previsioni di Piano. L'osservazione era stata accolta e il lotto individuato come area residenziale ad attuazione diretta con riferimento all'ambito normativo delle *case basse*.
Conseguentemente erano stati aggiornati gli elaborati cartografici ma erroneamente era stata reinserita la scheda A10 tra le schede quantitative degli interventi.
L'osservazione viene accolta anche se non direttamente pertinente alle modifiche introdotte con la variante di adeguamento al PPR, in quanto trattasi di refuso.

Osservazione 2
Comune di Vercelli - Prot 0030774 del 05/05/2025 Tit IV Cl 8
Richiedente : Ditta Vittoria srl
Osservazione non accoglibile; alla luce delle considerazioni emerse durante l'iter della prima Conferenza di Copianificazione e della eliminazione delle cosiddette aree "non bosco" sull'area in oggetto resta l'individuazione di un'area a bosco, tutelata ai sensi della lett g) art.142 del D.lgs. 42/2004.

5 IL PRGC VIGENTE E IL SUO SVILUPPO

5.1 L'EVOLUZIONE STORICA DEL PRGC

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con D.G.R. n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con D.C.C. n.75, in data 28/11/2012, sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla D.G.R. oltre che corretti errori materiali ex art. 17 c. 8 L.R. 56/77.

Gli elaborati di piano, dal 2012 ad oggi, sono stati poi integrati con modifiche successive inerenti a varianti semplificate, varianti non sostanziali, correzioni di errori materiale etc. come dettagliatamente riportato sul sito web del Comune https://www.comune.vercelli.it/casa-territorio/piano-regolatore-generale-comunale.

A partire dal 1860, la città di Vercelli ha visto succedersi ben otto piani regolatori. Tali piani, come recita la Relazione Illustrativa a corredo del PRGC vigente, "sono in buona parte frutto dei travagli culturali che il paese ha trascorso e che, ancora oggi, sta affrontando in materia di pianificazione del territorio".

Il primo piano regolatore risale al 1860, con successivo piano di ampliamento del 1879 e fu a cura dell'ing. Ara. In sintesi, negli stessi viene prevista una prima espansione oltre i bastioni, la definizione della piazza della stazione e lo sviluppo del quartiere dei Cappuccini lungo la viabilità per Casale M.to.

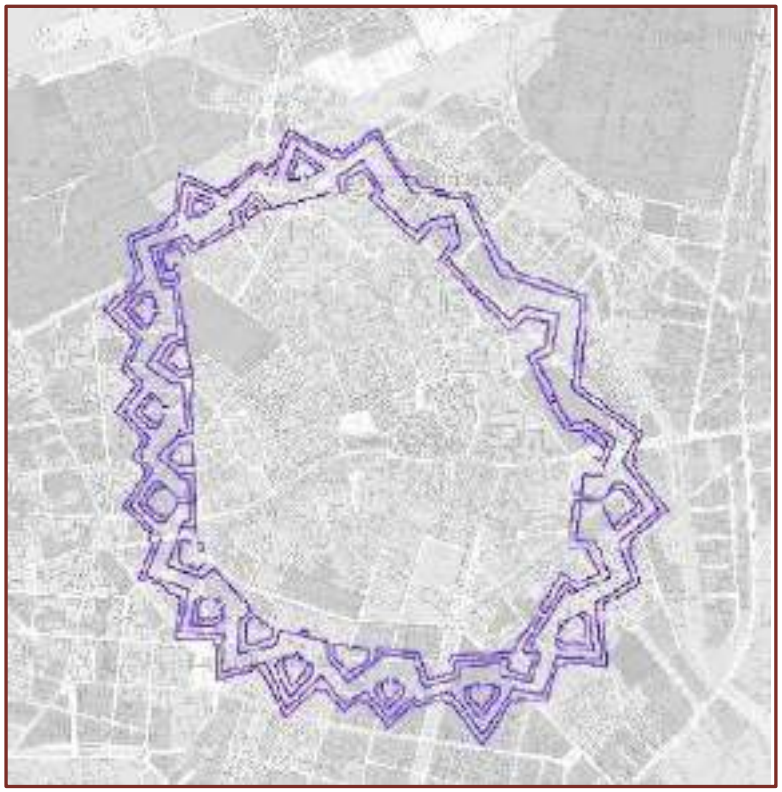


Figura 1: le fortificazioni storiche

Segue nel 1905 un nuovo strumento urbanistico che inizia a definire la città novecentesca con i suoi grandi edifici pubblici e la delineazione della zona centrale della città. Sono inoltre previste la prima

espansione oltre la ferrovia, la definizione delle aree tra corso Italia e corso Rigola e l'ulteriore crescita del quartiere dei Cappuccini.

Nel 1939, quindi, nel nuovo Piano appare «la concezione dello sviluppo urbano per settori di maglie ortogonali e successivi anelli concentrici di accrescimento che ancor oggi caratterizza il tessuto vercellese più recente» (Salotti, Dell'acqua, 1981). Vengono previste le prime aree industriali nei pressi della ferrovia, oltre ad aree d'espansione residenziali, poste a corona dell'abitato, lungo le principali direttrici urbane. Questo piano, attraverso il piano particolareggiato detto "Furia", determinerà il ridisegno del quartiere compreso tra viale Garibaldi e via Ferraris. In questo strumento di pianificazione si ha una prima zonizzazione della città sulla base delle specifiche funzioni.

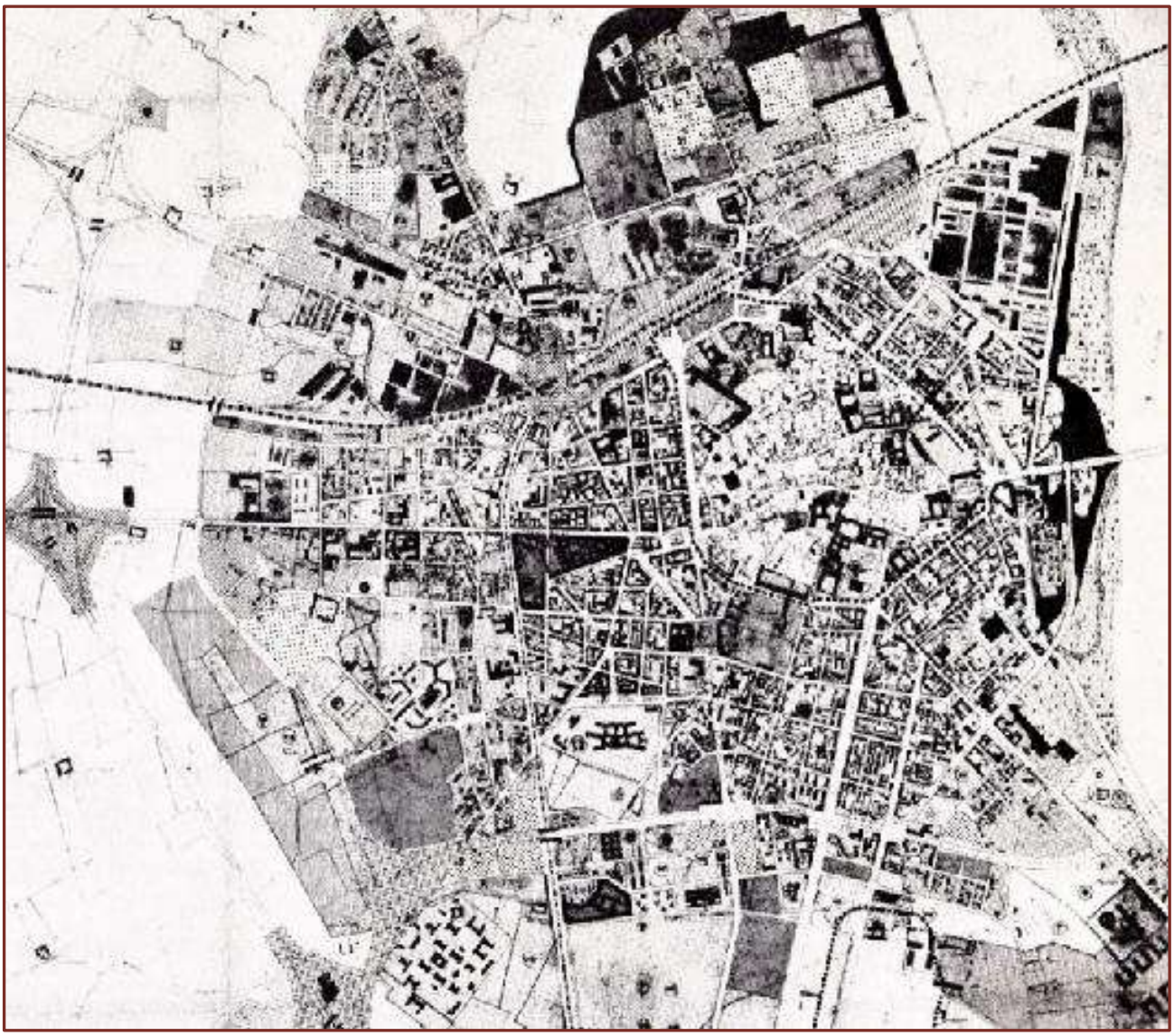


Figura 2 : estratto PRGC 1939

Il Piano successivo è del 1957 – Piano Pentarchi: stimando un incremento della popolazione da 40.000 a 70.000 abitanti, si prevede la ridestinazione residenziale dei grandi lotti destinati a caserme nel centro della città mentre, nel centro storico, si prevede il completamento dell'ex quartiere popolare Furia.

Il piano regolatore del 1971 risente della Legge n. 765/67 - detta anche "legge ponte". L'impostazione del piano valorizza le potenzialità e gli elementi positivi e di novità introdotti nella normativa urbanistica dalla legge: "Si passa in sostanza con il PRG del 1971 da una pianificazione tesa prevalentemente alla definizione di regole edificatorie ad una pianificazione delle funzioni urbane, del rapporto tra spazi pubblici e privati» (Salotti, Dell'acqua, 1981)
Il piano pone al centro l'ipotesi del riequilibrio territoriale a scala regionale assumendo, come obiettivo strategico, il "recupero di valore e significato della posizione geografica di Vercelli». Questo obiettivo «si concretizza dal punto di vista urbanistico in due proposte fondamentali: massimizzazione delle accessibilità attraverso il potenziamento della struttura viaria e disponibilità di aree per nuovi insediamenti produttivi, industriali e commerciali. Nella cultura urbanistica il rapporto tra territorio inteso come "risorsa finita" ed il suo "consumo urbanistico" diventa nodo centrale degli approfondimenti di piano che configurano, tuttavia, soluzioni presto ritenute inadeguate o inattuabili, a causa della mancanza di un contesto politico e normativo di riferimento, capace di definire "in maniera compiuta i termini della salvaguardia dei notevoli valori storici, architettonici ed ambientali di Vercelli" ed, insieme di incidere, in maniera significativa, sulla necessaria programmazione a livello industriale, commerciale, dei grandi servizi».

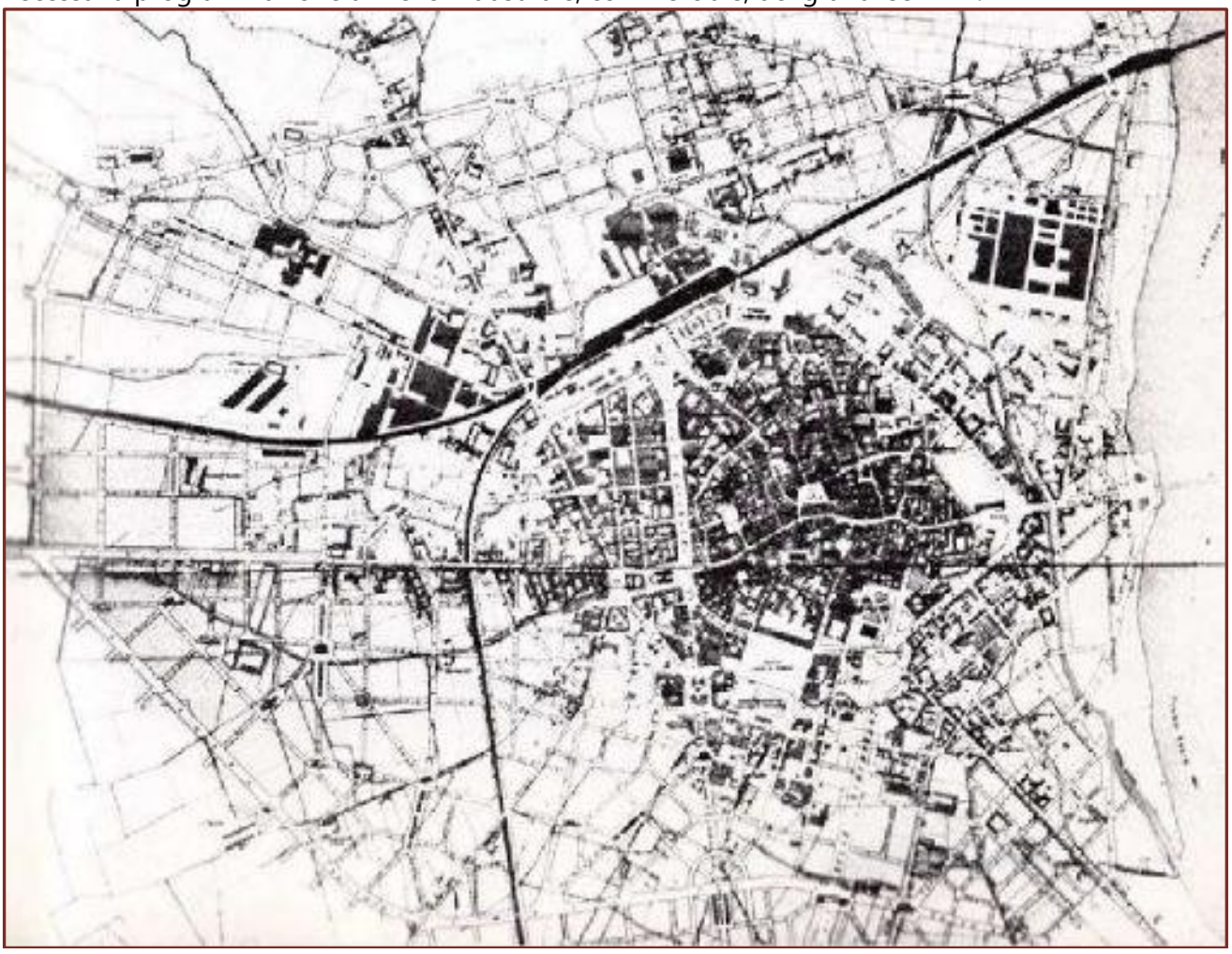


Figura 3 PRGC 1971

Tra il 1970 e il 1980 "si assiste ad un generale declino socio-economico, legato a forte depauperamento delle risorse umane ed economiche e parzialmente compensato dal potenziamento del sistema di accessibilità autostradale e dalla realizzazione dell'area industriale attrezzata, così come dalla formazione del Piano per gli insediamenti produttivi artigianali.

La ricerca di un corretto rapporto tra i fabbisogni sociali e la disponibilità di risorse viene ricercata attraverso la programmazione degli interventi; si promuove la formazione del primo Programma Pluriennale di Attuazione, entro il quale si pongono le premesse per l'adeguamento del nuovo P.R.G.C. alle nuove prospettive di pianificazione regionale.
Gli interventi programmati riguardano la riqualificazione e la diversificazione dell'apparato industriale, la ridefinizione del ruolo della città rispetto al contesto regionale, il nuovo ruolo polarizzante della città rispetto ai territori rurali in termini di prospettive e offerta di lavoro, il decentramento di attività industriali torinesi, il recupero del patrimonio edilizio esistente e del centro storico". (ved. relaz. Illustrativa PRGC vigente).

Dalle premesse di cui sopra nasce l'esigenza del nuovo Piano, approvato nel 1985 con la redazione della deliberazione programmatica i cui obiettivi rispondono alle indicazioni del primo Piano regionale di sviluppo. L'indicazione è di attuare interventi per costituire nuove zone di sviluppo economico nei comprensori esterni all'area di Torino; la strategia punta prioritariamente sullo sviluppo industriale attraverso un processo di decentramento e sulla riqualificazione del terziario soprattutto nella direzione del terziario di rango elevato.

Segue poi la Variante del 1988: "La necessità della variante deriva da processi evolutivi economici e sociali, che impongono l'attenzione al recupero ed alla riqualificazione del territorio limitandone il consumo, le variazioni del sistema urbano in conflitto col sistema normativo, l'evoluzione legislativa. La variante si sviluppa così secondo tre percorsi paralleli: la strumentazione di piano per gli interventi sul tessuto urbanizzato, i problemi della città, i dispositivi normativi" (relaz. Illustr. PRGC vigente)

Il Piano successivo è quello del 2004, approvato poi nel 2011, basato sulla formazione di una "green belt" ovvero l'idea nella quale debba «essere mantenuta, attorno ai centri abitati, una fascia verde occupata da boschi, terreni coltivati e luoghi di svago all'aria aperta. Lo scopo fondamentale di una cintura verde è impedire la scomposta proliferazione di costruzioni che vadano ad inquinare questo spazio di rispetto». (Mattia, Oppio, Pandolfi (2010)). La *green belt* deve quindi costituire una fascia di mediazione tra ambiti contrapposti al fine di migliorare la qualità ambientale e urbana della città e allo stesso tempo deve stabilire una salubre barriera territoriale tra il centro urbano e le circostanti campagne. Attraverso la *green belt* e le sue relazioni con i principali assi viari, gli incroci tra la cosiddetta "strada parco" tangenziale e gli assi di penetrazione in città viene diretta una nuova attenzione progettuale ai sistemi infrastrutturali che divengono luogo urbano. Principali strumenti di attuazione di questa istituzione pianificatoria sono la valorizzazione ambientale e gli strumenti urbanistici equitativi, *in primis* perequazione e compensazione.

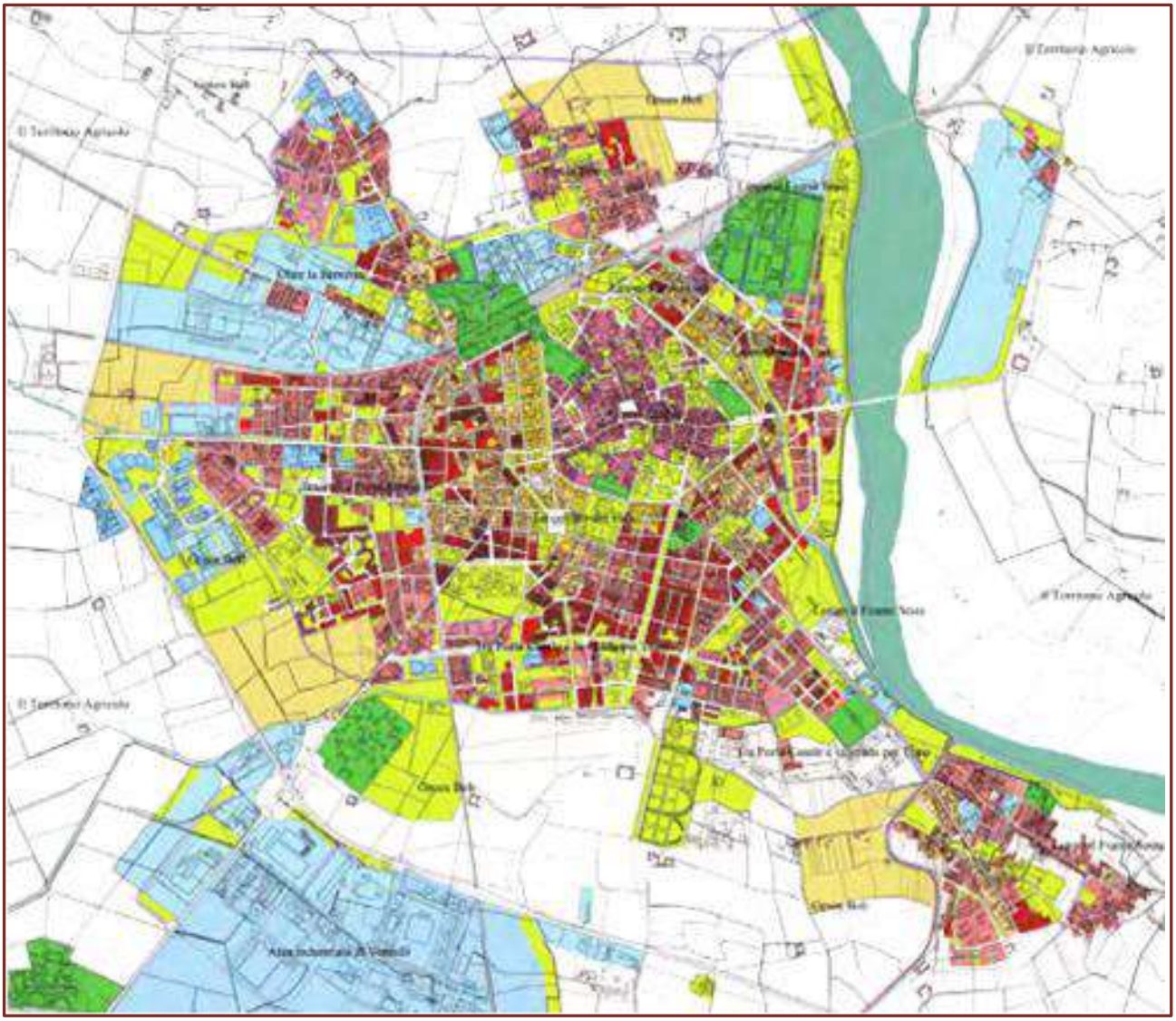


Figura 4 Piano 2004

Il piano promuove «la valorizzazione dei terreni interclusi tra città e la tangenziale come ring verde, riletto in termini ambientali-paesistici ed economici-sostenibili, al fine di rendere effettivamente praticabile l'ipotesi di contenimento dell'attività risicola. Contestualmente a questa ridefinizione di rapporto tra costruito e coltivo, il piano suggerisce la riscoperta delle frazioni quali luogo entro cui scegliere di abitare: il recupero funzionale delle cascine e degli impianti storici può essere valorizzato come luogo per forme di residenza alternativa dal carattere innovativo e sostenibile» (Comune di Vercelli, *Il nuovo Prg ed il progetto di anello verde*).

5.2 IL PRGC VIGENTE

L'obiettivo del Piano Regolatore Generale della Città di Vercelli è lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, da realizzarsi coerentemente con gli indirizzi assunti da Agenda 21 locale, attraverso il dialogo organico con le espressioni di associazionismo dei cittadini nelle diverse accezioni sociali ed imprenditoriali, e con la pianificazione a scala sovracomunale, in modo coordinato con i comuni contermini.

A partire dal riconoscimento e dalla valorizzazione delle risorse territoriali, economiche e sociali, il piano regolatore assicura il governo delle trasformazioni territoriali e promuove la riqualificazione urbana e ambientale.

Il piano regolatore individua quali risorse principali il patrimonio ambientale-territoriale e il patrimonio architettonico-urbano. La città e l'ambiente e la città costruita sono i due temi di progetto attraverso cui perseguire la valorizzazione di dette risorse. La città e l'ambiente portano a riconsiderare il territorio quale risorsa da non disperdere, valorizzando le potenzialità ambientali del sistema locale – il fiume Sesia, i territori di risaia, il secolare sistema irriguo, il verde urbano e di quartiere – correlandolo ai sistemi di area vasta – parco delle Lame del Sesia, Parco del Po, sistema degli ecomusei territoriali. La città costruita pone al centro il tema del recupero del patrimonio edilizio ed architettonico, promuovendo la rivitalizzazione economica e sociale dei tessuti di più difficile reimmissione nella dinamica urbana – centro storico, luoghi della dismissione industriale, sanitario-assistenziale e militare, frazioni – così come la riqualificazione dell'esistente. (*Norme Tecniche di Attuazione di Vercelli – PRG 2011*).

I principali ambiti di prescrizione attuativi sono: le case, il lavoro, l'agricoltura e i territori della trasformazione.

LA CITTÀ CONSOLIDATA

Ambiti normativi a destinazione residenziale

LE CASE

- Le case del centro storico
- Le case degli isolati storici e le architetture di pregio
- Le case del tessuto edilizio minore
- Le case basse
- Le case su strada e le palazzine
- Le case alte

Ambiti normativi a destinazione produttivo-terziario-logistica:

- I luoghi del lavoro
- I luoghi del lavoro del commercio al dettaglio
- Le industrie a rischio di incidente rilevante
- L'area industriale attrezzata di Vercelli (AIAV)
- I tessuti urbani di riconversione

I TERRITORI DELLA TRASFORMAZIONE

Ambiti normativi:

- Le aree strategiche
- Aree di riconversione residenziale de La città nel verde
- Le nuove fabbriche

Ulteriori ambiti:

Ambiti normativi a destinazione agricolo-ambientale:

- Le cascine e le frazioni agricole
- I luoghi dell'agricoltura
- La Garzaia di Brarola

Ambiti normativi di interesse generale:

- I servizi pubblici e di interesse pubblico

- Le attrezzature di interesse generale

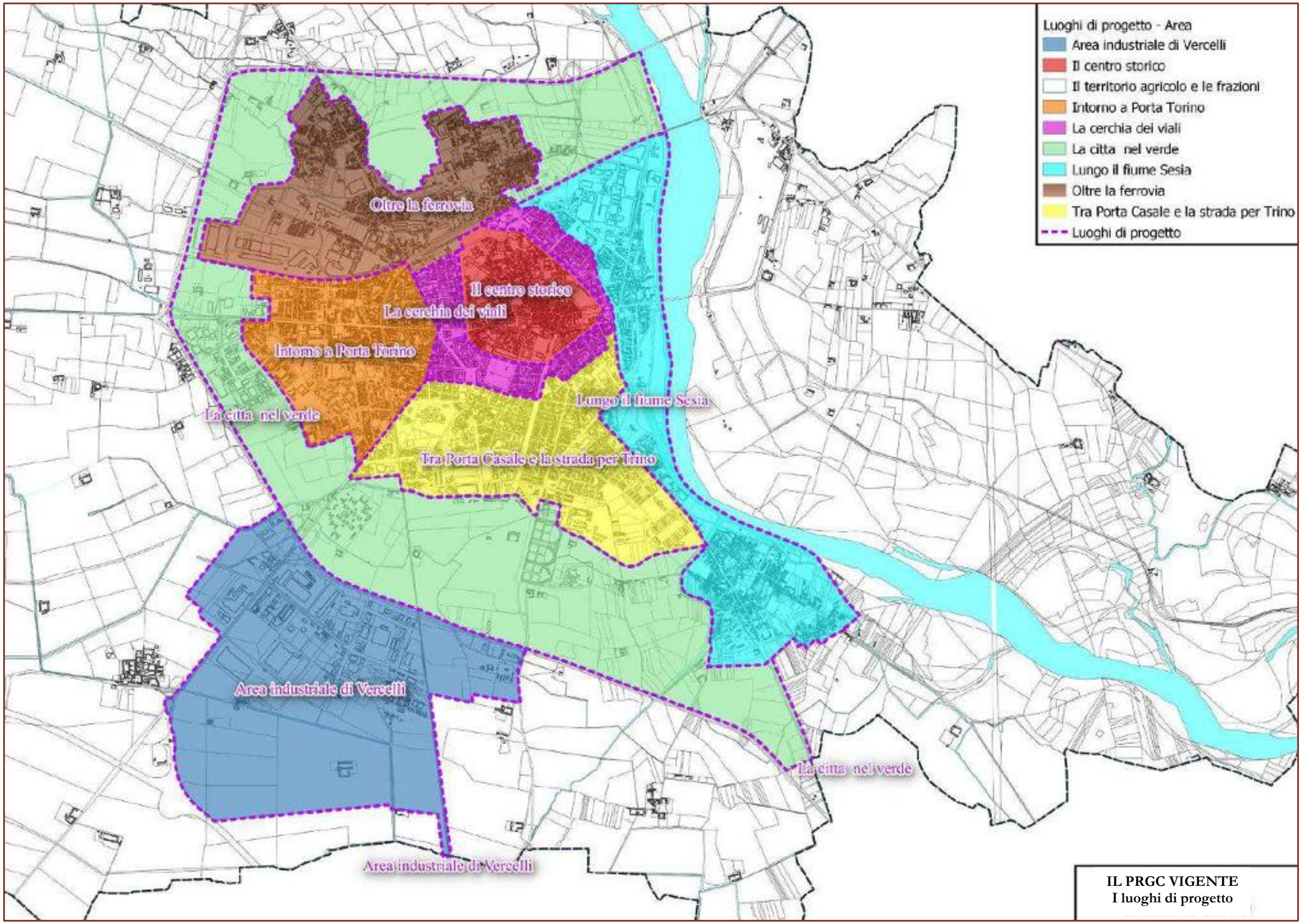
I luoghi di progetto del Piano vedasi (n.9 schede normative NTA)

Per la città e l'ambiente:

- la città nel verde
- lungo il Fiume Sesia: la città incontra il Fiume
- il territorio agricolo e le frazioni

Per la città costruita:

- il centro storico
- la cerchia dei viali
- le radiali storiche: intorno a Porta Torino
- le radiali storiche: tra porta Casale e la strada per Trino
- oltre la ferrovia: Isola Belvedere e Canadà
- l'area industriale di Vercelli



IL PRGC VIGENTE
I luoghi di progetto

6 LA CERCHIA DEI VIALI E IL VERDE URBANO

La città di Vercelli è caratterizzata dalla presenza di lunghi viali alberati che racchiudono totalmente il Nucleo di Antica Formazione e che corrono in prossimità di quello che un tempo era il tracciato delle vecchie mura. Queste ultime, eliminate circa all'inizio del XVIII secolo avevano protetto ma anche limitato, nel corso del tempo, l'espansione della città; a seguito della loro eliminazione vennero realizzati i viali alberati (estensione complessiva di circa 3,5 km), ancora esistenti, e al di là degli stessi, iniziò l'edificazione di nuovi quartieri.

La cerchia dei viali storici

Tra i viali spicca Viale Garibaldi, caro ai vercellesi e oggetto, peraltro, di un recente progetto di recupero (inserito nel piano paesistico – arch. Kipar, Land); il primo lotto, ad oggi completato, ha previsto la sostituzione del vecchio manto stradale impermeabile con un materiale drenante, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed il rinnovo della pista ciclabile, spostata sul lato opposto della carreggiata. Le aiuole laterali sono state ampliate per lasciare più spazio agli olmi siberiani preesistenti, che sono stati circondati da un sottobosco arbustivo ed erbaceo e da una varietà di essenze e sempreverdi, per creare un disegno il più rigoglioso possibile, di effetto in tutte le stagioni, compresa quella invernale, giocando sia sulle fioriture che sulle mutazioni dei colori delle foglie. Sono inoltre stati posizionati nuovi arredi per favorire la "vivibilità" degli spazi pubblici.

Viale Garibaldi inizio secolo

Viale Garibaldi a metà del XX secolo

Viale Garibaldi oggi

Il progetto di viale Garibaldi risale al 1760, ad opera del conte benedetto Alfieri, architetto della Casa Reale a cui fu dato incarico di "recuperare" l'area su cui insistevano le vecchie mura di cinta; nel suo incarico l'architetto previse anche una nuova viabilità che potesse collegare in maniera diretta il duomo con la porta di ingresso Ovest della città, su Corso Torino e così nacque l'allea di viale Garibaldi. A cura dell'architetto Alfieri furono anche la sistemazione della piazza della Cattedrale di S. Eusebio dove furono piantati alberi della specie Liquidamabr di cui, alcuni ancora oggi esistenti, e ritenuti oggetto di tutela monumentale (presenti nello spartitraffico tra Duomo e Istituto S. Giuseppe). Viale Garibaldi era anche noto come "viale d'inverno" per contrapposizione al viale d'estate che era stato edificato ai primi del 1700 e il cui percorso partiva circa da quella che oggi è piazza Camana (vecchia piazza d'armi), proseguiva ad ovest verso piazza Cesare Battisti e poi a nord su Corso San Martino, unico tratto ancora oggi rimasto del "viale d'estate". Da foto e documenti storici pare che le alberature di questo viale fossero costituite da platani (cit. "… il vecchio pennacchio di platani secolari" Faccio); nel corso del tempo i vecchi platani furono abbattuti per lasciare spazio alle nuove costruzioni e, come già prima detto, resta ad oggi solo il tratto di Corso San Martino con nuove alberature.

Risalgono al primo decennio dell'800, le piantumazioni su Corso Italia, prima costituite da platani e poi da ippocastani; risultano, invece, più recenti, le piantumazioni su Corso De Gregori e Corso Palestro; quest'ultimo porta a piazza Solferino e poco più nord a Piazza Mazzini dove, ai tempi, si svolgevano manifestazioni legate al mondo agricolo e dove all'inizio del '900 fu realizzata la prima palestra comunale, ricostruita nel 1932, in epoca fascista, contemporaneamente al ridisegno della piazza così come pressappoco la vediamo oggi. Più o meno dello stesso periodo è invece il Viale della Rimembranza che consentiva ai vercellesi di raggiungere dalla città il cimitero comunale, attraverso un nuovo percorso alberato in alternativa al vecchio Viale di Biliemme.

Da Corso De Gasperi la cerchia dei viali prosegue su Via XX settembre fino a ritornare all'imbocco di Viale Garibaldi su largo d'Azzo.

Piazza Solferino fine anni '50 – sulla destra Corso Palestro

Viale della Rimembranza

I giardini di Piazza Torino inizio '900

Via XX Settembre- sulla sx la Caserma Conte di Torino

Oltre alla cerchia dei viali di cui sopra, esistono altre numerose areee alberate, viali, parchi e giardini che fanno di Vercelli la "città degli alberi". Tra le altre zone verdi si possono ad esempio elencare i giardini della stazione – parco J.F. Kennedy, il parco della basilica di Sant'Andrea, i giardini di Piazza Paietta, il Parco Camana, il parco Giuseppe Mazzini e i Giardini del Duomo nonché le alberate sorte, al di là di Corso Italia, nella zona destinata allo sviluppo delle fabbriche storiche, tra cui la ex Montefibre, Corso Salamano, Corso Tanaro (con piantumazioni più recenti risalenti agli anni '70), Corso XXVI Aprile, con numerose piante di Liquidambar, fino ad arrivare alle più recenti piantumazioni nella zona industriale a Sud Ovest dell'abitato (area AIAV – Nuovo PIP).

Uno dei parchi più significativi della città e per il quale, a seguire, si chiede in sede di variante di poterlo riconoscere ai sensi dell'art. 26 c.2 lett a) del PPR come sistema parco da tutelare e valorizzare, è il Parco Kennedy a fianco della stazione. Il parco risale all'epoca di realizzazione della stazione

ferroviaria, intorno al 1860 e venne realizzato proprio con lo scopo di offrire riparo dal sole ai viaggiatori che iniziarono a servirsi del trasporto su rotaia nonché ai numerosi curiosi che arrivavano in città per vedere i primi treni con locomotore a vapore. I giardini sorgono a quota più bassa rispetto al piano stradale in quanto sono stati realizzati alla quota del fossato perimetrale che circondava le vecchie mura, senza realizzare riporti e movimenti terra come accaduto in altre zone della città. Originariamente, al centro dell'area, era presente una zona in rilievo da cui zampillava acqua che andava a riempire un invaso sottostante; con i lavori di realizzazione dell'acquedotto la montagnola fu abbassata al piano campagna e restò una fontanella con vasca. Tra gli alberi del parco si possono ammirare faggi, platani, aceri e Liquidambar. Da annoverare anche la statua "monumento alla Mondina" di A. Fabbri.

Vista aerea della stazione del parco Kennedy risalente a prima della seconda guerra mondiale

I platani del parco Kennedy

Immagine storica Parco J.F. Kennedy – primi del '900

La statua della Mondina

7 OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

La decisione dell'Amministrazione Comunale di avviare una Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR è scaturita dalle seguenti principali motivazioni:

- valorizzare e tutelare ulteriormente le aree a valenza paesaggistica presenti sul territorio
- approfondire le tematiche relative alla rete di connessione ecologica-paesaggistica
- salvaguardare e valorizzare il patrimonio storico, culturale e naturalistico del territorio per consentirne una migliore qualificazione turistica

che hanno portato poi alla definizione degli **OBIETTIVI** della variante di seguito elencati:

- aggiornamento e adeguamento allo strumento di pianificazione e normativa sovraordinata del PPR sopravvenuto a far data dalla approvazione del PRG vigente
- revisione della struttura delle NTA di PRG in coerenza con il PPR
- valorizzazione dei beni storico-architettonici e paesaggistici diffusi sul territorio comunale ed in particolare nel centro storico
- valorizzazione dell'area della piana del F. Sesia e di altre aree "umide" presenti sul territorio (rete canali e rete idrografica secondaria)
- tutela e valorizzazione del patrimonio rurale e del paesaggio agricolo.

Per rendere attuabili gli obiettivi sopra elencati è necessario che la Variante Strutturale definisca specifiche **AZIONI**; ogni azione può portare al raggiungimento di uno o più degli obiettivi prestabiliti. Le principali Azioni di variante consistono in:

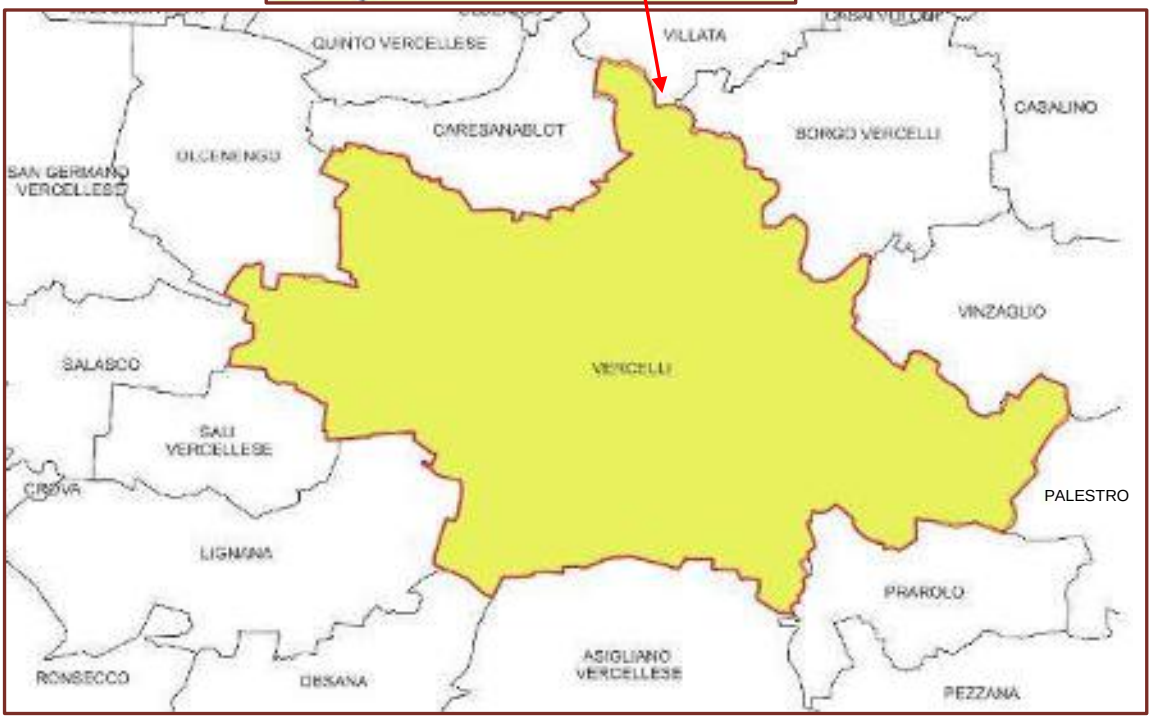
- revisione degli elaborati cartografici del PRG in funzione del PPR - stesura di elaborati illustrativi e cartografici "di coerenza" - aggiornamento delle NTA del PRG con opportuni rimandi/integrazioni a modalità e tipi di intervento di cui alle NTA del PPR stesso
- definizione di norme specifiche nelle NTA di PRG per le aree di previsione urbanistica non ancora attuate e in generale per i nuovi interventi di ampliamento/completamento di aree esistenti per garantirne la compatibilità con le norme del PPR.

8 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

8.1 CARATTERI GEOGRAFICI E FISICI

La città di Vercelli è situata nel settore centro orientale della Provincia di Vercelli, al confine con la Provincia di Novara, sulla destra del fiume Sesia; è il principale centro urbano della bassa Pianura Padana, dominata dal paesaggio agrario della risaia. La città, con centro storico di impianto medievale, si completa verso la periferia con due anelli insediativi concentrici oltre ad alcuni assi di espansione lineare in direzione di Torino, Biella, Casale Monferrato e Novara.
La superficie territoriale è di circa 79,85 kmq e confina a Sud con i Comuni di Asigliano Vercellese, Prarolo e Desana, a Ovest con i Comuni di Lignana, Sali Vercellese, San Germano Vercellese, Salasco e Olcenengo, a Nord con i Comuni di Caresanablot e Villata ed infine ad Est con i Comuni di Borgo Vercelli, Palestro (PV) e Vinzaglio (NO).

6,5



Si precisa che il confine ISTAT, di cui alla cartografia regionale BDTRE, risulta leggermente differente rispetto a quello catastale (derivante dall'unione di tutti i fogli catastali). Tutte le cartografie faranno riferimento al confine catastale e conseguentemente gli shapefile di adeguamento al PPR saranno tagliati sul confine catastale di riferimento.

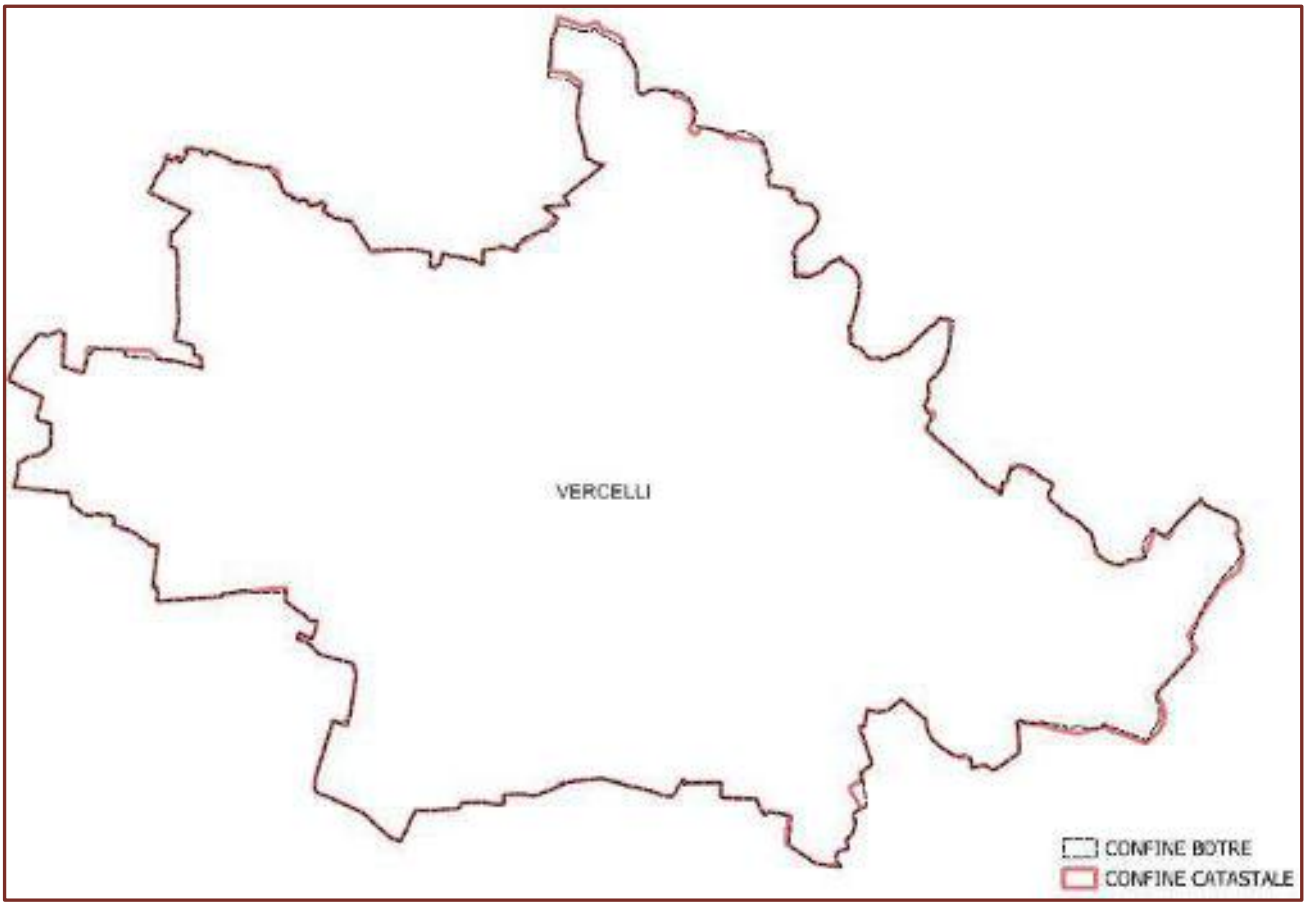


Figura 5 Confine catastale e confine ISTAT cartografia BDTRE

Il 20% circa della superficie territoriale comunale è occupato da insediamenti urbani mentre il rimanente 80% è costituito da aree naturali o agricole, in massima parte coltivate a riso. Si tratta di un'area collocata in un'ampia piana alluvionale e sostanzialmente priva di significativi rilievi; il territorio degrada da nord-ovest verso sud-est, con un'altimetria media variabile tra circa 146 m s.l.m. e 111 m s.l.m..

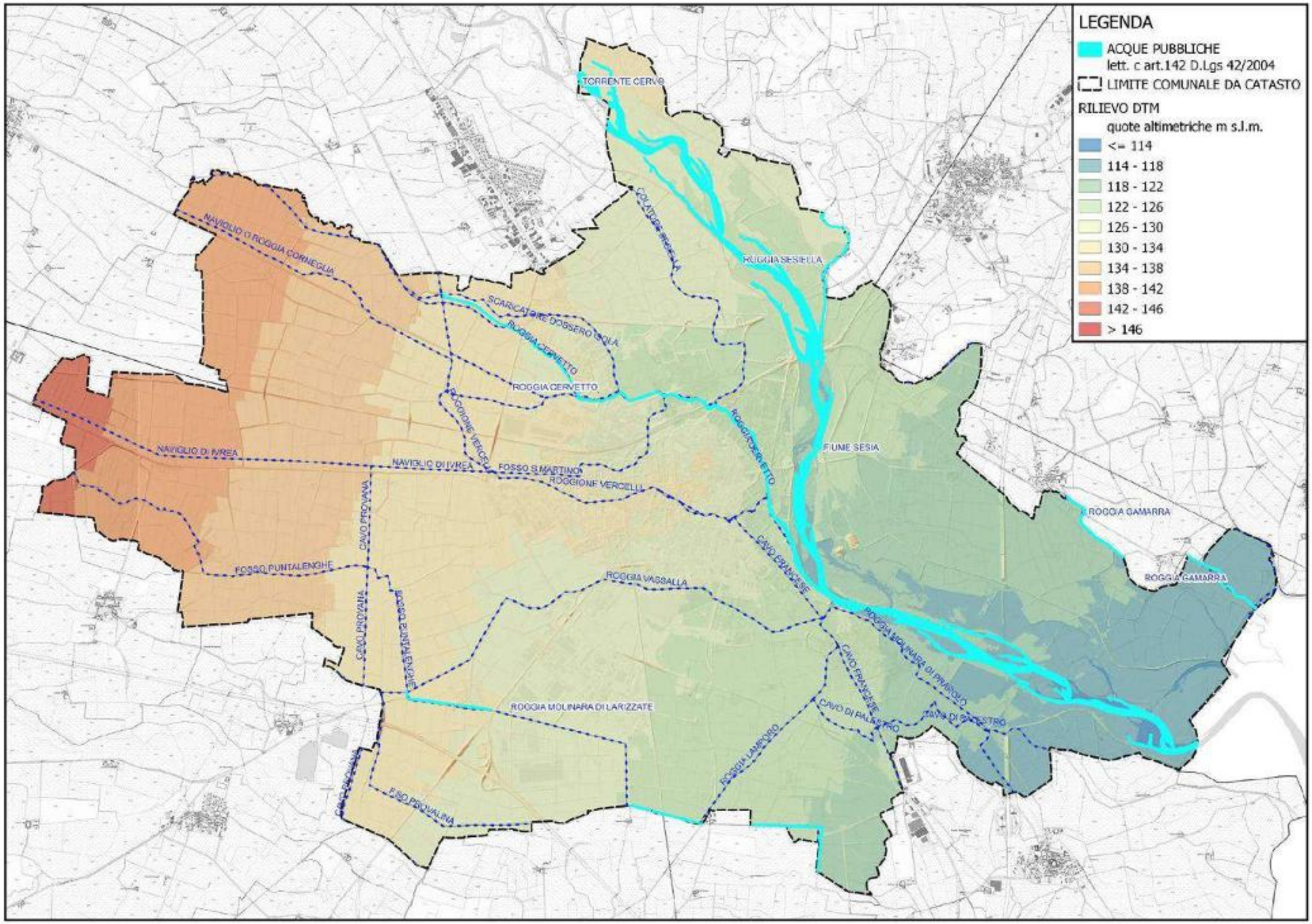
Il reticolo idrografico fa capo al fiume Sesia, che scorre ad Est dell'abitato di Vercelli con un andamento nord-sud. Verso il fiume Sesia converge una complessa rete idrografica, costituita da numerosi canali e corsi d'acqua naturali. Tolto il Torrente Cervo, che confluisce nel Sesia, immediatamente a Nord di Vercelli, i principali corpi idrici naturali sono rappresentati dal colatore Cervetto, il quale attraversa l'abitato da nord a est, e dalla Sesietta che corre pressoché parallela al fiume Sesia e si immette poi nel Cervetto. Molto numerosi sono poi i corsi d'acqua artificiali, i quali rivestono un importante e duplice ruolo: da un lato contribuiscono alla raccolta e allo smaltimento delle acque meteoriche, dall'altro sono la struttura del sistema irriguo che ha segnato storicamente il paesaggio vercellese e che ne è tuttora un elemento qualificante. La rete di canali irrigui è inoltre fondamentale per il mantenimento della coltura risicola, che rappresenta non solo un elemento

caratterizzante del paesaggio, ma anche una voce rilevante dell'economia vercellese essendo il Comune di Vercelli uno dei più importanti mercati risicoli europei.

Oltre all'agricoltura e al commercio, sono ben rappresentate le attività industriali e artigianali, incentivate anche dalla posizione geografica strategica che la città occupa rispetto a tutte le principali località del nord Italia, raggiungibili agevolmente grazie a una rete stradale e ferroviaria molto ramificata e ben strutturata.

Il sistema infrastrutturale si appoggia in primo luogo sui tracciati autostradali della A4 Torino-Milano e della A26 Voltri-Sempione, oltre che sulle linee ferroviarie Torino- Milano, Vercelli-Pavia e Vercelli-Alessandria; importante è anche la rete di strade statali (n.11 "Padana Superiore", n.31 "del Monferrato", n.230 "di Massazza" e n.455 "di Pontestura") che parte proprio dal centro di Vercelli.

Figura 6 il caratteristico paesaggio delle risaie


LEGENDA
ACQUE PUBBLICHE
lett. c art.142 D.Lgs 42/2004
LIMITE COMUNALE DA CATASTO
RILIEVO DTM
quote altimetriche m s.l.m.
<= 114
114 - 118
118 - 122
122 - 126
126 - 130
130 - 134
134 - 138
138 - 142
142 - 146
> 146
TORRENTE CERVO
COLATORE PROVANA
ROGGIA SESIELLA
NAVIGLIO O ROGGIA CORNEGLIA
SCARICATORE DOSSERO SECCA
ROGGIA CERVETTO
ROGGIA CERVETTO
NAVIGLIO DI IVREA
NAVIGLIO DI IVREA
FOSSO S.MARTINO
ROGGIONE VERCELLI
ROGGIONE VERCELLI
FIUME SESIA
ROGGIA GAMARRA
ROGGIA GAMARRA
FOSSO PUNTALENGHE
CAVO PROVANA
ROGGIA VASSALLA
CAVO FRANCESE
ROGGIA MOLINARA DI PRAROLO
CAVO FRANCESE
CAVO DI PALESTRO
ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE
ROGGIA LAMPERO
FOSSO PROVALINA

8.2 AREE ED EDIFICI VINCOLATI, TUTELE E CARATTERI IDENTIFICATIVI

La città di Vercelli è una delle principali città d'arte del Piemonte in quanto custode di un ricco patrimonio artistico e architettonico. Nonostante la presenza di alcune pesanti alterazioni del dopoguerra, chiese, torri, piazze e palazzi caratterizzano il centro storico medievale della città.

La città si sviluppò principalmente all'interno delle vecchie mura fino a circa l'inizio del 1800 poi a seguito dell'emanazione del decreto di Napoleone Bonaparte, le mura vengono abbattute e sostituite dal cosiddetto "giro dei viali", così chiamato dagli abitanti della città: da quel momento, Vercelli comincia a espandersi oltre il perimetro dei viali con nuove edificazioni e nuove aree verdi.

Attualmente il centro storico comprende: il nucleo antico vero e proprio, il sistema di viali alberati perimetrali al nucleo antico – ottenuto per successive trasformazioni dallo smantellamento del sistema delle fortificazioni cittadine – e l'insieme di viali alberati e di piazze rispondenti a un criterio geometrico in evoluzione, per aggiunte successive, fino ai nostri giorni.

Il PRGC precisa, attraverso l'individuazione nella tavola 2 "Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale" le aree e gli edifici che devono essere tutelati in quanto di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 sia per vincolo diretto o indiretto oltre che i principali edifici di proprietà di Enti Pubblici, di età superiore ai 70 anni (all'atto della redazione della Variante) e perciò sottoposti, in caso di intervento, al preventivo parere della stessa Soprintendenza. Gli edifici soggetti a vincolo diretto e quelli di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, in ragione delle disposizioni del 4° comma, lettera a) dell'art. 24 della L.R. 56/77, sono assoggettati esclusivamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo.

In fascicolo allegato alla presente relazione si riporta il catalogo dei beni culturali architettonici della Città di Vercelli redatto ai sensi della ex L.R. 14 marzo 1995 n.35 – Censimento Guarini suddiviso in tre sezioni principali:

- 1° parte relativa agli edifici del periodo barocco e neoclassico (totale n.52 schede) approvata con D.C.C. n.92 in data 27/10/2003
- 2a parte relativa alle costruzioni rurali (totale n.42 schede) approvata con D.C.C. n.25 in data 22/03/2004 (aggiornata per questa Variante)
- 3a parte relativa alle Ville Liberty (totale n.30 schede) approvata con D.C.C. n.80 in data 22/10/2008.

Ulteriori approfondimenti in merito agli edifici di interesse storico-culturale di particolare rilevanza sono riportati a seguire nel capitolo 10 relativo al PPR, al quale si rimanda.

9 ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

9.1 INDICATORI DEMOGRAFICI

Dall'analisi della dinamica demografica del Comune di Vercelli, con riferimento alla serie storica dei Censimenti ISTAT, emerge come la popolazione tra il 1861 e il 1971, si fosse più che raddoppiata (1861 25103 unità e 1971 56494 unità). A partire dal 1971 e fino al 2001 quindi si registra una decrescita di circa il 20% portando la popolazione a circa 45000 unità. Tra il 2001 e il 2011 si è avuta poi una leggera crescita (+2.6%) e poi nuovamente decrescita, fino al dicembre 2021 con la popolazione di nuovo di poco superiore alle 45000 unità, al pari del 2001.

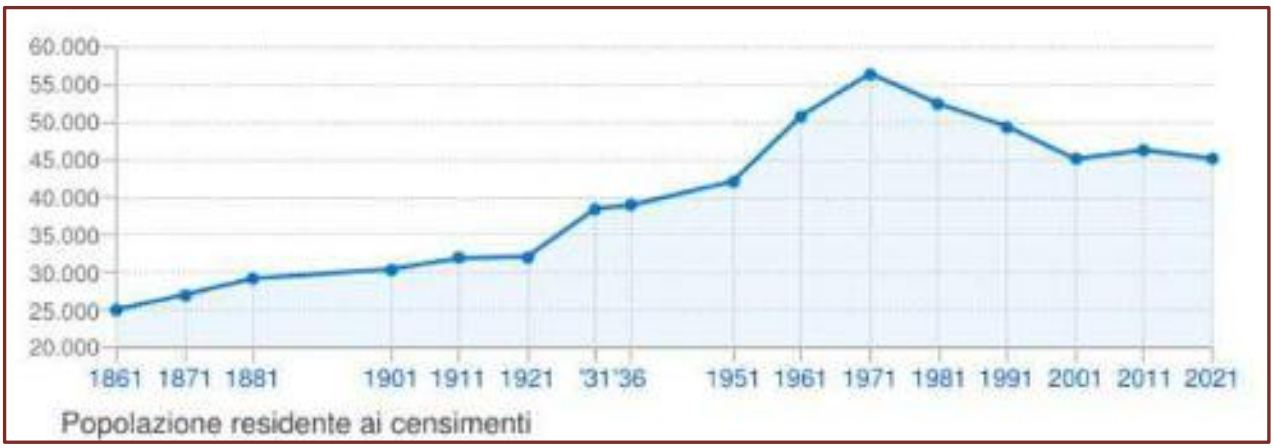


Figura 7 trend demografico storico dal 1861 ad oggi- dati ISTAT

Con riferimento al dettaglio dell'ultimo ventennio 2001-2022, come desumibile dai grafici sottostanti, si vede che la popolazione, di circa 45000 unità tra il 2001 e il 2007 abbia avuto un incremento a quasi 47000 unità nel 2008, in concomitanza di afflussi da altri Comuni, per poi decrescere nel 2001 e dopo leggera ricrescita, nei successivi due anni, ritornare nuovamente nel 2013 a circa 47000 unità. Dal 2013 la decrescita, anche se lenta, non si è arrestata fino al 2021 in cui si registravano poco più di 45000 abitanti (vedasi picco decessi tra 2019 e 2021 a fronte di leggera decrescita delle nascite).

I dati comunali concordano abbastanza con quelli provinciali e regionali al di fuori di alcuni casi particolari quali l'aumento repentino tra il 2007 e 2008, il leggero incremento del 2017-2018 e del 2021-2022.

Da ultimo dato al 31 ottobre 2024 gli abitanti di Vercelli risultano 45956- trend in leggera crescita.

Figura 8 Variazione della popolazione nell'ultimo ventennio – dati ISTAT

Per quanto riguarda l'indice di vecchiaia della popolazione, calcolato come rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni, si registra nel 2023 un valore pari a 222,9 anziani ogni 100 giovani. L'età media della popolazione è di circa 47,7 anni. I dati risultano piuttosto stabili nell'ultimo ventennio.

Figura 9 struttura per età della popolazione ultimo ventennio 2004-2023

L'analisi demografica va completata con l'analisi del numero e tipologia di famiglie presenti sul territorio; nella seguente tabella è riportato il numero delle famiglie nel periodo 2017-2021 con leggera risalita di +0.28 % tra il 2021 e il 2022 (ved. aumento popolazione grafici sopra riportati). Il numero medio di componenti della famiglia tende a diminuire. Tale composizione delle famiglie restituisce la dimensione reale dell'occupazione e domanda abitativa. L'evoluzione temporale indica che il numero delle famiglie è diminuito e che il numero medio dei componenti resta sempre e solo di poco superiore alle 2 unità. Si tratta di un fenomeno diffuso anche a livello nazionale: la famiglia tipo si riduce sempre più in termini di componenti, tanto da prospettare uno scenario futuro comprendente nuclei familiari con un sempre minor numero di persone.

TREND FAMIGLIE

Anno	Famiglie (N.)	Variazione % su anno prec.	Componenti medi
2017	79.591	-	2,16
2018	78.528	-1,34	2,17
2019	78.577	+0,06	2,16
2020	77.735	-1,07	2,14
2021	77.705	-0,04	2,14
2022	77.926	+0,28	2,13

Sulla base dei dati sopra riportati è poi possibile definire un indice di addensamento della popolazione rispetto alla superficie consumata:

- **Indice di densità degli abitanti sul suolo consumato (DA)**: Il rapporto tra il numero di abitanti residenti (ab) nella superficie territoriale di riferimento consumata e la superficie stessa (ha).
- **Indice di densità di nuclei familiari su suolo consumato (DF):** Il rapporto tra il numero di nuclei familiari residenti (fam) nella superficie territoriale di riferimento consumata e la superficie stessa (ha).
- Per il calcolo della concentrazione degli abitanti e dei nuclei familiari, i parametri qui utilizzati sono i seguenti:
- Abitanti 45399 (dato ISTAT 2022)
- Nuclei Familiari 77926 fam. (ISTAT 2022)
- Superficie di riferimento 1161 ha (monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022)

ne conseguono i seguenti valori calcolati:

- la concentrazione di abitanti su superficie consumata INDICE DA = 39,10 ab/ha
- la densità di nuclei familiari su suolo consumato INDICE DF= 67.12 fam/ha.

9.2 INDICATORI ECONOMICI

Dall'analisi delle imprese aventi sede legale nel Comune di Vercelli, dati consultabili sul Webgis Sistema Piemonte Cruscotto Imprese AAEP (luglio 2024) si vede che in prevalenza le stesse appartengono al mondo commercio e dei servizi (rispettivamente 39% e 31%) a cui seguono attività legate al mondo delle costruzioni (14%) ed industrie (7%). Le imprese agricole sono solo il 2,7% anche se Vercelli è conosciuta come Capitale Europea del Riso coltivato sin dal XIV secolo. Oggigiorno il 50% della produzione europea del riso avviene in Italia e di questa oltre la metà avviene proprio tra le province di Vercelli e Novara. Lo studio e la selezione delle varietà sono svolti nella locale Stazione sperimentale di risicoltura mentre la locale Borsa Merci è la principale in riferimento al settore risicolo.

Le principali aree dedicate ad attività artigianali, commerciali ed industriali sono concentrate a Sud Ovest del concentrico (zona AIAV e nuovo PIP (attività logistiche), a Nord e Sud di Corso Torino e a Nord Ovest del concentrico lungo Via Manzone.

Per quanto le strutture per l'istruzione sono presenti sul territorio scuole di tutti gli ordini fino a quello universitario.

Il reddito medio anno 2023 è di € 24.599,00.

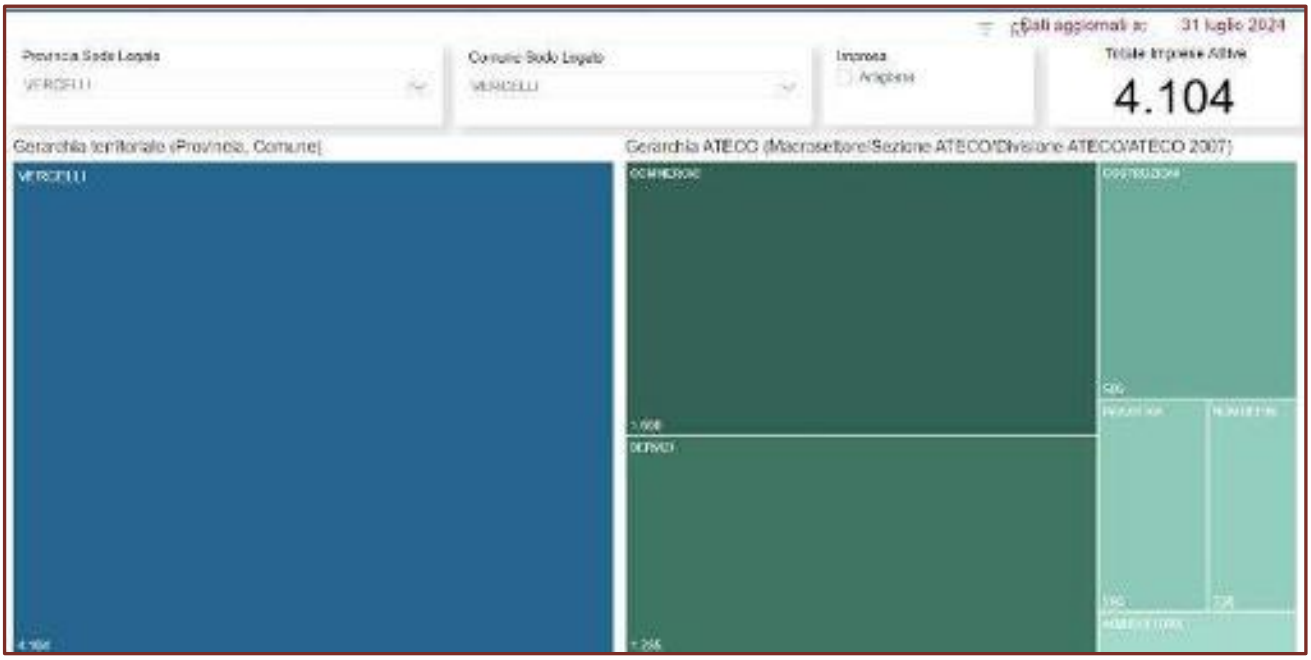


Figura 10 Tipologia e numero imprese Comune di Vercelli – fonte Sistema Piemonte Cruscotto Imprese AAEP (luglio 2024)

10 STORIA ED EVOLUZIONE DEL TERRITORIO

La città di Vercelli, sorta come insediamento palafitticolo nel X secolo a.C. e successivamente occupata dai Liguri e dai Celti, si venne a configurare quale vero e proprio nucleo urbano solamente in seguito alla conquista romana.

Il nome "Vercelli" forse deriva da Wehr Celt, ossia "rocca dei celti" e successivamente fu trasformato in Vercellae dai Romani, che la elevarono al rango di "municipium". In epoca romana Vercelli si affermò come importante nodo stradale lungo le principali vie di comunicazione tra il nord ed il sud dell'impero. Dal IV secolo la città diventò diocesi e poi, con l'impulso di Eusebio, eletto vescovo, (a lui è dedicata la cattedrale), centro di diffusione del cristianesimo.

Poche ed incerte sono le notizie relative al periodo tardo antico e alto medioevale. Dal VI all'VIII secolo la città rimase sotto il dominio longobardo e successivamente passò sotto la guida dei Franchi, quando Vercelli divenne contea e di fatto venne amministrata dai suoi vescovi. Dopo anni di incertezze, Vercelli si alleò con i milanesi e partecipò alle vicende della Lega Lombarda fino alla vittoriosa Battaglia di Legnano.

Nel XIII secolo si affermò progressivamente il regime comunale che diede il via al periodo più prospero di tutta la storia della città che aveva ottenuto il controllo sul territorio compreso tra le Alpi, il Po, la Sesia e la Dora Baltea, Nel 1219, per volere del cardinale Guala Bicchieri incominciarono i lavori per la realizzazione dell'Abbazia di Sant'Andrea e cinque anni dopo nacque l'ospedale attiguo. Inoltre il comune promosse l'istituzione della prima università degli studi del Piemonte (lo Studium) e il 10 luglio 1243, Vercelli fu la prima città in tutta la penisola ad abolire la servitù della gleba.

A seguito delle lunghe lotte tra Guelfi e Ghibellini, capeggiati rispettivamente dagli Avogadro e dai Bicchieri-Tizzoni, il comune passò al dominio straniero e nel 1335 Vercelli perse per sempre la sua autonomia politica.

Seguì un periodo relativamente tranquillo durante il dominio dei Visconti, fino al 1427, quando la città andò sotto al ducato di Savoia e si arricchì rapidamente. Vercelli fu uno dei maggiori centri culturali del Piemonte rinascimentale.

Alla fine del Cinquecento, Vercelli conservava ancora gran parte del patrimonio artistico e storico paleocristiano, medievale e rinascimentale ma il progetto di Carlo Emanuele I di fare di Vercelli una città fortezza ferma l'espansione della città, bloccandola per oltre un secolo nelle sue possenti mura, come ben appare dalla carta edita nel Theatrum Sabaudiae del 1682.

Durante il 1600 le guerre, le pestilenze e il dominio degli spagnoli non danno respiro alla città.

Nel 1704 si verificò l'ultimo assedio di Vercelli con la distruzione delle mura e della cittadella da parte dell'esercito del duca di Vendôme durante la guerra di successione spagnola ma il trattato di Utrecht del 1713 segnò il ritorno ai Savoia.

Durante il periodo napoleonico Vercelli conquistò il titolo di capoluogo del Dipartimento del Sesia e fu unita allo Stato francese. Nella seconda metà del Settecento cominciano a delinearsi piazze e viali, che ancora oggi danno unità organica alla città, e vengono inoltre eretti palazzi di notevole bellezza.

Il 27 maggio 1800, durante la seconda campagna d'Italia di Napoleone, la città venne presa dalle truppe del generale Gioacchino Murat.

Dopo la restaurazione dello Stato Sabaudo, risalente al 1814, i vercellesi parteciparono ai moti di rivolta liberale del 1821 e alle lotte risorgimentali.

Nei primi trent'anni dell'Ottocento si ebbero diverse costruzioni come il Teatro nuovo, divenuto poi Teatro Civico, inaugurato nel 1815, e il macello pubblico. Poi fu la volta delle Guerre d'Indipendenza che portarono gravi danni alla città.

Dopo l'Unità d'Italia l'attività edilizia ristagnò, ma vide la nascita di piazza Torino (ora Pajetta), la sistemazione di Porta Milano e la costruzione della sinagoga ebraica.

Nel XX secolo, fra i fatti degni di nota la lotta partigiana e la situazione disastrosa dopo la Liberazione.

All'inizio del Novecento la città conobbe un'espansione notevole. Con la rinascita degli anni cinquanta e le vicissitudini più recenti, Vercelli tornò alla tranquillità e l'agricoltura risorsa portante del territorio si trasformò grazie alla crescente meccanizzazione dei mezzi di lavorazione. Tutt'oggi, per la provincia delle terre d'acqua, la risicoltura rappresenta una vera e propria ricchezza che caratterizza il paesaggio rurale, tipico per le risaie, e si pone come fattore trainante dell'economia della zona. Tuttavia, proprio a causa della meccanizzazione, l'agricoltura non offre più grandi opportunità di lavoro. Inoltre, la città ha risentito della recente crisi del settore tessile, con la conseguente chiusura di alcuni importanti siti industriali.

Il nucleo storico dell'abitato di Vercelli risulta facilmente riconoscibile fino alla fine del 1600, racchiuso in una cittadella fortificata. La costruzione delle alte mura permise di proteggere nel tempo la città ma contemporaneamente ne ostacolò le eventuali espansioni.
Le mura vennero demolite durante la guerra di secessione spagnola nel1704. Come raffigurato nelle tavole di cui al Theatrum Sabaudiae (piante prospettiche delle città del regno Savoia, risalenti al 1682), di cui alla figura seguente (orientamento ad Est), si vedono già alcuni edifici caratterizzanti lo sviluppo successivo del centro storico tra cui la Piazza del Duomo con la Cattedrale di S. Eusebio (prima pietra posata a inizio del 1200), il vicino palazzo vescovile, l'abbazia di Sant'Andrea ed il vicino Ospedale Maggiore voluto dal cardinal Bicchieri, che desiderava avere accanto all'abbazia un luogo adatto ai pellegrini, che, percorrendo la via francigena, transitavano a Vercelli, il Castello visconteo (ristrutturato ed oggi sede del Tribunale) e la Torre dell'Angelo,.

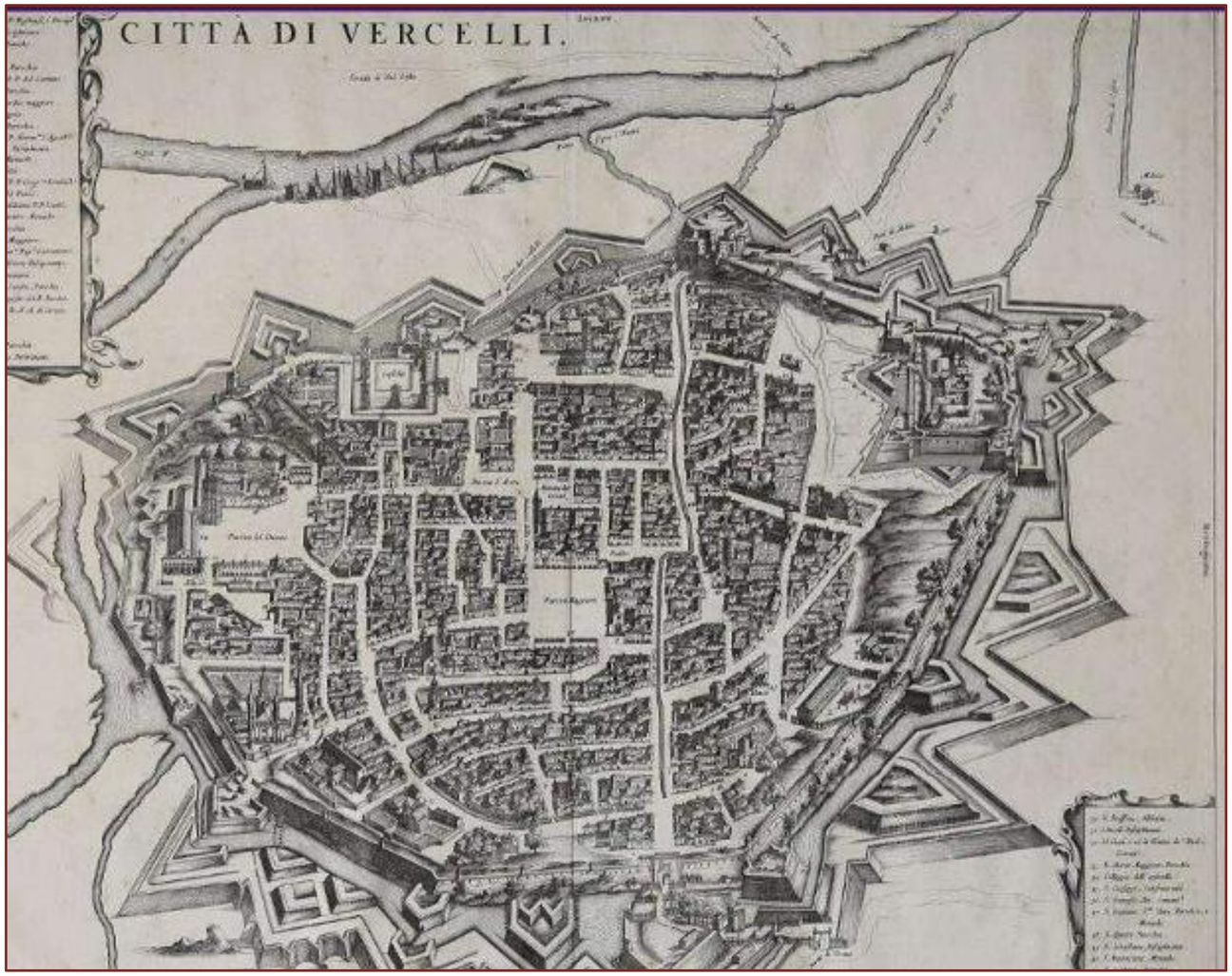
Le piazze ed i viali che caratterizzano il tessuto del centro storico attuale iniziarono ad essere realizzati nella seconda metà del 1700, contemporaneamente ai signorili palazzi che ancora oggi si possono ammirare.

Dall'analisi della Mappa degli Stati Sardi (1852), di cui si riportano a seguire alcuni estratti, si riscontrano gli insediamenti dei centri storici/insediamenti storico-architettonici riconosciuti e tutelati nel PRG vigente e consistenti, oltre che nel concentrico, in Molino Panjaie, Molino Quaglia, Molino Bodò, Cappuccini vecchi, Larizzate, Lamporo, Case Bianche, Brarola e Cascine Stra. Non sono presenti altri insediamenti significativi al di fuori di numerose cascine sparse, circondate da vasti appezzamenti coltivati a risaia. Ben visibili, inoltre, i tracciati delle principali reti viarie ancora oggi utilizzati per il collegamento con i principali centri urbani circostanti: SP596 dei Cairoli, che per parte del tracciato ricalca il vecchio tracciato della Via Francigena e che collega Vercelli a Pavia, SP31 per Casale M.to, SP230, SP11 per Torino.

A seguire poi si riporta un estratto del Catasto Rabbini (fine 1800) da cui si evince la espansione dell'edificato verso Ovest con la nascita di Piazza Torino (p.zza Pajetta)- verso Sud (area Cappuccini), le fabbriche verso Sesia e presso la ferrovia a Nord del concentrico. Evidenti le numerose grandi cascine circondate dalle risaie.

Infine, si riporta un estratto dell'IGM con sovrapposizione delle aree urbanizzate ed urbanizzande divise per tipologia (residenziale, industriale e aree servizi) di cui al PRG vigente. Evidente la realizzazione della nuova area industriale a Sud Ovest del concentrico in prossimità di Larizzate, le nuove aree industriali/commerciali lungo Corso Torino l'espansione residenziale della località Cappuccini, del quartiere Biliemme e oltre la ferrovia.

Merita un approfondimento la coltivazione del riso che era iniziata a Vercelli già nel XV secolo (ved. documenti ritrovati presso l'Ospedale Maggiore che parlano di coltivazione a scopo medicale); l'inizio della risicoltura in Italia avvenne per opera dei monaci Cistercensi, provenienti dalla Borgogna, che, nel 1123, fondarono l'Abbazia di Santa Maria di Lucedio, nei pressi di Vercelli, bonificando la zona circostante a Nord del Monferrato. L'appellativo "Grange" (dal latino granicum, deposito) deriva dalle aziende agricole che ruotavano intorno all'abbazia. Ma la vera svolta nella coltivazione del riso avvenne nel XV secolo, grazie agli studi in ingegneria idraulica agraria di Leonardo Da Vinci, alla corte di Ludovico il Moro, che permisero la gestione dell'irrigazione, realizzando le prime invenzioni per il sollevamento delle acque. Dello stesso periodo sono alcuni documenti che attestano la diffusione della risicoltura anche nel Vercellese. A Larizzate, alle porte di Vercelli, con terre di proprietà dell'Ospedale Maggiore, vi fu una controversia nel 1493 per il mancato riconoscimento delle opere di miglioramento apportate dagli affittuari, tra cui una "pista del riso". Questo scritto chiarisce come non solo la coltivazione del riso fosse una pratica diffusa e consolidata, ma anche come le cascine si fossero man mano dotate di macchine per la raffinazione. Così, dal Cinquecento, mentre si diffonde in Lomellina, il riso si fa largo anche nel Vercellese.



1. S. Vittore, P. P. Reglienſi, e Discipl.
2. S. Spirito, Disciplinanti.
3. S. Spirito, Monache.
4. Capuccini.
5. S. Sabatore, Parochia.
6. S. Maria de' P. P. del Carmine.
7. S. Tomaso, Parochia.
8. Corpo di Guardia maggiore.
9. Torre dell'Angelo.
10. S. Michele, Parochia.
11. S. Marco, P. P. Neronim.s S. Agost.ni
12. S. Catterina, Disciplinanti.
13. S. Agata, Monache.
14. Monte di Pietà.
15. S. Bernardo, P. P. Congr.ne Lombard.
16. Il Collegio del Pozzo.
17. S. Maria Maddalena P. P. Somm.
18. S. Pietro Martire Monache.
19. S. Luca Parochia.
20. L'Hoſpedal Maggiore.
21. S. Andrea Can.ci Reg.ni Latteranensi
22. S. Antonio Abbate Diſciplinanti.
23. S. Carlo, Semenario.
24. Il Duomo S. Eusebio, Parochia.
25. Capella del depoſito del B. Amedeo, e d'altre R. R. A. A. di Savoja.
26. Il Vescovato.
27. S. Pietro.
28. S. Donato, Parochia.
29. S. Bernardino, Diſciplinanti.

30. S. Steffano, Abbatia.
31. S. Nicolà Diſciplinanti.
32. Il Giesù ò sia la Trinità de' Padri Giesuiti.
33. S. Maria Maggiore, Parochia.
34. Colleggio dell' orfanelle.
35. S. Gioſeppe, Confraternità.
36. S. Franceſco Min.i conventuali
37. S. Gratiano, S.ta Clara Parochia, e Monache.
38. S. Agnete Parochia.
39. S. Sebaſtiano, Diſciplinanti.
40. l'Annonciata, Monache.
41. S. Giuliano Parochia.
42. S. Margarita, Monache.
43. S. Criſtoforo, Chier.i Reg.i S. Paolo.
44. S. Lorenzo, Parochia.
45. S. Paolo, P. P. S. Domenico.
46. S. Anna, Diſciplinanti.
47. S. Maria delle Gratie, Madri della Viſitatione.
48. S. Giacomo Parochia, e Commenda di Malta.
49. Quartier nuovo per l'Infanteria.

Figura 11 Estratto mappa Theatrum Sabaudiae

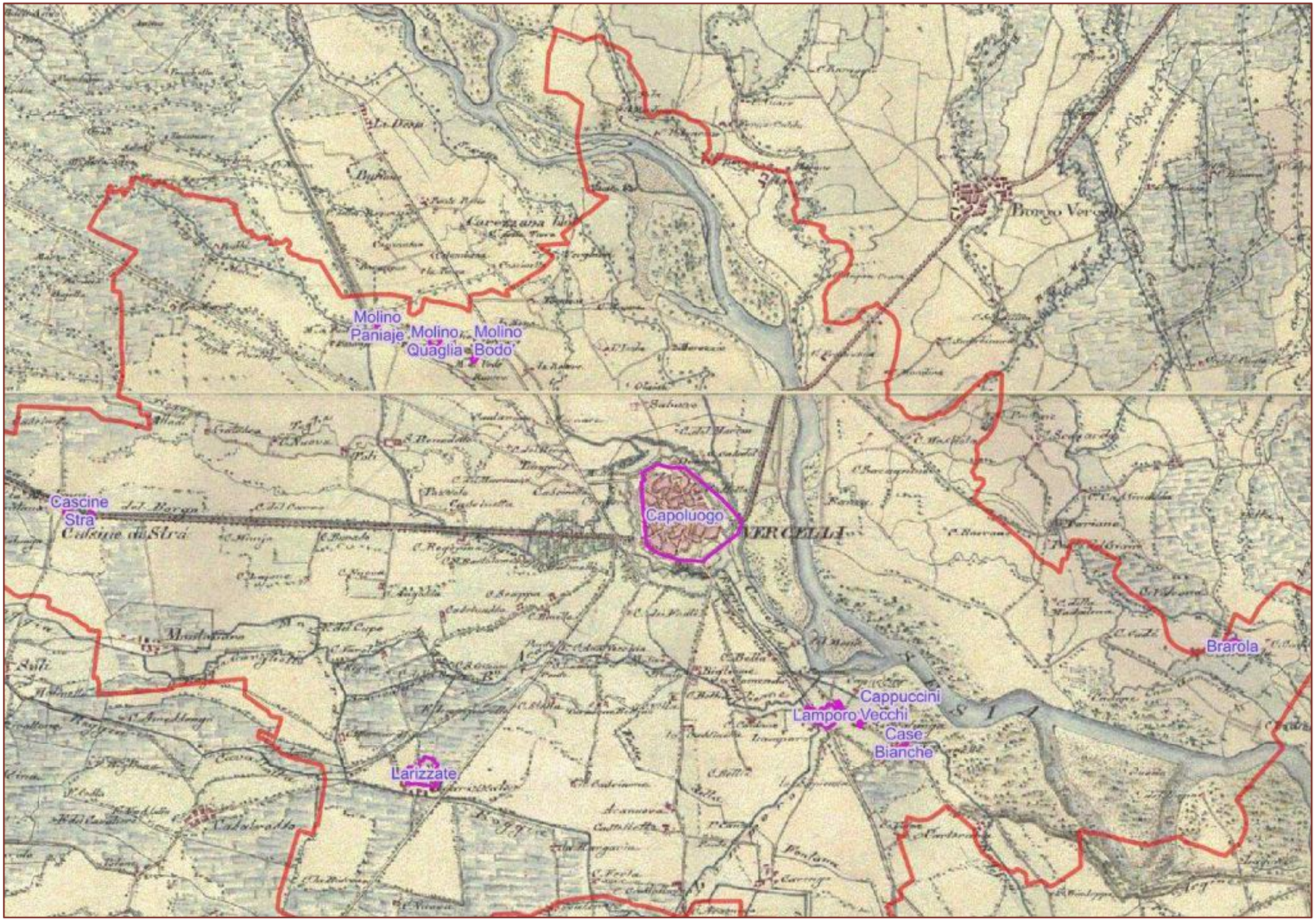


Figura 12 Estratto mappa Carta Stati Sardi

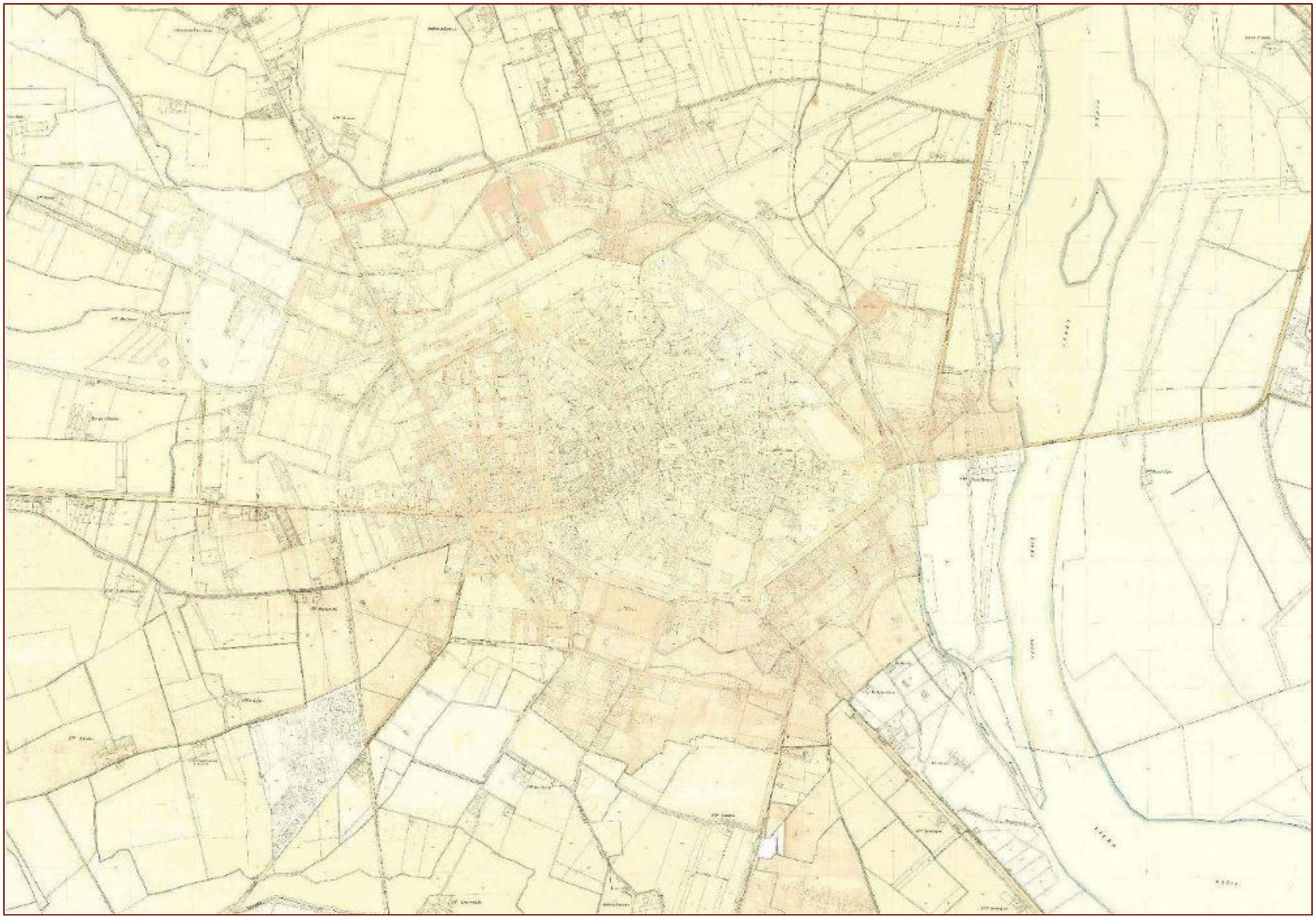


Figura 13 Estratto Catasto Rabbini

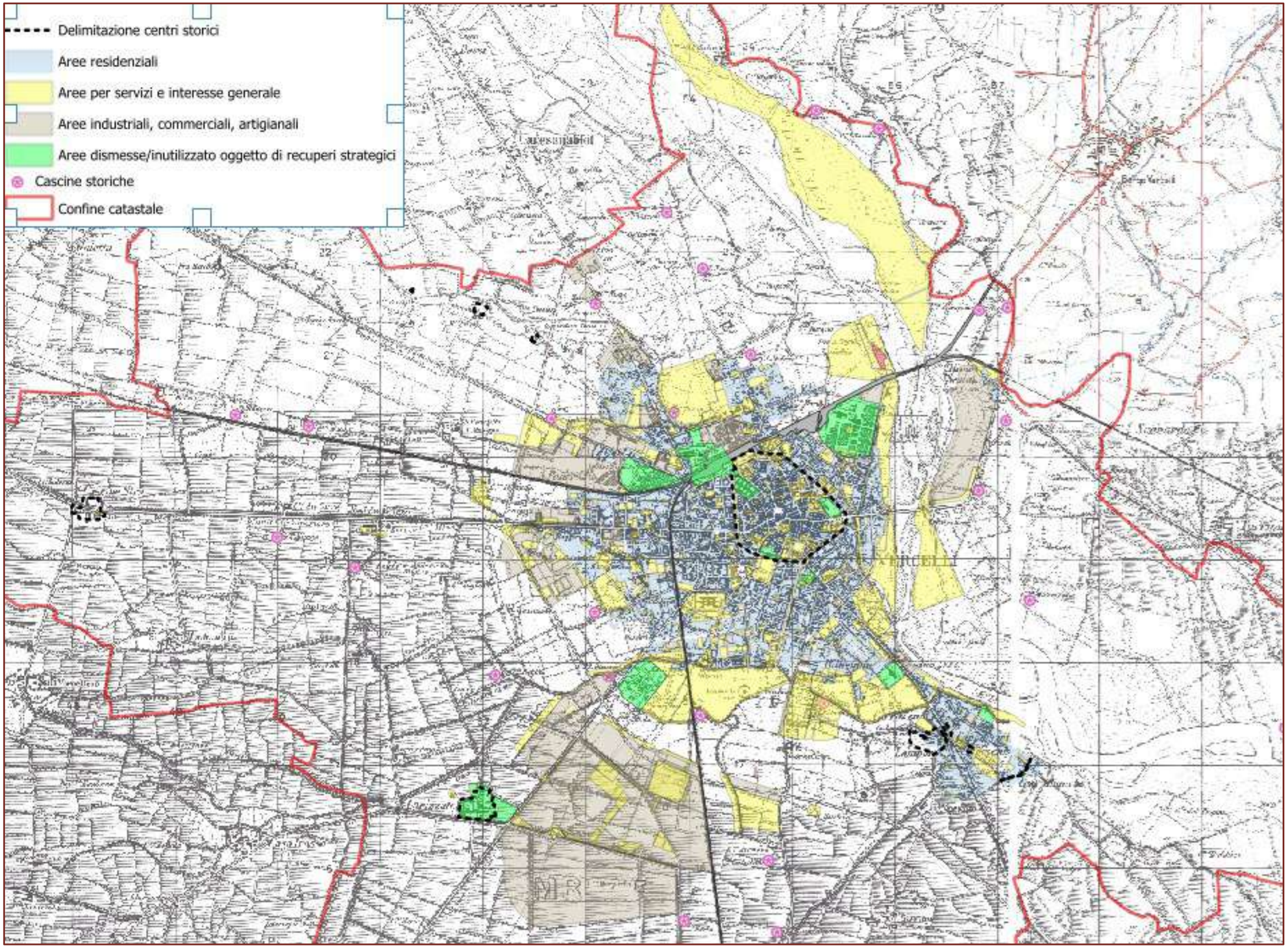


Figura 14 Ricostruzione in ambiente GIS, mappa IGM e PRG vigente

Interessante ricostruzione della evoluzione dell'assetto della città si ritrova nel Documento direttore di Piano Regolatore per la Città di Vercelli redatto dallo Studio Benevolo prima della stesura del PRGC, approvato poi nel 2011. Una serie di tavolette, di cui si riportano a seguire alcuni estratti, evidenzia le fasi di crescita della città mostrando l'origine urbanistica delle varie zone a partire dal Piano Regolatore del 1860 a cura dell'ing. Ara (ved. capitolo 2).

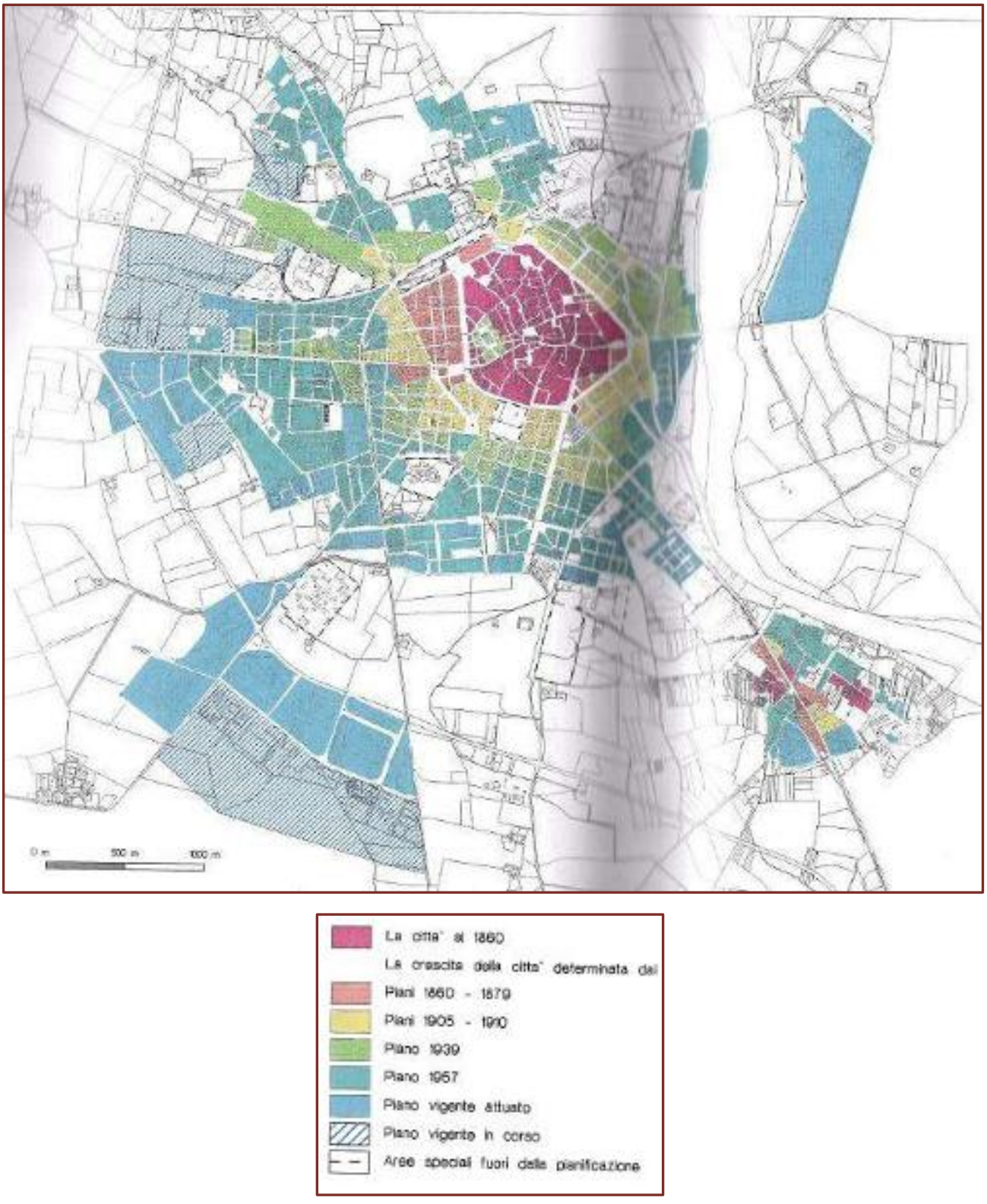
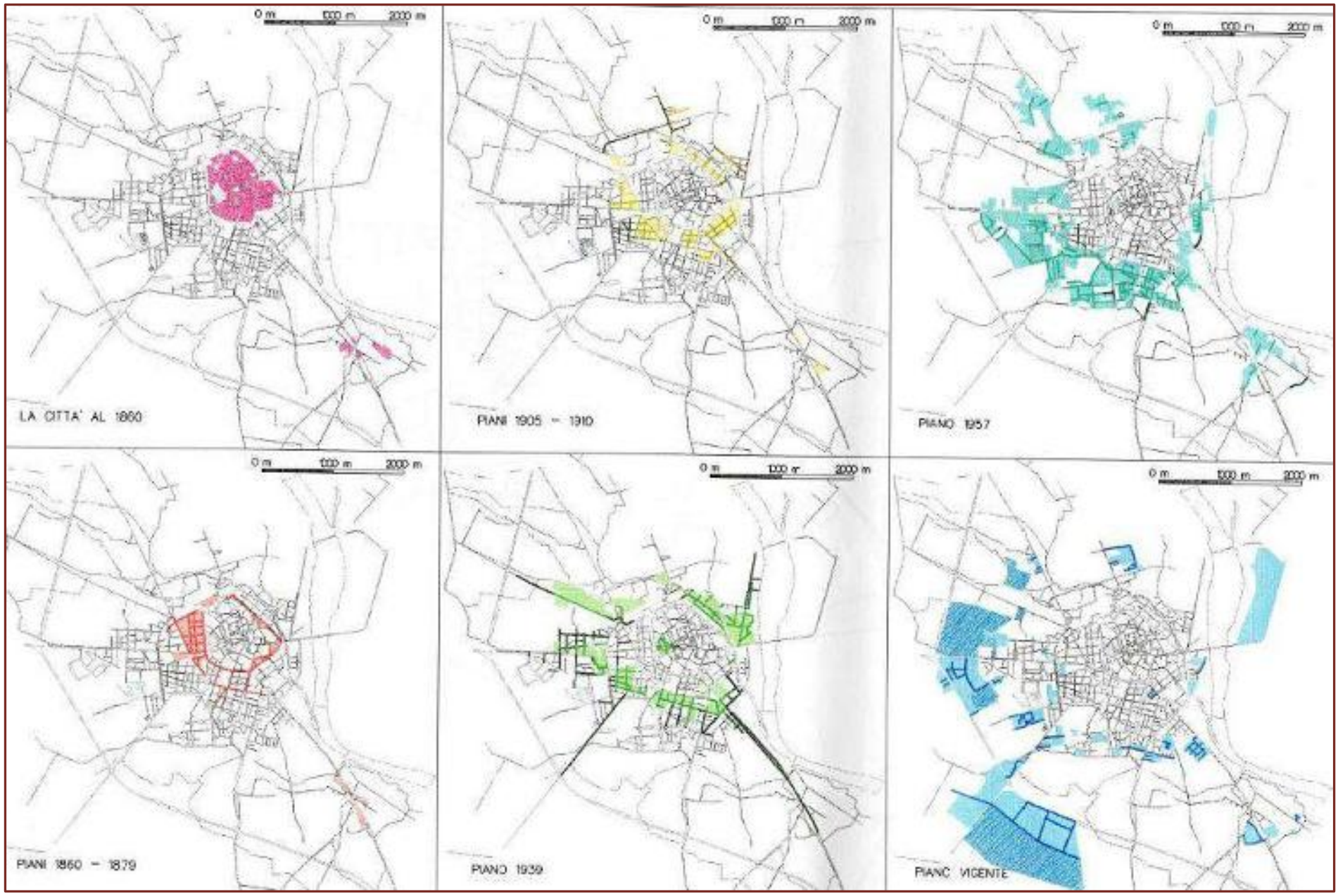
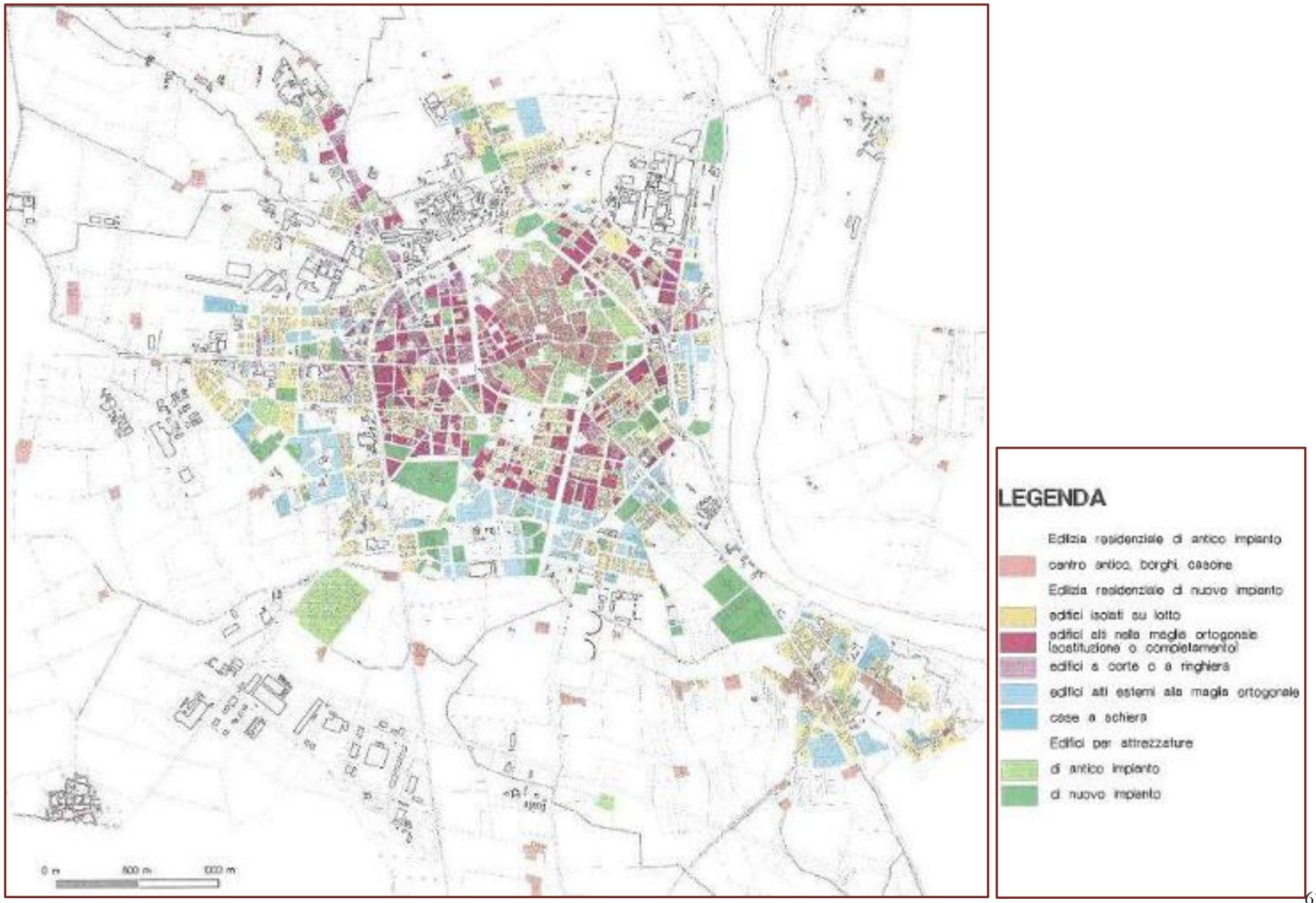
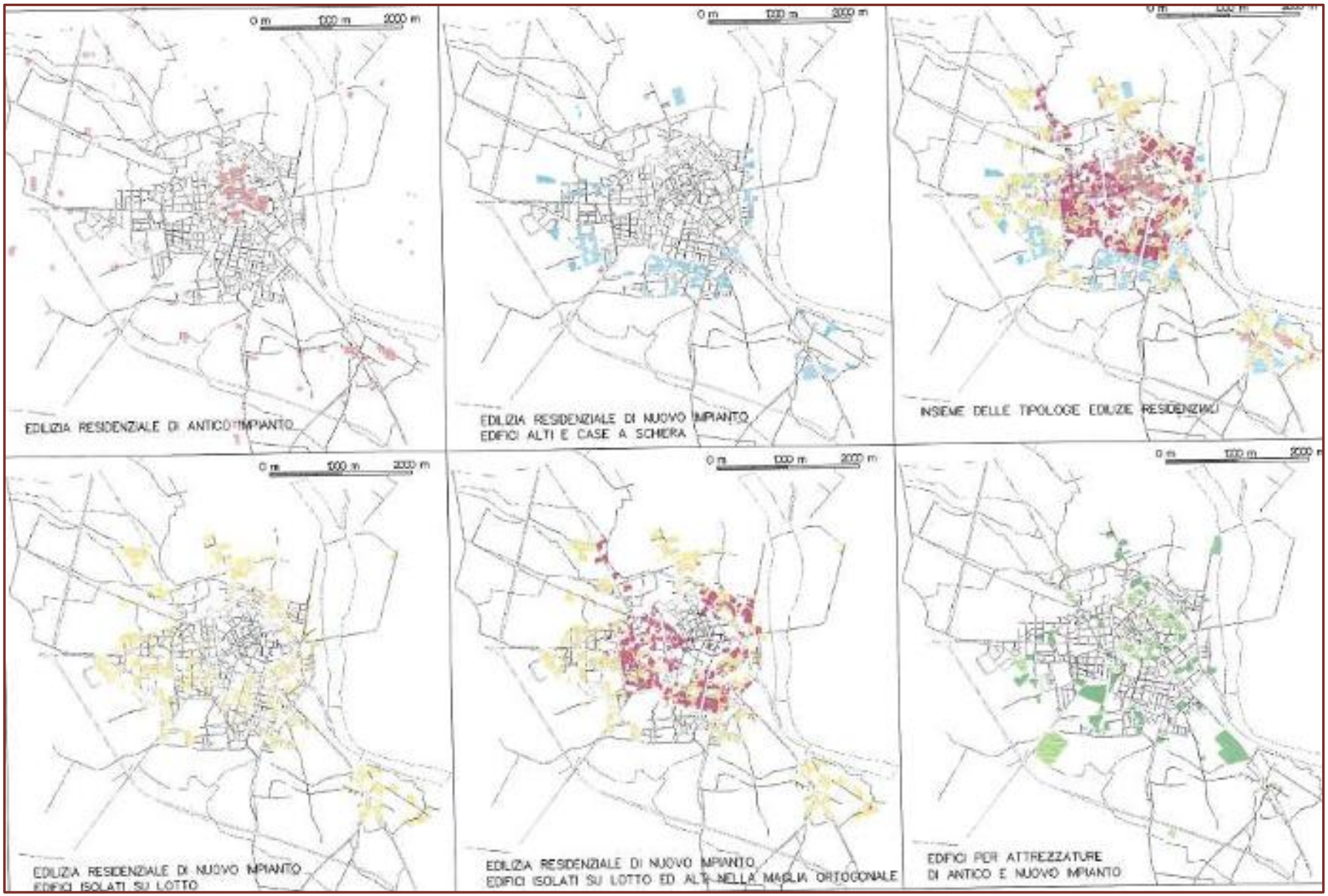


Figura 15 Evoluzione urbanistica del territorio (fonte Studio Benevolo)


0 m 1000 m 2000 m
LA CITTA' AL 1860
PIANI 1905 – 1910
PIANO 1957
PIANI 1860 – 1879
PIANO 1939
PIANO VIGENTE


LEGENDA
Edilizia residenziale di antico impianto
centro antico, borghi, cascine
Edilizia residenziale di nuovo impianto
edifici isolati su lotto
edifici alti nella maglia ortogonale (sostituzione o completamento)
edifici a corte o a ringhiera
edifici alti esterni alla maglia ortogonale
case a schiera
Edifici per attrezzature
di antico impianto
di nuovo impianto
0 m
500 m
1000 m


0 m 1000 m 2000 m
EDILIZIA RESIDENZIALE DI ANTICO IMPIANTO
EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
EDIFICI ALTI E CASE A SCHIERA
INSIEME DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI
EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
EDIFICI ISOLATI SU LOTTO
EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
EDIFICI ISOLATI SU LOTTO ED ALTA NELLA MAGLIA ORTOGONALE
EDIFICI PER ATTREZZATURE
DI ANTICO E NUOVO IMPIANTO

11 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il Piano Territoriale vigente è stato approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Con D.G.R. n. 4-8689 del 3 giugno 2024, la Giunta regionale ha adottato gli elaborati della Variante di aggiornamento del PTR, comprensivi del Rapporto ambientale, della relativa Sintesi non tecnica e del Piano di Monitoraggio, per la fase di valutazione di VAS. Si precisa che tuttavia questi elaborati non sono soggetti a misure di salvaguardia e quindi rimane di fatto vigente il PTR 2011.

Il PTR inserisce il territorio di Vercelli nell'AIT (Ambito Integrazione Territoriale) n. "17 Vercelli" con proposta di aggregazione nel sub-ambito 17.1 unitamente ai Comuni di Asigliano V.se, Borgo Vercelli Caresanablot, Desana, Lignana, Prarolo e Villata.

17	**VERCELLI**	**Livello superiore:** Vercelli **Livello inferiore:** Crescentino, Gattinara, Santhià, Trino	VERCELLI, **Crescentino, Gattinara, Santhià, Trino,** Albano Vercellese, Alice Castello, Arborio, Asigliano Vercellese, Balocco, Bianzé, Borgo d'Ale, Borgo Vercelli, Buronzo, Caresana, Caresanablot, Carisio, Casanova Elvo, Cigliano, Collobiano, Costanzana, Crova, Desana, Fontanetto Po, Formigliana, Ghislarengo, Greggio, Lamporo, Lenta, Lignana, Livorno Ferraris, Lozzolo, Moncrivello, Motta de' Conti, Olcenengo, Oldenico, Palazzolo Vercellese, Pertengo, Pezzana, Prarolo, Quinto Vercellese, Rive, Roasio, Ronsecco, Rovasenda, Salasco, Sali Vercellese, Saluggia, San Germano Vercellese, San Giacomo Vercellese, Stroppiana, Tricerro, Tronzano Vercellese, Villarboit, Villata

AIT n. 17 VERCELLI:

-17.1: Asigliano Vercellese, Borgo Vercelli, Caresanablot, Desana, Lignana, Prarolo, Vercelli, Villata

-17.2: Gattinara, Ghislarengo, Lenta, Lozzolo, Roasio, Rovasenda,

-17.3: Albano Vercellese, Arborio, Collobiano, Greggio, Oldenico, Quinto Vercellese, San Giacomo Vercellese

-17.4: Balocco, Buronzo, Casanova Elvo, Formigliana, Villarboit

-17.5: Crova, Olcenengo, Salasco, Sali Vercellese, San Germano Vercellese

-17.6: Bianzé, Carisio, Santhià, Tronzano Vercellese

-17.7: Alice Castello, Borgo d'Ale, Cigliano, Moncrivello

-17.8: Crescentino, Fontanetto Po, Lamporo, Livorno Ferraris, Saluggia

L'AIT 17 comprende il vasto territorio di media e bassa pianura del Comune di Vercelli e di alcuni dei comuni confinanti, solcato dal Sesia e da una fitta rete di canali. I suoli agrari hanno elevata fertilità e si riscontra un rilevante patrimonio naturalistico, dato soprattutto dalle fasce fluviali (ved. parco delle Lame del Sesia). La città di Vercelli è caratterizzata da un ricco patrimonio storico-architettonico e urbanistico (sistema dei musei) e da un caratteristico centro storico e monumentale. L'AIT 17 è inoltre caratterizzato da una nodalità elevata per la posizione rispetto a importanti assi infrastrutturali (Autostrade A4 e A26/4, ferrovia Torino-Milano e altre minori) e la relativa vicinanza agli aeroporti internazionali, in ordine di prossimità (ved. Malpensa, Caselle, Linate e Genova).

La produzione risicola continua ad avere una considerevole importanza, pur attraversando da tempo una fase di riposizionamento di mercato e per molti versi critica, a causa della concorrenza estera. Il rilancio e la qualificazione del settore del riso sono obiettivi perseguiti anche attraverso l'istituzione del Distretto piemontese del riso, di cui la Provincia di Vercelli è capofila. Nell'industria estranea alla filiera agro-alimentare (riserie, concimi) sono presenti imprese esterne di rango internazionale, in settori poco o nulla legati tra loro localmente (siderurgia, metalmeccanica, chimica, stampaggi di componenti per auto, fibre ottiche), a riprova dell'assetto despecializzato dell'industria vercellese. Si rileva, poi, la presenza di attività di ricerca sia universitarie (a Vercelli, sede dell'Università del

Piemonte Orientale e del Politecnico di Torino), sia di altri enti pubblici e privati (Ospedale a Vercelli, centri di ricerche ENEA e Sorin a Saluggia), tra cui spiccano il Consorzio Univer, atto nell'innovazione nell'assistenza tecnologica alle imprese locali, e l'incubatore di imprese innovative da questo gestito, oltre all'Istituto sperimentale di risicoltura (Cra-Ris), in campo agricolo. Le due sedi universitarie completano la buona dotazione scolastica media-superiore con l'offerta di numerosi corsi di laurea in discipline umanistiche e tecnico-scientifiche.

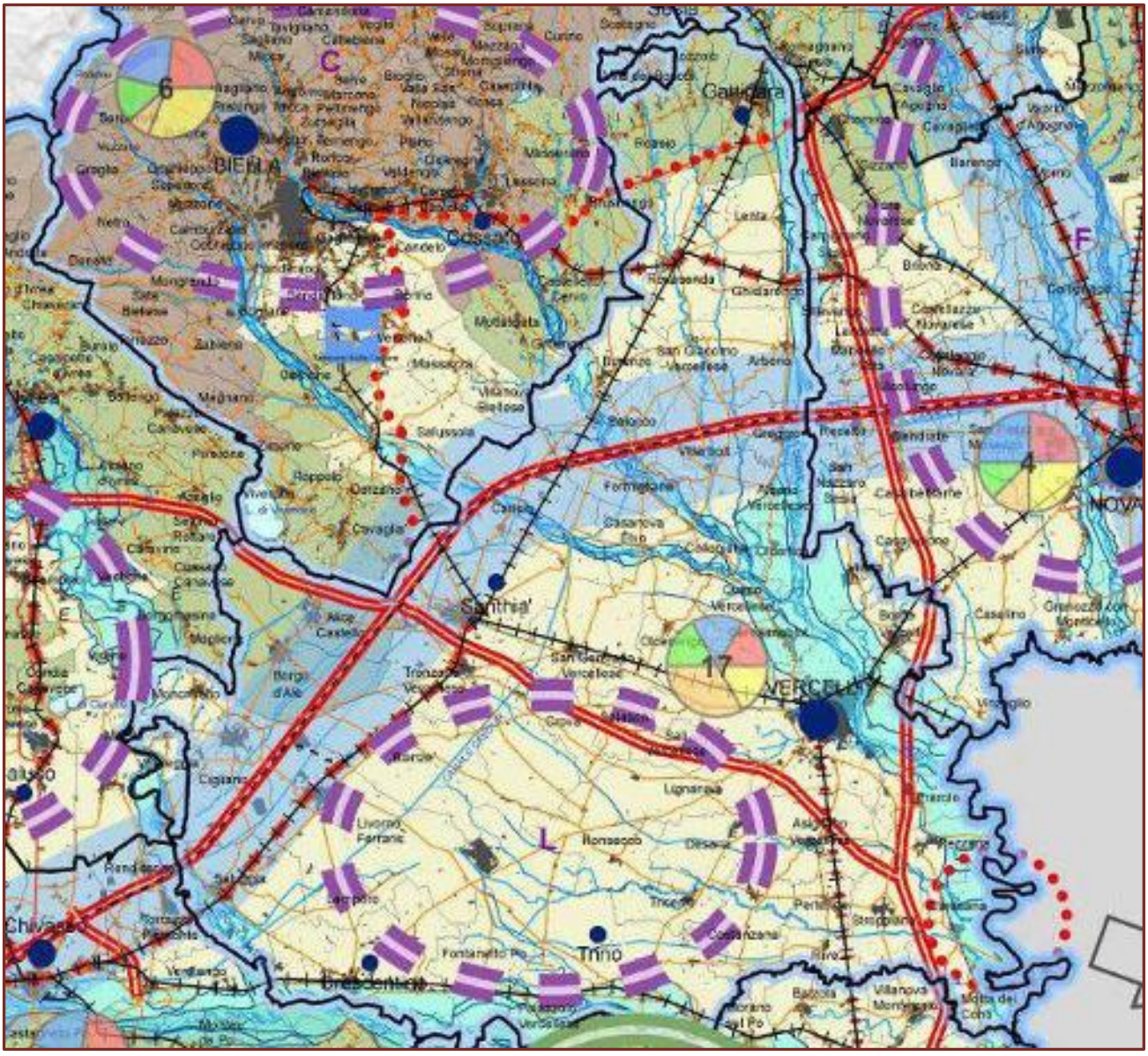


Figura 16 estratto PTR: tavola di progetto – AIT 17 Vercelli

Il sistema insediativo

La trama insediativa è imperniata sul sistema urbano di Vercelli: un nodo con diramazioni urbanizzate lungo i principali assi viari in uscita e lungo la tangenziale sud dove sono insediate le aree industriali più recenti. Mentre le espansioni residenziali previste sono piuttosto contenute e gli ampliamenti sono generalmente volti a compattare il tessuto urbano consolidato, si osservano importanti incrementi di aree a destinazione produttiva, organizzati, sul territorio, con sviluppi lineari lungo gli assi viari o come ambiti autonomi inseriti nel territorio agricolo in prossimità delle aree urbane. Immediatamente a ridosso del capoluogo provinciale, collegato dalla tangenziale nord di Vercelli, vi

è il centro espositivo di Caresanablot mentre in prossimità del Casello Vercelli Ovest si ha la nuova importante area logistica.

Ruolo regionale e sovraregionale

L'AIT è un importante nodo infrastrutturale trasportistico tra l'area metropolitana, il novarese e il casalese, tra Genova, Alessandria e la valle d'Aosta con i suoi trafori. La sua integrazione sovra-provinciale è rivolta principalmente verso Novara, salvo che per le parti occidentali più connesse con il quadrante metropolitano. A livello nazionale emerge il suo ruolo di capitale del riso. La presenza di numerose imprese multinazionali, anche in campi tecnologicamente avanzati, e delle sedi universitarie assicura all'AIT un buon livello di internazionalizzazione.

Dinamiche evolutive, progetti, scenari

Benché la filiera del riso con le sue diramazioni in settori connessi continui ad essere un'importante fonte di produzione di valore, essa non può offrire ulteriori occasioni di sviluppo, anche tenendo conto dei processi di riqualificazione in atto, necessari per il suo mantenimento competitivo e sostenibile non orientato alla crescita delle superfici produttive. La ricerca di nuove attività si orienta quindi principalmente in altre direzioni non alternative tra loro. Si pensa ad esempio di sfruttare la posizione nodale per attrarre attività logistiche, già presenti in discreta misura, che andrebbero efficacemente integrate nel quadro complessivo novarese ed alessandrino. Il Vercellese, nel quadro delle politiche di sviluppo regionali, è stato inoltre riconosciuto come futuro Polo di innovazione nel settore delle energie rinnovabili. Altre possibilità di sviluppo derivano dalla presenza degli atenei e dei centri di ricerca già ricordati. Infine, si punta anche su circuiti turistici che già oggi attraggono visitatori interessati al ricco patrimonio naturalistico, storico-culturale e gastronomico della città di Vercelli, della bassa pianura e delle fasce fluviali. A tutto ciò, soprattutto in chiave di riqualificazione generale del contesto, si ricollega l'attivazione del distretto vercellese del commercio e del tempo libero. Per quanto riguarda le infrastrutture, il potenziamento della linea Alessandria-Casale Monferrato-Vercelli, come asse ferroviario principale del Corridoio 24, si pone in termini alternativi, o almeno complementari, al passaggio dello stesso da Mortara. Fondamentale, a tale riguardo, è ritenuta la prospettiva di un collegamento ferroviario veloce tra Novara, Vercelli, Casale Monferrato e Alessandria, al servizio di un migliore accesso alle sedi universitarie, dell'integrazione tra le città dell'area interessata, di un migliore collegamento tra Casale e l'asse ferroviario Torino-Milano e di una possibile vantaggiosa variante nel collegamento ferroviario tra Alessandria e Milano.

Progettazione integrata

La progettazione integrata dell'ambito è debolmente attiva e presenta una bassa potenzialità, così come è fondamentalmente debole il ruolo che essa può svolgere nelle politiche territoriali di livello regionale. La debolezza dell'AIT riguarda principalmente la mancanza di coerenza nella progettualità e la sua bassa capacità attuativa, che non significa un'assenza di progettualità quanto piuttosto un mancato coordinamento degli attori che porta ad una notevole dispersione e divergenza delle risorse. Un'ulteriore problematica riguarda l'assenza di imprenditorialità locale. Nonostante queste debolezze, la progettazione è caratterizzata da un medio ancoraggio territoriale ed ultimamente presenta sforzi formalizzati. Tra Fra gli attori locali è decisamente debole la partecipazione degli attori privati ed è prevalente la presenza di soggetti pubblici. In particolare, la redazione del "Piano strategico per il vercellese" vede la partecipazione di enti pubblici a livello nazionale e si caratterizza

come esperienza pilota italiana di valorizzazione dei Beni culturali del territorio (collocata a cavallo tra l'Ait di Vercelli e Chiasso).

Interazioni tra le componenti

Oltre al rafforzamento dei legami di filiera già esistenti all'interno di alcuni comparti (riso, macchine per il freddo), relazioni utili, ora assai deboli, si potrebbero avere tra agricoltura, industria manifatturiera ed energetica e università; tra università, ospedale e altri centri di ricerca. Anche l'attivazione dei sopra ricordati circuiti turisti richiede una più stretta integrazione tra le componenti coinvolte, con le attività agricole, la formazione e con componenti ora deboli, come manifestazioni, congressi, fiere. Tra le interazioni negative si segnala soprattutto l'impatto dei prodotti chimici usati nella risicoltura sullo stato ambientale delle acque e del suolo, sebbene in progressiva attenuazione; la grave minaccia derivante dallo stoccaggio di scorie nucleari nell'area di Saluggia. In positivo, possono essere rintracciate potenziali interazioni tra università e sistema di fruizione del patrimonio storico-culturale; tra la facoltà vercellese di Ingegneria, le strutture di ricerca e innovazione e le prospettive del Polo di innovazione energetico; tra le attività agricole e la costruzione delle reti ecologiche; tra l'interconnessione tra le linee ferroviarie ad alta velocità e storica a Santhià e lo sviluppo delle attività logistiche.

I principali indirizzi per tale Ambito sono riassunti nella tabella seguente.

AIT 17 - Vercelli

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Tutela e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale (Parco del Po, fasce fluviali del Sesia, Bosco della Partecipanza di Trino, ecc.), storico-architettonico (Vercelli, "grange", castelli, ecc.) e paesaggistico (risaia, fiumi, canali e rogge). Tutela dello stato ambientale e gestione delle risorse idriche. Prevenzione del rischio idraulico e industriale. Difesa del suolo agrario, controllo delle cave in terreni alluvionali e degli sviluppi insediativi lineari lungo gli assi viari. Bonifica dei siti contaminati (in particolare Saluggia) e riuso delle aree dismesse nell'agglomerato di Vercelli. Individuazione di nuove sedi per le attività culturali e ospedaliere di Vercelli. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA.
Risorse e produzioni primarie	Rafforzamento di Vercelli come centro principale della filiera risicola del Piemonte orientale, attraverso programmi di cooperazione interaziendale, di riqualificazione e innovazione di prodotto, ricerca, trasferimento tecnologico e altri servizi specializzati per le imprese. Integrazione della produzione energetica con biomasse residue da agricoltura e arboricoltura. Realizzazione di un polo di attività e ricerca in campo energetico presso la centrale di Leri Cavour. Vercelli polo operativo regionale per la gestione delle acque.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Potenziamento delle sinergie tra università, ospedali e centri di ricerca
Trasporti e logistica	Integrazione del nodo di Vercelli nel sistema di Novara, in base a piani e programmi che escludano insediamenti logistici non coordinati e speculazioni immobiliari su aree agricole periurbane. Elettrificazione della linea Casale-Vercelli.
Turismo	Inserimento delle risorse turistiche locali (storico-architettoniche e museali di Vercelli, paesaggi della risaia, fasce fluviali, gastronomia ecc) nei circuiti del Quadrante N-E (in particolare AIT di Biella e Borgosesia).

La variante al PRG rispetto a tali tematiche ha tra i suoi obiettivi proprio la tutela e valorizzazione del suolo agricolo, la valorizzazione dei beni storico-architettonici, la valorizzazione della piana del Sesia, la sostenibilità ambientale degli eventuali nuovi interventi edilizi. Tali obiettivi perseguiti localmente trovano però il loro completo soddisfacimento nell'implementazione a livello intercomunale e provinciale, soprattutto per quanto riguarda la valorizzazione del territorio per riscoprirne gli aspetti ambientali e storico-paesaggistici.

12 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Vercelli è stato adottato dal Consiglio Provinciale con D.C.P. n.207 del 28.07.2005 e s.m.i. e quindi approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 240-8812 del 24.02.2009 ed infine pubblicato sul BUR n.10 del 12.03.2009.

Il PRG vigente è già stato adeguato al PTCP.

In base a vocazioni prevalenti in relazione alle caratteristiche storico-culturali, paesaggistico-ambientali, socio-economiche, insediative e infrastrutturali, il PTCP suddivide la provincia in ambiti omogenei, e in tale contesto la Città di Vercelli è inclusa dal PTCP nell'"ambito territoriale" definito "Il Vercellese", che comprende anche i Comuni di Caresanablot, Crova, Desana, Lignana, Olcenengo, Salasco, Sali Vercellese e San Germano Vercellese. La suddivisione in ambiti territoriali trova riscontro nell'organizzazione delle tavole di piano.

Alla suddivisione in ambiti omogenei come prima descritto la Provincia di Vercelli affianca altresì un'articolazione del proprio territorio che fonda le sue radici nella storia e nella tradizione locale, finalizzata alla destinazione di risorse per la promozione dello sviluppo turistico, del marketing territoriale, orientati alla valorizzazione delle potenzialità locali. Da questo punto di vista Vercelli ricade invece nell'"Eusebiano" che ricomprende anche le Grange Eusebiane (Prarolo, Pezzana, Asigliano, Desana, Lignana, Sali Vercellese, Villata, Borgo Vercelli, Caresanablot) e la Baraggia Eusebiana (Olcenengo, Quinto Vercellese, Oldenico, Albano, Greggio, Villarboit, Collobiano, Casanova Elvo, Formigliana.

Il PTCP individua quattro temi rilevanti ai fini della definizione dell'assetto complessivo del territorio, ovvero: l'assetto naturalistico e paesistico, l'assetto storico – culturale e ambientale, l'assetto idrogeologico, l'assetto insediativo e infrastrutturale, l'assetto degli ambiti di pianificazione e progettazione a livello provinciale.

Relativamente al tema della Tutela e valorizzazione del paesaggio (tavole P2) quale sistema di ecosistemi, il piano regolatore vigente nella individuazione dei luoghi di progetto e delle specifiche schede normative ha perseguito gli obiettivi riportati all'art.11 del PTCP. In particolare, si vedano le schede normativa relative ai luoghi di progetto" Il rapporto tra città e campagna: la città nel verde" e "Il territorio agricolo". Nella prima scheda viene incentivato il recupero di equilibrio tra l'ambiente costruito della città e il territorio agricolo, affinché le aree verdi costituiscano luogo di mediazione tra città e campagna dal punto di vista paesaggistico, architettonico e ambientale; inoltre, si considerano le acque superficiali (rete di canali e corsi d'acqua naturali) come elementi da valorizzare promuovendone l'utilizzo funzionale nelle aree di riconversione residenziale e negli interventi di riqualificazione e ripristinando le rive per incentivare le attività ludico-ricreative e del terziario ecologico. Nella stessa scheda de "la città nel verde" il PRG vigente promuove lo sviluppo di una rete di verde urbano, mantenendo o aumentando i corridoi verdi e prevedendo collegamenti diretti tra le aree urbane e la campagna circostante ove sono presenti le macchie e i corridoi secondari a matrice mista riconosciuti nel PTCP (lungo Sesia e lungo le Rogge Vassalla e Lamporo) e inoltre prevede l'insediamento di servizi ed infrastrutture di supporto sia all'attività agricola sia alla città, ristrutturando e rifunzionalizzando gli edifici esistenti al fine di valorizzare il patrimonio rurale.
Per quanto riguarda, invece, la scheda normativa relativa a "il territorio agricolo" viene proposto il controllo delle colture, la promozione della biodiversità, il ripristino delle reti ecologiche, il recupero del patrimonio edilizio-architettonico con particolare attenzione al secolare reticolo idrografico ed

alle macchie e ai corridoi secondari a matrice mista riconosciuti nel PTCP (lungo Sesia e Rogge Vassalla e Lamporo); si promuove il recupero dei corsi d'acqua naturali e artificiali, dei fontanili, delle sponde fluviali e delle frazioni agricole anche al fine di attivare percorsi ecomuseali, a sostegno di un turismo di prossimità che porti a riscoprire il paesaggio delle terre di risaia. Viene inoltre incentivato il recupero funzionale dei nuclei abitati delle frazioni, così come dei manufatti edilizi che sono ampiamente diffusi sul territorio (cascine, grange e castelli) oltre che il recupero della ricchezza del paesaggio attraverso il superamento della monocoltura risicola, la valorizzazione delle zone umide e il potenziamento degli elementi di appoggio in continuità con i filari esistenti.

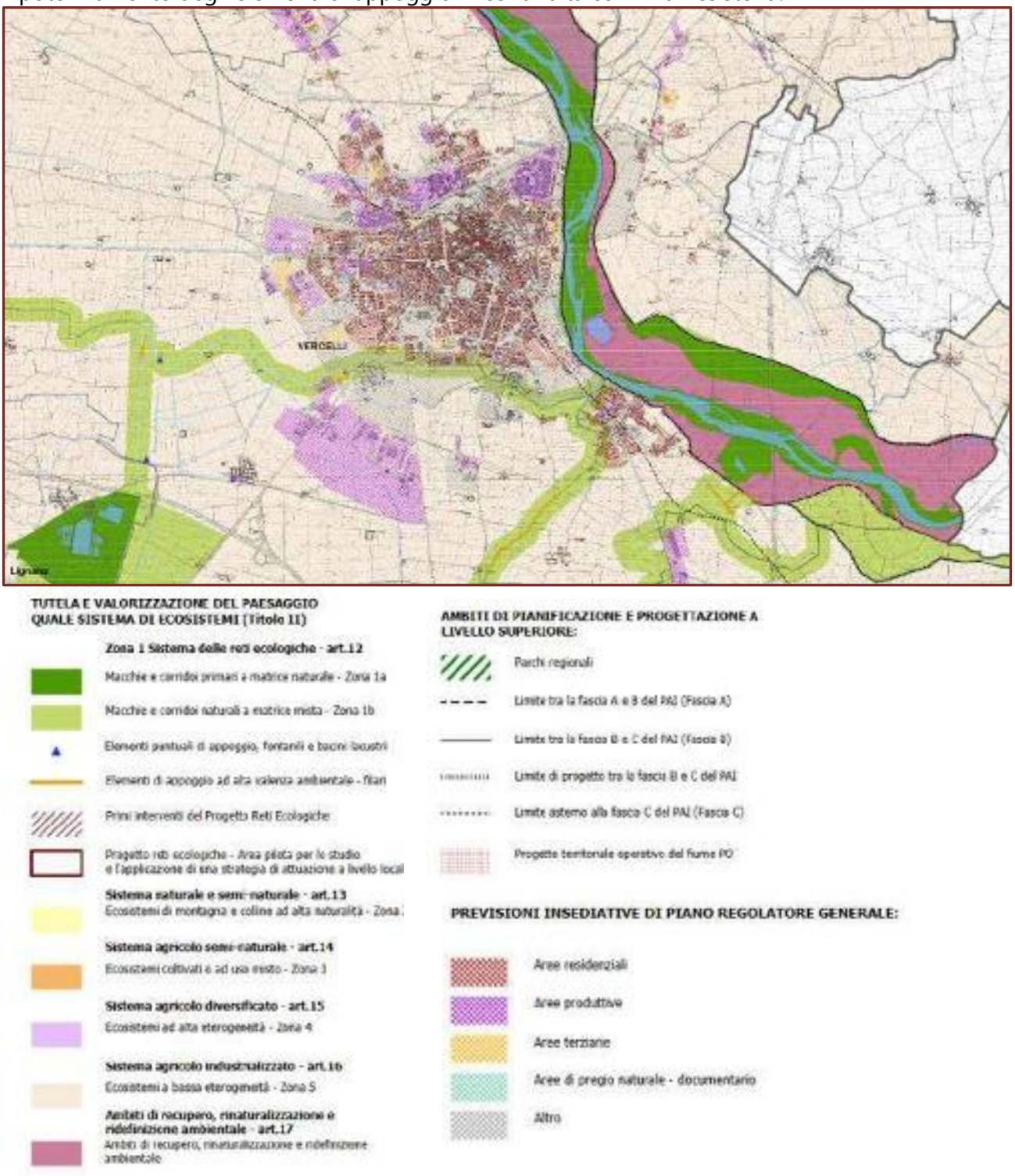


Figura 17 Estratto tavola P.2.A/3-6 PTCP Vercelli

Per la Tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali e ambientali il PRG nelle schede normative dei luoghi di progetto prevede, così come indicato dagli artt. 20 e 22 del PTCP, la conservazione e valorizzazione del tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione: strada Vercelli-Casale M.to, Vercelli–Gattinara, Vercelli–Novara, Vercelli-Trino, Vercelli–Santhià–Cavaglia oltre che della Via Francigena di cui all'art.33, così come dei canali irrigui riportati all'art.21 e 32. Le tavole di PRG riportano, inoltre, le indicazioni dei tratti di viabilità storica presenti sul territorio oltre che la rete dei canali come previsto dalle direttive del PTCP.
Il PRG prevede anche la conservazione e valorizzazione dei beni culturali storico-architettonici e la tutela dell'integrità dell'impianto urbano individuando i beni da sottoporre ai disposti di cui all'art.24 della LR 56/77.

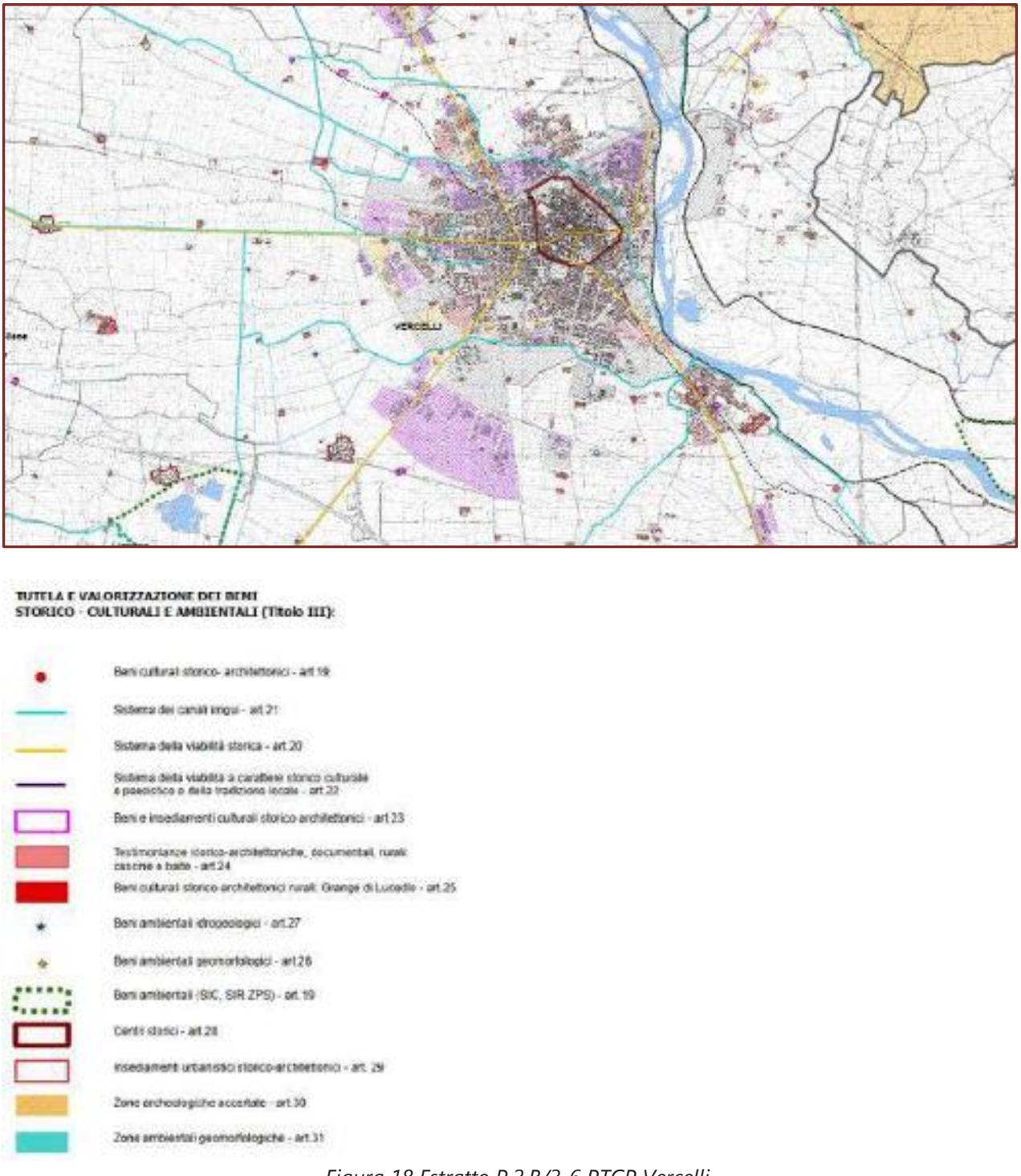


Figura 18 Estratto P.2.B/3-6 PTCP Vercelli

Il PRGC vigente in merito alla tematica della prevenzione e riduzione del rischio idrogeologico ha inoltre provveduto ad adeguarsi al PAI, rivedendo a scala territoriale la valutazione del rischio ed individuando specifiche prescrizioni per ciascuna classe di pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica.

Per quanto riguarda l'assetto insediativo ed infrastrutturale il PTCP indica per i Comuni gli indirizzi ed i criteri generali per la formazione e l'adeguamento dei propri Piani Regolatori. In particolare, ai fini dell'individuazione delle aree a destinazione residenziale, viene data l'indicazione di commisurare la previsione di nuove aree alle dinamiche demografiche più recenti o prevedibili e delle vocazioni dei comuni, all'appartenenza ai "luoghi privilegiati per lo sviluppo territoriale urbano" oltre che di evitare che i nuovi insediamenti residenziali siano collocati in porzioni di territorio non collegate ad insediamenti residenziali esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente alle reti esistenti. Il PRGC vigente è stato sviluppato seguendo i criteri di cui al precedente capoverso.
Nello specifico i completamenti previsti nel PRGC riguardano aree poste all'interno di ambiti urbani in continuità con aree già urbanizzate (ved. luogo di progetto "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume") o conferme di previsioni urbanistiche già incluse nel Piano precedente (ved. luogo di progetto "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino").
IL PTCP inoltre incentiva "il recupero abitativo dei volumi edilizi costituenti i centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica ed il completamento", criterio rispettato nel vigente PRGC insieme al rispetto del contesto urbano "in presenza di forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale storico/documentaria".

Per quanto riguarda invece le attività economiche il PTCP individua tra le priorità programmatiche l'ampliamento di quelle che sono le disponibilità delle aree industriali, con riguardo ad un realistico bacino di utenza potenziale. Al fine di permettere nuovi insediamenti sono state assunte, nel vigente PRG, diverse linee di condotta, che, da un lato, hanno portato all'individuazione di nuove aree poste lungo gli assi di connessione infrastrutturale con i capoluoghi di Biella e Novara e il casello autostradale di Vercelli Ovest e dall'altro hanno indicato la necessità di trasformare le destinazioni d'uso di aree pregiate e non più attuali/attuabili di cui al precedente PRG; il PRG ha poi definito specifiche norme per permettere destinazioni d'uso del territorio ampie ed ampia flessibilità di insediamento, consapevoli della necessità di non ostacolare le esigenze delle aziende in relazione a mercati del prodotto e del lavoro.
I nuovi insediamenti previsti sono stati individuati coerentemente con le disposizioni relative agli ambiti di potenziamento e riordino del sistema produttivo e terziario predisposte dalla Provincia e indicate negli artt. 50, 51, 52 e 53 del PTCP.

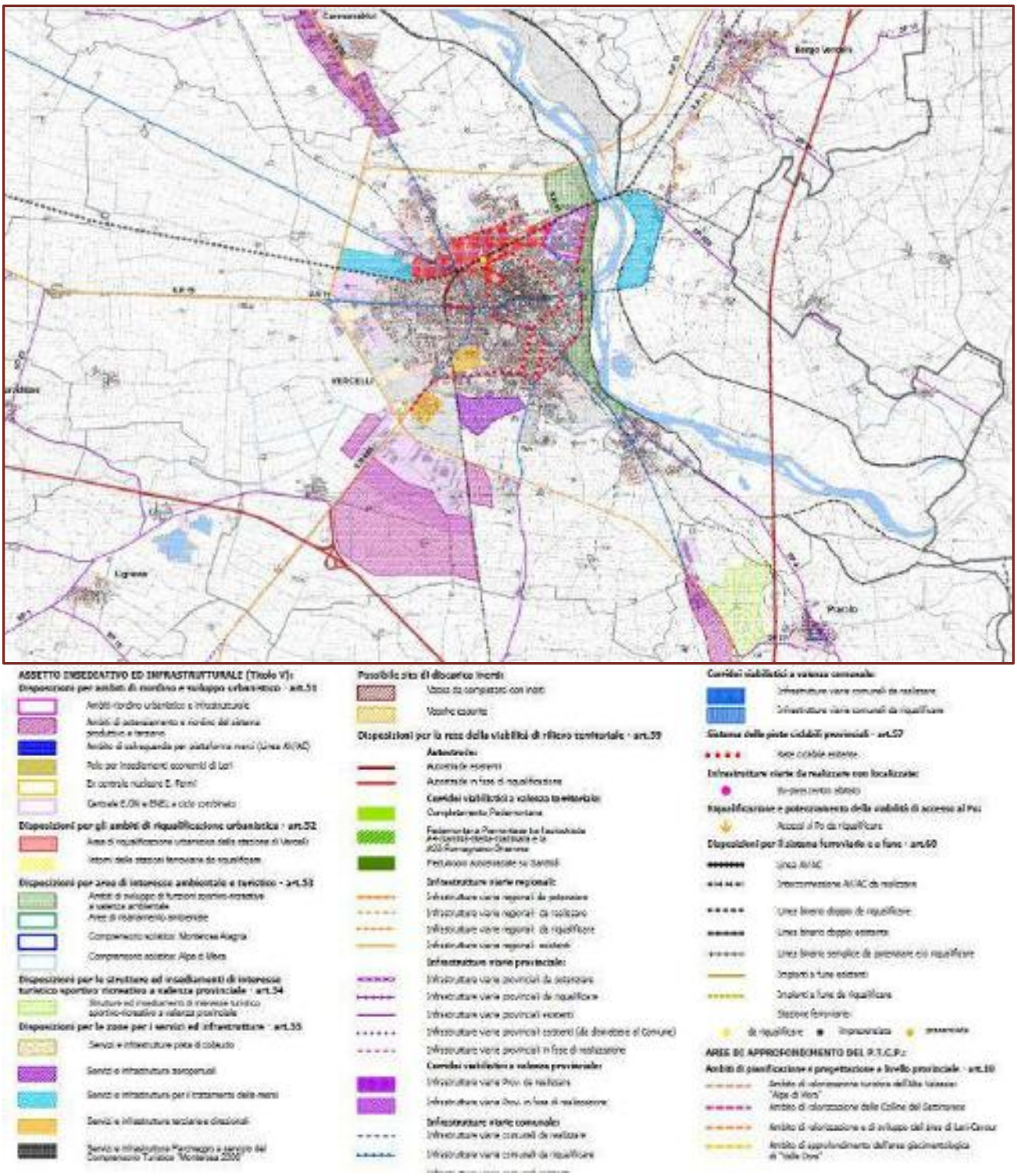


Figura 19 Estratto Tavola P.2.D/3-6 PTCP Vercelli

Per quanto riguarda possibili problematiche, legate all'ambito de "Il Vercellese", il PTCP indica soprattutto la capacità del capoluogo di confermare e rafforzare il proprio ruolo di riferimento e di generatore di sviluppo e di opportunità.
Il PTCP identifica per tale ambito territoriale i seguenti indirizzi di sviluppo prevalente:

a) salvaguardia idrogeologica
b) valorizzazione delle opportunità di natura insediativa nella zona a nord di Vercelli oggetto di diffusione urbana con valenza di livello provinciale (espansione a bassa densità, attenzione al disegno urbano, riqualificazione dell'asse stradale)
c) sviluppo del ruolo di polo fieristico integrato di Vercelli presso Caresanablot
d) sviluppo del polo terziario nel Capoluogo, anche in relazione al riutilizzo di aree industriali dismesse di estensioni significative (ad es. "ex Montefibre")
e) potenziamento della viabilità esistente (tangenziale nord di Vercelli, SP 455)
f) promozione di aree ricreative-sportive lungo il fiume Sesia, funzionali anche alla città diVercelli
g) Potenziamento e ampliamento dell'area produttiva a sud di Vercelli.

Il P.T.C.P. riconosce nell'ambito de "Il Vercellese" un "sistema di diffusione urbana" ex art 34 delle norme di attuazione del P.T.R. che si articola principalmente: nell'insediamento lineare lungo la S.R. 230, da sottoporre a riordino e potenziamento del sistema produttivo e terziario; nel disegno della viabilità di livello regionale, tangenziale e di raccordo alla rete autostradale; nel rafforzamento della rete dei servizi superiori; nella ridefinizione dell'affaccio urbano verso il fiume e delle relazioni con l'ambiente.

Tra gli "Ambiti di Pianificazione e Progettazione a livello Provinciale" il PTCP individua, sulla base di approfondimenti e analisi svolte, progetti di rilievo territoriale. In particolare, per l'ambito in esame è individuato un progetto attinente al governo e alla difesa idrogeologica del territorio quale il Canale scolmatore delle acque meteoriche della città di Vercelli, progetto che è stato sviluppato e portato avanti negli ultimi anni.

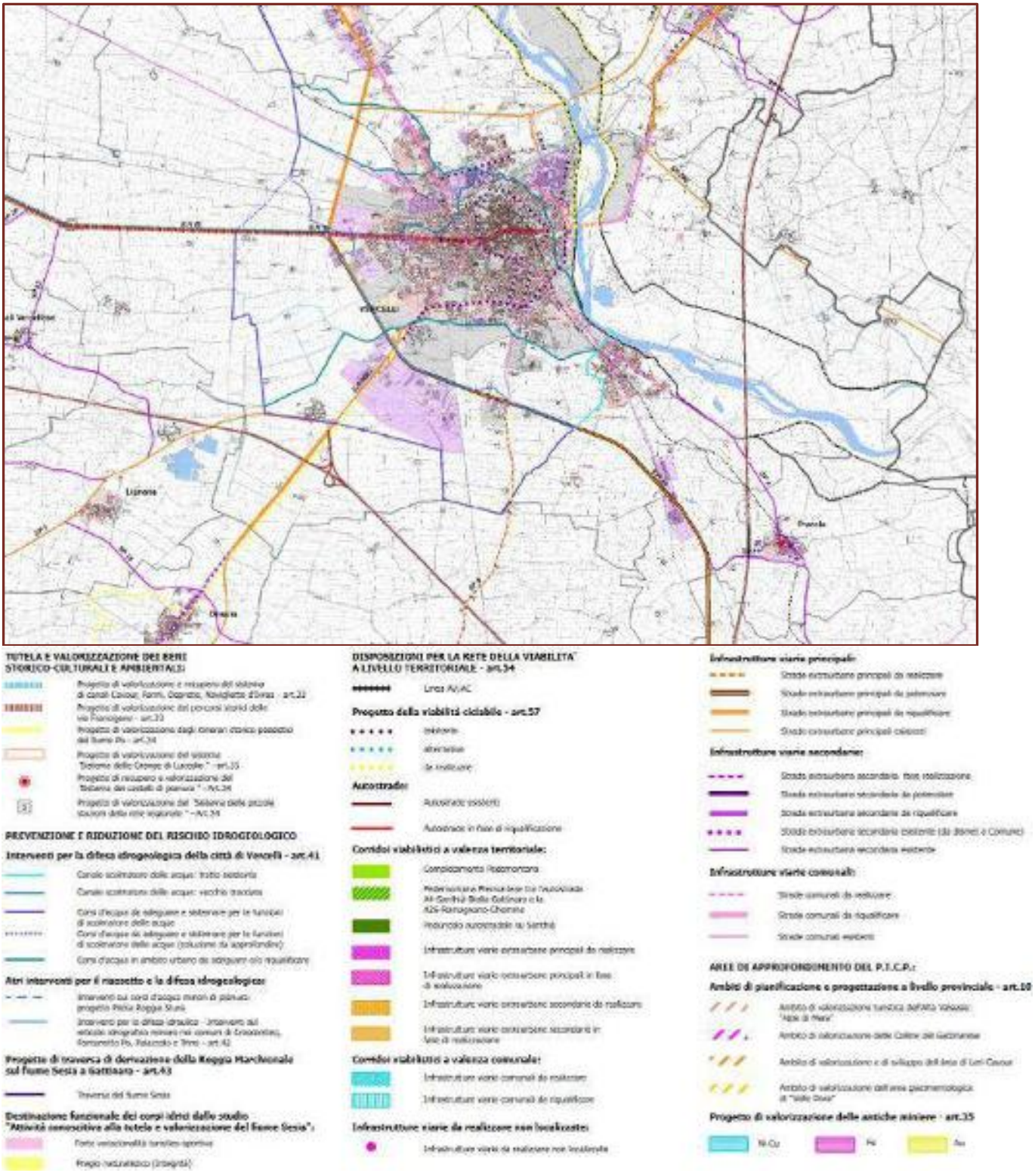
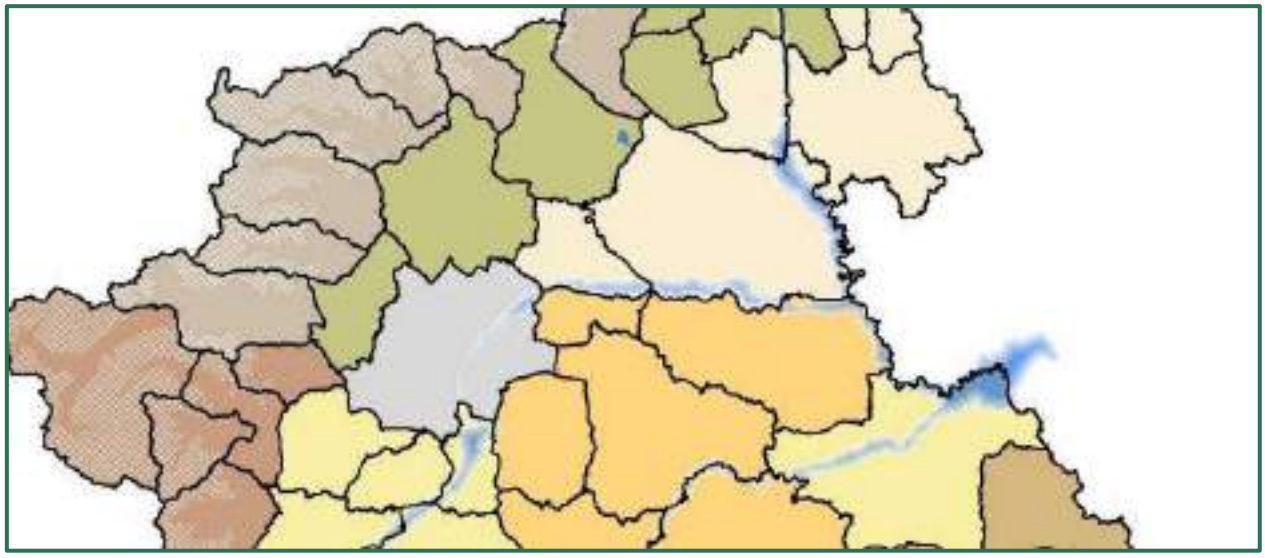


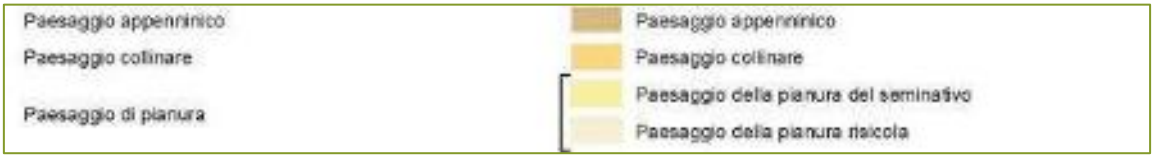
Figura 20 Estratto Tavola P.2.E/3-6 PTCP Vercelli

13 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE PPR

13.1 VERIFICA DI COERENZA CON LE STRATEGIE ED OBIETTIVI DEL PPR

Il PPR, in ragione delle caratteristiche paesaggistiche rilevate, individua il Comune di Vercelli nell'ambito di paesaggio n.24 "Pianura Vercellese", a sua volta ricompreso nel macroambito relativo al paesaggio di pianura ed in particolare quella di tipo "risicola".

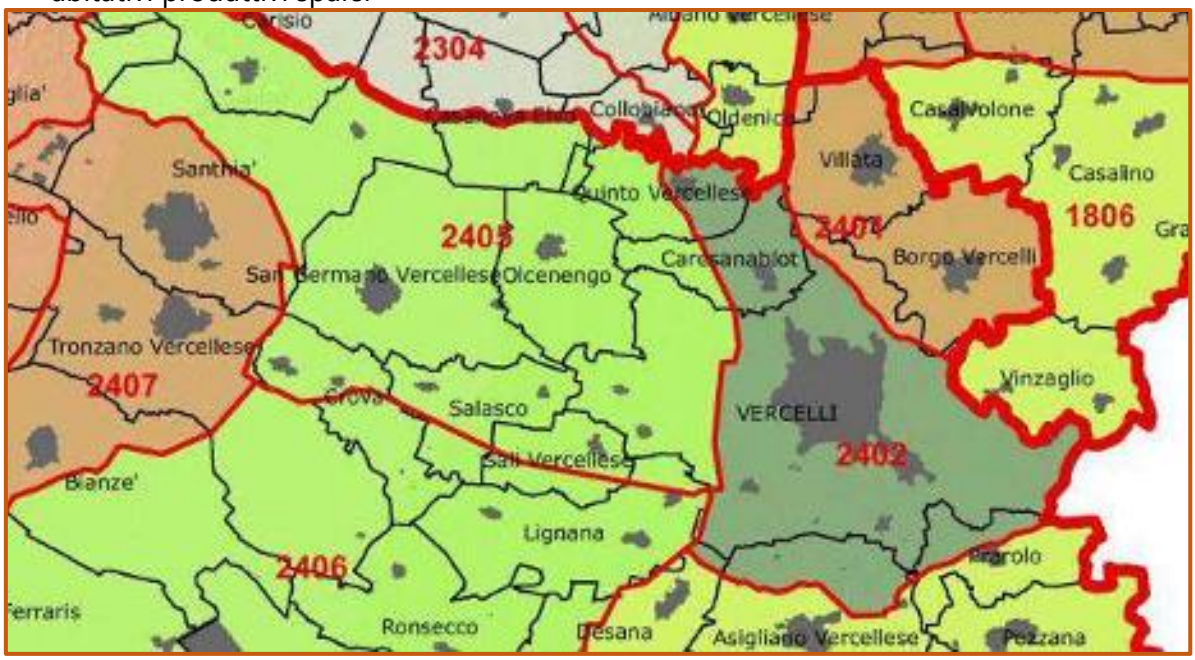




Il PPR articola gli ambiti di paesaggio in unità di paesaggio (Up) che poi a loro volta sono raccolte in 9 tipologie normative (ved. art.11 NdA), individuate, sulla base degli aspetti paesaggistici prevalenti, con riferimento all'integrità, alla rilevanza e alle dinamiche trasformative che le caratterizzano.

Nel territorio di Vercelli si individuano tre tipologie normative e altrettante Unità di Paesaggio:

- la n.5 "Urbano rilevato alterato", la più estesa e relativa all'abitato di Vercelli e alle zone agricole che si sviluppano a Sud, Sud-Est e a Nord del concentrico stesso, interessa la Unità di Paesaggio 2402 "Vercelli", caratterizzata da presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali
- la n.4 "naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti" relativa al settore Ovest del territorio, interessa la Unità di Paesaggio 2405 "Grange Agatine", caratterizzata da compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, con sistemi insediativi rurali tradizionali, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo.
- la n.7 "naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità", interessa la Unità di paesaggio n.2401 "Borgo Vercelli e i territori della sinistra Sesia", relativa ad una modesta porzione nel settore Nord Est del territorio al confine con il Comune di Borgo Vercelli, caratterizzata da compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterato dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi produttivi sparsi



Con specifico riferimento alle disposizioni riferite dal PPR alle modalità "*gestionali*" di indirizzo delle singole Unità di Paesaggio, occorre da subito evidenziare che in virtù dei "*presupposti*" e dell'impostazione del percorso progettuale della Variante Strutturale, risultano elementi fondativi, in piena coerenza, il rafforzamento e/o il consolidamento perseguito in sede di "*governo del territorio*" locale, della:

COESIONE
interna sia dei tessuti insediativi, che degli ambiti agrari del paesaggio rurale, finalizzata al miglioramento complessivo del "*valore*" ecosistemico del territorio locale

IDENTITÁ
quale elemento distintivo della "*riconoscibilità*" territoriale (caratteri diffusi ed integrati dei "*Beni*" storico/architettonici/paesistici, dei "*sistemi di Beni*", dei valori architettonici di testimonianza storica da valorizzare e da integrare nei processi di trasformazione urbanistico edilizia …)

QUALITÁ
non solo mitigazione degli interventi, ma anche "*compensazione*" ed introduzione di condizioni specifiche e puntuali per la "*sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione*".

Per quanto riguarda le "**Strategie Generali**" proprie del PPR (in coerenza con lo stesso PTR vigente), con riferimento alla specificità del territorio locale, si può senza dubbio affermare che le prime tre

- **Strategia 1 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;**
- **Strategia 2 Sostenibilità ambientale, efficienza energetica**
- **Strategia3 Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione e logistica**

per quanto già evidenziato, possano ritenersi pienamente coerenti e rispettate dai contenuti della Variante Strutturale.
Relativamente alle restanti strategie del PPR:

- **Strategia 4 – Ricerca, innovazione e transizione produttiva**
- **Strategia 5 - Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali**

condivise ed assunte in via generale dalle scelte politiche che hanno avviato la Variante Strutturale di adeguamento al PPR, sono pertinenti a livelli gestionali che esulano all'operatività attuativa di un singolo strumento urbanistico.

La **Tavola P6** è una carta di sintesi delle strategie e politiche per il Paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Comune di Vercelli come già sopra detto interessa l'ambito n. **24** della "**pianura vercellese**" nel macroambito del "**paesaggio della pianura risicola**"

Relativamente ai tematismi rappresentati emergono per il territorio comunale gli obiettivi e linee di azione di cui alla seguente tabella.

STRATEGIA 1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO			
Obiettivi per l'Ambito n.24 – area territoriale Comune di Vercelli			
1.2. Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico ambientale	Obiettivo specifico	Linee di azione	Ricadute sul territorio in esame
	1.2.1 Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico	Formazione di nuovi boschi in aree a bassa capacità d'uso e di protezione della falda	Valorizzazione del contesto fluviale del Fiume Sesia in particolare nella zona Nord in continuità con il Parco delle Lame del Sesia.
	1.2.3 Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Valorizzazione delle specie spontanee rare, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema.	Tutela delle specie arboree soprattutto lungo Sesia contenendo la diffusione di specie invasive.
1.3. Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori (patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità)	**1.3.2. Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici** nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.	Promozione di azioni di recupero urbano dei centri minori e dei valori architettonici e materici degli insediamenti e 1delle costruzioni isolate.	Attuazione disciplina tavole P2 e P4 del PPR già recepita nel PRG vigente (tavole e NTA)
	1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Recupero del ruolo del sistema delle pievi, del patrimonio monumentale ecclesiastico e del sistema dei castelli e dei borghi diffusi sul territorio.	
1.5. Riqualificazione del contesto urbano e periurbano	**1.5.1.** Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Promozione di interventi di riqualificazione edilizia nell'area suburbana di Vercelli.	Riqualificazione di alcune zone tra cui l'area a Nord verso Caresanablot, progetti di bonifiche in aree ex siti industriali – area ex Montefibre – area Pettinatura Lane – area ex Caffè Rossa etc (vedasi aree strategiche PRG – schede normative ad hoc)
	1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.	Miglioramento degli aspetti naturalistici nell'area periurbana di Vercelli, in particolare lungo il Sesia, e realizzazione di un sistema di *greenbelt* per ridurre l'impatto ambientale delle aree a risaia.	Green belt (piantumazioni, corone verdi, parchi) – piani paesistici già adottati oltre a diffusi interventi di piantumazione e forestazione urbana.
1.6. Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali	**1.6.1.** Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Salvaguardia del sistema agricolo tradizionale con particolare attenzione alla rete di irrigazione.	Il PRG vigente già tutela l'area agricola con le risaie e le cascine sparse riconosciute in catalogo dei beni rurali (ex legge Guarini) – in sede di adeguamento il catalogo viene aggiornato e le cascine riconosciute ai sensi art. 25 del PPR così come il territorio a risaia riconosciuto come sistema paesaggistico di significativa caratterizzazione dei coltivi SV5
	1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali,	Contenimento dei nuovi insediamenti non	Le previsioni del PRG vigente erano già volte alla tutela delle

	con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	indirizzati alla valorizzazione dei sistemi rurali storici della piana risicola.	aree extra urbane per evitare insediamenti sparsi. Le nuove previsioni residenziali sono in continuità con tessuto edilizio già urbanizzato mentre le nuove previsioni industriali si inseriscono in parte in contesti agricoli rispetto ai quali gli SUE prevedono modalità operative per il migliore inserimento paesaggistico.
1.7. Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali	**1.7.1.** Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ampliamento della zona di protezione delle fasce fluviali anche con strategie coordinate ("contratti di fiume") e manutenzione della vegetazione riparia per la sicurezza idraulica e la funzionalità dei canali.	Il PRGC vigente è già stato adeguato al PAI – introduzione di norme ad hoc per le fasce fluviali e definizione delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica.
	1.7.2. Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione.		
2. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA			
Obiettivi per l'Ambito n.24 – area territoriale Comune di Vercelli			
2.1. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua	**2.1.1.** Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Riduzione degli impatti ambientali connessi alla risicoltura (inquinamento di falda e impoverimento delle terre); mantenimento, in zone fluviali, di popolamenti forestali giovani per il rallentamento dei flussi d'acqua.	Il PRGC vigente è già stato adeguato al PAI – introduzione di norme ad hoc per le fasce fluviali e definizione delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica. La variante individua e tutela i boschi di protezione di cui al c.8 lett. b) art.16 NdA del PPR.
2.6. Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali	**2.6.1.** Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali.		
2.4. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale	**2.4.2.** Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche.	Interventi lungo il F. Sesia per il contenimento della diffusione della Reynoutria japonica – tutela dei boschi di protezione idrogeologica. Interventi diffusi di riforestazione urbana (piani paesistici già adottati dal Comune in passato e Regolamento del verde urbano).
3. INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA			
Obiettivi per l'Ambito n.24 – area territoriale Comune di Vercelli			
3.2. Riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica	**3.2.1.** Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici (Santhià, Borgo Vercelli, Livorno, Bianzè, Vercelli).	Previsione di piani di riqualificazione dell'area a Nord verso Caresanablot – Tutti i nuovi interventi sono oggetto di SUE completi di prescrizioni sito-specifiche e richiesta APEA e mitigazione e compensazione ambientale.
4. RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA			
Obiettivi per l'Ambito n.24 – area territoriale Comune di Vercelli			
	4.2.1. Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte.	Valorizzazione della produzione risicola con marchio DOP e sfruttamento energetico degli scarti della produzione.	Istituzione dell'Ecomuseo delle Terre d'Acqua – tutela delle cascine patrimonio rurale storico per lo più votate alla coltivazione del riso

Ambito 24 "Pianura Vercellese"

Trattandosi di un ambito molto vasto e poiché il territorio di Vercelli ha rispetto allo stesso una dimensione più ridotta, di seguito vengono riportate le caratteristiche delle sole parti aventi correlazioni con il territorio in esame (vengono evidenziate con colore grigio le parti aventi ricaduta/attinenza con il territorio in esame).

CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)

L'ambito, pur apparentemente omogeneo per forme e colture prevalenti, si suddivide in cinque zone principali. La prima è l'alta pianura posta ai piedi della parte meridionale dell'anfiteatro morenico di Ivrea, lungo l'asse autostradale TO-MI nei comuni di Cigliano, Borgo d'Ale, Alice Castello, Carisio; la seconda, di cerniera fra la prima zona e la fascia fluviale del Po, è compresa nei territori comunali di Saluggia, Livorno Ferraris, Tronzano e Santhià; la terza si colloca sulle alluvioni in sinistra Po, lungo l'asse Crescentino, Trino, Morano; la quarta è la piana a sud di Vercelli, lungo il Sesia fino alla confluenza con il Po, costituita dai territori comunali di Vercelli, Asigliano Vercellese, Stroppiana, Caresana, fino a Villanova Monferrato, alle porte della provincia di Alessandria; la quinta è costituita dall'emergenza del terrazzo antico di Trino con il bosco della Partecipanza.

…. Omissis….. Le tre porzioni di pianura sopradescritte sono solcate da grandi canali irrigui derivati nell'Ottocento dalla Dora Baltea, Naviglio di Cigliano, Naviglio di Ivrea, Canale Depretis e dal Po, Canale Cavour, che adducono le acque alle sconfinate risaie. Si tratta di un processo di regolamentazione delle acque e di bonifica del territorio durato alcuni secoli, che nel XIX ha raggiunto l'apice dello sviluppo e si è definitivamente configurato quale oggi lo conosciamo; infatti, il Naviglio d'Ivrea nel suo primo tratto risale al 1471, il Canale di Cigliano è del 1785 e solo successivamente a ulteriori lavori di modifica prende il nome di Canale Depretis nel 1887, da ultimo il Canale Cavour è datato 1866.

….omissis…..La grande piana di forma triangolare con vertici Vercelli, Trino e Villanova Monferrato ha morfologia molto piatta, anch'essa dominata dal monotono paesaggio risicolo e solcata da numerosi canali di irrigazione e da qualche modesto corso d'acqua come il Marcova, che fra Tricerro e Costanzana si forma dal rio Lamporo e dalla roggia Massa. …..omissis….

Si segnala, infine, la presenza di attività estrattive, consistenti nella coltivazione di cave di argilla e inerti da calcestruzzo.

EMERGENZE FISICO-NATURALISTICHE

- Le risaie nel loro insieme costituiscono un'emergenza naturalistica e paesaggistica; alcune loro porzioni, insieme a risorgive e zone umide seminaturali, talora sede di garzaie, sono protette come Siti della Rete Natura 2000, due Riserve naturali e due ZPS per l'avifauna;
- … omissis…..

CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI

I principali insediamenti dell'area si formano con l'istituzione dei borghi franchi e la fondazione dei borghi nuovi da parte del comune di Vercelli, agli inizi del XIII secolo. Antecedente di circa un secolo, nel 1123, l'insediamento dei monaci cistercensi, provenienti dalla Francia, a Lucedio (il secondo insediamento in Italia) fu determinante per tutta la piana vercellese, ma non solo. I monaci, nel territorio concesso dal Marchese del Monferrato, si dedicarono a una capillare opera di disboscamento e bonifica, convertendo i terreni paludosi in campi di cereali. Per poter gestire e controllare i vasti possedimenti i cistercensi di Lucedio svilupparono un sistema agricolo organizzato

in "grange": unità agricole, ubicate a non più di 5 chilometri dall'abbazia, i cui terreni venivano suddivisi pur restandone alle dipendenze. Si trattava di un sistema organico e strutturato, a cui si deve riconoscere la primogenitura di un modello culturale e colturale che ha profondamente influenzato l'agricoltura di pianura.
I nuclei originari dei maggiori centri, fondamentalmente strutturati su di un impianto rettangolare o quadrato, con regolarità di isolati, sono chiaramente distinguibili nella situazione contemporanea, pur segnata da notevoli e non sempre ordinati ampliamenti radiali o lineari.
Il territorio della piana appare già organizzato nel sistema viario romano sul ruolo polare di Vercelli, con una serie di strade su di essa convergenti, da Torino-Chivasso, da Asti, da Ivrea- Santhià. La situazione è enfatizzata con l'istituzione dei borghi franchi: l'organizzazione segna il territorio così da essere ancora leggibile oggi, anche nei casi di abbandono dell'insediamento.
Gli insediamenti di scala urbana divengono inoltre città fortificate (Vercelli, Santhià, Trino, Crescentino, Borgo Vercelli), prima nel quadro della formazione del ducato sabaudo - che arriva a Vercelli nel 1427 - e di quello visconteo-sforzesco milanese, poi nel confronto di confine tra il ducato sabaudo stesso e l'area lombarda sotto il controllo spagnolo, fino alla definitiva affermazione del regno di Sardegna con i trattati del 1631, confine al Sesia, ma con l'enclave di Crescentino, e del 1713.
L'ambito è attraversato da vie di comunicazione d'importanza transregionale, la strada tra Torino e Pavia, sin dall'età antica, e l'asse diretto verso Milano, che interessa la parte nord-orientale dell'ambito, fascia stradale su cui si sono sviluppate, in un sovrapporsi o in un parallelismo di tracciati, la ferrovia storica, l'autostrada A4 e la più recente alta velocità ferroviaria.
La piana risicola, oggi dominata dalla mole delle torri della centrale termoelettrica di Leri-Cavour, è in collegamento nelle sue frange meridionali con la zona di cerniera rappresentata dalla fascia fluviale del Po, area in cui è ancora presente il valore immateriale del mercato come luogo di scambi, non solo di merci, con le immediate colline a sud di Po.
La parte nord-occidentale dell'ambito è caratterizzata dall'andamento parallelo delle grandi infrastrutture idriche. L'insediamento è, qui, polarizzato su una sequenza di borghi rurali di origine medioevale su cui gravitano le aree coltivate adiacenti: Saluggia, Livorno Ferraris, Bianzé, Tronzano, Santhià a sud del canale Cavour, Cigliano, Borgo d'Ale, Alice Castello e Cavaglià nella fascia ai piedi della Serra, a nord del Navilotto. Nei territori di pertinenza dei grandi borghi si struttura un sistema capillare di conduzione agraria, con edilizia rurale di interesse storico (case da massaro, aziende agricole razionalizzate nel Settecento e nell'Ottocento), in cui la risicoltura lascia il passo a colture ortofrutticole e cerealicole a conduzione asciutta.

FATTORI STRUTTURANTI

- Sistema della conduzione del territorio rurale, a partire dalla bonifica medioevale e con conseguente consolidarsi di sistemi di beni tra loro connessi: sistema delle Grange di Lucedio (costituito da Lucedio, Darola, Leri-Cavour, Montarolo, Montarucco e Ramezzana in territorio della Provincia di Vercelli, oltre a Pobietto e Gaiano in Provincia di Alessandria), Grange della Bassa e Agatine, sistema delle grandi cascine razionalizzate sette/ottocentesche;
- opere d'ingegneria idraulica;
- relativamente al sistema delle Grange di Lucedio, si specifica che il Ptp di Vercelli – Beni culturali storico-architettonici rurali - individua i complessi edilizi-rurali di fondazione monastica-religiosa facenti capo all'Abbazia di Lucedio, riconoscendo il valore identitario di questi insediamenti rispetto agli altri insediamenti rurali e fortilizi.

FATTORI CARATTERIZZANTI

- Iniziative di popolamento della fascia di confronto tra Vercelli e Ivrea (comuni e diocesi medioevali), connessi con il sistema viario storico di itinerari tra la pianura padana e i valichi valdostani: borghi di fondazione, con trama insediativa in stretto rapporto con i sistemi viari;
- sistema territoriale delle pievi della diocesi di Vercelli e persistenze romaniche nelle campagne e nei borghi ….omissis….

FATTORI QUALIFICANTI

- omissis…
- emergenze verticali delle grandi chiese novecentesche;
- omissis….

DINAMICHE IN ATTO

- Trasformazioni irreversibili su vasta scala per sviluppo di grandi infrastrutture produttive (centrali elettriche) e ampliamento delle vie di comunicazione dei tracciati autostradali TOMI, AL-Santhià-VC, con relativi svincoli e bretelle, progetto del raccordo autostradale interregionale Mortara-Stroppiana A26, e alta velocità ferroviaria TO-MI, con conseguente impermeabilizzazione delle superfici, barriere per le reti ecologiche, interferenze con la rete fluviale e notevoli impatti visivi;
- forte compromissione paesaggistica, non solo dell'area meridionale dell'ambito, in funzione della costruzione dell'alta velocità ferroviaria e dell'ammodernamento dell'autostrada A4;
- ….omissis
- -interventi di regimentazione dei corsi d'acqua, talora con soluzioni invasive o estranee alla conservazione della naturalità dei luoghi;
- istituzione dell'Ecomuseo delle terre d'acqua, con relative azioni di tutela e valorizzazione del sistema agricolo storico nel suo complesso;
- sperimentazione in alcune aree risicole della coltura in asciutto;
- attività escursionistica, percorsi ciclabili nelle aree protette;
- ……..omissis
- allestimenti stradali invasivi (circonvallazioni, svincoli) e portatori di ulteriore urbanizzazione, con localizzazioni produttive e commerciali in accesso diretto.

CONDIZIONI

Il sistema insediativo e culturale storico ha buona leggibilità, soprattutto nelle aree più propriamente agricole, ma è evidente il rischio che l'ampliamento degli insediamenti di scala urbana non tenga in considerazione le trame storiche di organizzazione territoriale: si riscontra come spesso i margini dell'edificato residenziale, che vengono a confrontarsi con l'aperta campagna, costituiscono propaggini diffuse affiancate alla piccola industria, in un fuori-scala che annulla anche le relazioni tra i centri abitati principali, le frazioni addensate, i nuclei isolati e le emergenze monumentali.

In particolare:

- i sistemi insediativi storici, pur nella loro fragilità, mantengono un nucleo centrale in cui è costantemente leggibile la qualità originaria;
- la creazione dell'ecomuseo delle Terre d'acqua contribuisce non solo alla salvaguardia di un sistema costituito dalla piana risicola vercellese, quanto alla creazione di possibili benefici, innescando le condizioni d'interesse verso temi quali il recupero della tradizione e della cultura contadina e la valorizzazione delle potenzialità territoriali dell'area come risorsa turistico-culturale.

- la perdita delle valenze paesaggistiche e di identità culturale del territorio;
- l'organizzazione del paesaggio più propriamente agricolo presenta alcune note criticità, quali le più recenti infrastrutture viarie e le grandi centrali elettriche.
- Per quanto riguarda gli aspetti ambientali e naturalistici, come per la pianura novarese, la risicoltura comporta una valenza paesaggistica di pregio quanto a particolarità, seppure la continuità delle camere di risaia possa determinare impatti sulla biodiversità, sulla micro e mesofauna del suolo, nonché sul rischio di inquinamento per percolazione nei suoli sabbioso-ghiaiosi, soprattutto nella zona del Basso Vercellese, a contatto con il Parco Fluviale del Po.

In generale vanno riscontrate alcune criticità strutturali:

- bassa capacità protettiva nei confronti delle falde nelle zone con suoli ghiaioso-sabbiosi;
- eccessiva espansione della risicoltura, anche in aree poco adatte, con distruzione della rete ecologica per obliterazione degli elementi dell'agroecosistema (filari, alberi campestri, fossi con vegetazione riparia, ecc.);
- capisaldi della rete ecologica (quali aree di interesse naturalistico, superfici forestali di maggiore interesse, corsi e specchi d'acqua) generalmente disconnessi e isolati, con grave perdita di biodiversità;
- nelle zone fluviali e planiziali, diffusione di specie esotiche, sia arboree, come ciliegio tardivo (Prunus serotina) e quercia rossa (Quercus rubra), sia arbustive, come Amorpha fruticosa, Buddleja sp., Solidago gigantea, Erigeron canadensis, sia erbacee, come Sicyos angulatus e Reynoutria japonica, che causa degrado e problematiche per la gestione degli ambienti forestali, in particolare per la rinnovazione delle specie spontanee
- riduzione e degrado della vegetazione forestale riparia, anche dei grandi fiumi, spesso compressa in una fascia lineare esigua in deperimento per invecchiamento e mancata rinnovazione degli alberi, oltre a danni da erbicidi e per eliminazione diretta;
- espansione di specie esotiche, che causa la destabilizzazione e il degrado paesaggistico delle cenosi forestali, particolarmente in assenza di gestione attiva.

A ciò si aggiungono alcune situazioni particolari, riscontrate in luoghi specifici:

- - ampie superfici cementificate e trasformate irreversibilmente con insediamenti produttivi altamente impattanti (Enea, Sorin, Fiat, Centrali termoelettriche, centrale nucleare dismessa di Trino);
- - espansione dei poli urbani e centri commerciali di Trino, Santhià e Vercelli;
- - grandi infrastrutture viarie in espansione, con compromissione del paesaggio e della rete
- ecologica.

<u>STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE</u>

- Parco naturale delle Lame del Sesia;
- SIC: Lame del Sesia e Isolone di Oldenico (IT1120010);
- ZPS: Lame del Sesia e Isolone di Oldenico (IT1120010); Risaie vercellesi (IT1120021); Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola (IT1120025);
- Integrazione degli elenchi delle località di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 - L.R. 56/77, articolo 9 - Località "Fontana gigante" in comune di Tricerro (VC) (D.G.R. n. 102- 903 del 08/10/90);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Podere di Montonero (D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico degli alberi monumentali denominati Liquidambar di Vercelli (D.G.R. n. 20-2253 del 27/02/2006).

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

Per la valorizzazione del paesaggio rurale, dominante nell'ambito salvo il capoluogo, valgono principi generali:

- salvaguardia del sistema agricolo e dei sistemi di valori a esso connessi, con relativa promozione culturale delle attività che lo caratterizzano; in particolare, si segnalano le minacce connesse ai fenomeni in atto di trasformazione del territorio agricolo, con:
  - accorpamento delle proprietà delle coltivazioni in grandi piane a riso con stravolgimento della rete di irrigazioni e modificazione dei caratteri percettivi del paesaggio e dei suoi caratteri costitutivi (rapporto cascina-podere, livello dei campi e rete minore di irrigazione); cancellazione di elementi caratterizzanti quali fontanili, argini, viabilità minore; trasformazione delle coltivazioni risicole in forme intensive connesse a nuova redditività produttiva (biomasse, biodiesel), anche in relazione alla previsione di nuove centrali energetiche sul territorio; banalizzazione e modificazione dei caratteri tipologici, architettonici e materici delle cascine;
  - valorizzazione della produzione risicola con la creazione di filiere integrate, produzione, lavorazione, commercializzazione e promozione culturale, connesse alla promozione del prodotto (marchio DOP) e alle prospettive di territorialità a esse legate, compreso lo sfruttamento energetico degli scarti della produzione;
  - recupero del ruolo e degli aspetti di rete tematica del sistema delle pievi, del patrimonio monumentale ecclesiastico e del sistema dei castelli e borghi diffusi sul territorio;
  - valorizzazione della rete viaria locale storica, strada delle Grange, via Francigena, strada romana del Po, strada reale per Torino, strada per la Valsesia, per la fruizione del territorio e del patrimonio monumentale. Si segnala in tal senso la necessità di promuovere la polarità di Vercelli in funzione di portale culturale del territorio;
  - ….omissis…..
  - definizione di forme di fruizione dolce del territorio con il recupero della viabilità minore, in particolare delle strade alzaie e di servizio per la manutenzione della rete irrigua.

Per le aree urbane maggiori e i processi trasformativi più aggressivi anche dei piccoli centri:

- interventi di riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disordinato sviluppo edilizio degli scorsi decenni, spazi pubblici, qualità dei margini;
- attenzione alla regolamentazione degli insediamenti di nuovo impianto in aree di espansione, che deve svolgersi secondo canoni che tengano presente gli originari fattori caratterizzanti il territorio. In particolare, si segnalano le criticità connesse alla previsione di nuovi insediamenti logistici in corrispondenza dei nodi viabilistici principali o in prossimità della rete ferroviaria. Tali nuove localizzazioni, unitamente al potenziamento della accessibilità stradale e ferroviaria, già realizzata o in previsione, e al permanere di elementi di criticità, siti di cantiere connesso alla linea TAV, aree estrattive e a situazione pregresse di disordine insediativo, configurano ampie aree di degrado paesaggistico per le quali occorre definire specifici indirizzi di mitigazione e ricomposizione del paesaggio. Si segnalano in particolare le criticità connesse al nodo di Santhià, alle aree di espansione di Borgo Vercelli, di Livorno Ferraris-Bianzé, ai comuni del basso Vercellese, Consorzio Coser, e alle zone di espansione di Vercelli, Bivio Sesia, direttrice verso Caresanablot, aree produttive a sud della città.

Si segnala, in particolare per Vercelli, la necessità di attivare strategie e azioni per il miglioramento delle componenti naturalistiche connesse alla città, con particolare riferimento alla fascia lungo Sesia, con l'attivazione di opere di bonifica dell'area ex Montefibre: creazione di un parco urbano lungo il fiume con condizioni di continuità con le aree naturali a Nord - Parco delle Lame del Sesia - e a sud;

creazione di un sistema verde periurbano - green belt – di transizione/filtro tra l'ambiente rurale, la fascia infrastrutturale e la città.

……omissis…

Per gli aspetti di naturalità, in particolare connessi al sistema dei fiumi, si segnala l'esigenza di:

gestire le terre a bassa capacità protettiva, come quelle di questo ambito, secondo piani agronomici che considerino il rischio di inquinamento delle falde: a questo fine sono da considerare strategie per la riduzione degli impatti ambientali connessi alla risicoltura;

- ampliare la zona di protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua, favorendo la ricostituzione di boschi misti di diverse essenze con interventi da attuarsi in sinergia con la definizione di strategie coordinate, sul modello dei "contratti di fiume", che promuovano i valori e gli elementi connessi al tema delle terre d'acqua, corsi d'acqua, canalizzazioni, fontanili, paludi, garzaie, strade alzaie, manufatti idraulici, ponti, per rafforzare le valenze paesaggistiche delle terre d'acqua;
- incentivare la protezione delle fasce dei corsi d'acqua di vario ordine e delle zone umide, con ricostituzione di una fascia naturalizzata di prossimità per il miglioramento dell'habitat;
- incentivare la creazione di boschi paranaturali e di impianti di arboricoltura da legno con specie idonee nelle aree non montane con indici di boscosità inferiori alla media, con priorità per le terre a seminativi, in particolare a contatto con boschi relitti, aree protette e Siti Natura 2000 per ridurne l'insularizzazione, su terre a debole capacità di protezione della falda e/o ridotta capacità d'uso e in funzione di ricomposizione paesaggistica e mitigazione delle fasce infrastrutturali e degli insediamenti logistico-produttivi;
- effettuare gli interventi di manutenzione della vegetazione riparia per la sicurezza idraulica e l'officiosità dei canali irrigui, ove prevista da piani di settore, per fasce contigue non superiori ai 500 m lineari, ove possibile non in contemporanea sulle due sponde;
- in zone fluviali soggette alla regolamentazione del Piano di Assetto Idrogeologico in fascia A, in particolar modo nelle aree a rischio di asportazione di massa, mantenere popolamenti forestali giovani, che possano fungere da strutture rallentanti il flusso d'acqua in casse di espansione e che nel contempo, per l'assenza di grandi esemplari, in caso di fluitazione non formino sbarramenti contro infrastrutture di attraversamento;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), valorizzare le specie spontanee, soprattutto quelle rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo, prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee, la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici (ciliegio tardivo, ailanto, quercia rossa, conifere), soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale.

13.2 I TAVOLI TECNICI PRELIMINARI DI CONFRONTO: RISULTANZE

In data 12 gennaio e 23 febbraio 2024 si sono svolti due tavoli tecnici preliminari di confronto a cui hanno partecipato la Regione Piemonte (Settore Urbanistica Piemonte Orientale – Settore VAS – Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio), il Ministero della Cultura (Segretariato regionale – Soprintendenza Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli), la Provincia (Ufficio Risorse Idriche) ed Arpa Piemonte.

A seguire sintesi delle risultanze dei due tavoli ("*testo corsivo*") e descrizione delle modalità con cui si è provveduto a recepire le indicazioni/contributi tecnici degli Enti, prima indicati (testo colore blu).

Tavolo del 12 gennaio 2024

"Corsi d'acqua: si prende atto della modifica proposta per la Roggia Molinara, si chiede di completare la compilazione dell'allegato C del Regolamento 22 marzo 2019 4/R, approfondendo gli aspetti relativi alle misure necessarie per la valorizzazione e/o il recupero dell'area di pertinenza fluviale residua e accorgimenti per il mantenimento del "sistema a rete" e di connessioni ecologiche; si valuteranno gli aspetti di merito con i colleghi regionali e della soprintendenza. Nel caso si intendesse riconoscere come vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004 un ulteriore tratto a nord-ovest della medesima Roggia Molinara (denominata "Roggia dell' Ospedale, Roggia del Molino" e riconosciuta come tutelata per "TUTTO IL SUO CORSO" negli elenchi del Regio Decreto) che al momento non risulta rappresentato sulle cartografie del Ppr, anche questa modifica potrà essere avviata con l'adeguamento al Ppr, contestualmente alla procedura di irrilevanza paesaggistica di parte del tracciato del corpo idrico in oggetto. Si ricorda che per questa tipologia di modifica del vincolo paesaggistico sarà prevista, a istruttoria conclusa, la pubblicazione di una Deliberazione della Giunta Regionale, previa condivisione di questi aspetti in un Comitato tecnico tra Regione e Ministero della Cultura."
Nell'Allegato 10.3.2 si è provveduto a compilare l'allegato C del Regolamento 22 marzo 2019 4/R in cui si è riferito anche in merito a quanto richiesto rispetto alla rete di connessione ecologica.
Nell'Allegato A tabella di raffronto con il PPR e nello specifico all'articolo 14 e poi al paragrafo 10.4 si è approfondita la richiesta di riconoscimento di un ulteriore tratto della Roggia Molinara provvedendo a motivare la richiesta attraverso la presentazione di documentazione storica.

"Lago: si prende atto del nuovo inserimento, si attendono le verifiche in merito alla conclusione del processo di rinaturalizzazione, ai fini di verificare l'applicabilità dei criteri di cui all'art. 15 c.2 delle NdA del Ppr".
Il processo di recupero dell'area di ex cava non risulta completamente concluso e quindi non si inserisce l'area dell'invaso tra i beni di cui all'art.15.

"Alberi monumentali: nella tavola P2 andranno mantenuti unicamente i 2 alberi già tutelati dal D.lgs. 42/2004 (anche quello danneggiato a dicembre 2023, per il quale il Comune potrà prevedere la ripiantumazione o altri interventi di valorizzazione del sito, previ passaggi autorizzativi necessari); i due ulteriori alberi proposti (il liquidambar nel parco Kennedy e il glicine) sono tutelati solo ai sensi della L.10/2013, pertanto andranno inseriti nella tavola P4 ai sensi dell'art. 17 e non nei Beni paesaggistici della tavola P2".
Si è preso atto di quanto evidenziato e quindi si è provveduto a mantenere quali alberi monumentali solo i due Liquidambar sopra citati; altre alberature ritenute di pregio sono state inserite quali componenti da tutelare ai sensi dell'articolo 17 (vedasi corrispondente articolo nella tabella di cui al paragrafo 10.3.1 e paragrafo 10.5 con ulteriori approfondimenti).

"Boschi: se si ritiene opportuno apportare correzioni significative al dato della Carta forestale 2016 (non meri aggiustamenti di scala) occorre la consulenza di un tecnico forestale abilitato che attesti le modifiche con una relazione. Questo dato, a seguito dell'approvazione della variante, verrà tramesso al Settore regionale competente e aggiornerà la banca dati regionale."
L'Amministrazione ha dato incarico a tecnico forestale abilitato (dott. Fabrizio Masarin) di procedere alla ricognizione delle aree boscate presenti sul territorio comunale; le risultanze sono riportate in relazione illustrativa e relativi allegati cartografici a firma dello stesso tecnico. Le aree boscate rilevate in sito, quindi, sono state riportate in tutte le tavole grafiche di adeguamento al PPR. Sono state, inoltre, aggiornate, rispetto alle indicazioni della Carta Forestale 2016, anche le formazioni lineari (vedasi punto a seguire).

"Fasce fluviali: si ricorda di verificare la sussistenza delle zone A e B da escludere dalla fascia tutelata (predisponendo la documentazione cartografica che lo attesti), nonché di verificare la perimetrazione delle zone fluviali interna e allargata."
Le fasce fluviali sono state modificate sulla base della effettiva sussistenza di aree A e B ai sensi del DM 1444/68, ante Galasso. Vedasi dettaglio paragrafo 10.5 – definizione del costruito ante 1985 attraverso la consultazione del vecchio PRGC e di fotografie aeree. I corsi d'acqua interessati sono in particolare la Roggia Molinara (abitato di Larizzate), il Colatore Cervetto e il Fiume Sesia (città di Vercelli).

"Zone di interesse archeologico: si ricorda che le ulteriori aree aggiunte nella tavola P2 non sono beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142, c. 1 lett. m) del Codice; pertanto, non vanno inserite nella tavola dei beni. Possono essere inserite nella tavola di piano dei vincoli in quanto beni culturali e adeguatamente normate."
Si è preso atto di quanto evidenziato e quindi si è provveduto ad individuare solo le aree archeologiche di cui all'art. 142, c. 1 lett. m) del Codice. Altre aree di interesse archeologico sono già inserite nel PRG vigente, individuate nella Tavola 2 dei vincoli e normate nelle NTA all'art. 40.3.

"Formazioni lineari: pur non essendo presenti nel dato scaricabile della Carta Forestale, si richiede di verificare ancora l'eventuale inserimento di siepi e filari esistenti, con particolare riferimento ai viali storici del concentrico e nuove alberature realizzate in attuazione del piano del verde o a titolo di compensazione ambientale."
Si corregge quanto indicato nel tavolo: è emerso che la Carta Forestale indica formazioni lineari anche per il Comune di Vercelli. Sulla base dello studio eseguito dal tecnico forestale incaricato dall'Amministrazione e dei rilievi in sito le stesse formazioni sono state verificate ed aggiornate. Nella carta delle componenti paesaggistiche, oltre a questo elemento, si è introdotto un nuovo shapefile denominato "Filari e siepi del verde urbano" che riguarda nello specifico tutte le piantumazioni /alberature che costituiscono il verde urbano e/o sono state realizzate in attuazione del piano paesistico, del regolamento del verde e delle NTA relativamente ad interventi di compensazione ambientale e/o mitigazione in concomitanza della realizzazione di nuovi interventi edificatori (vedasi tavola delle componenti paesaggistiche).

"Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: si ricorda che sono da rappresentare con uno shape file areale."
"Presenza stratificata di sistemi irrigui: si concorda di aggiungere oltre al Naviglio di Ivrea i canali storici più significativi."
Seguendo le indicazioni si è proceduto alla mappatura delle cascine e dei sistemi irrigui indicando gli stessi con shapefile di tipo areale. Oltre al Naviglio di Ivrea sono stati aggiunti gli altri canali irrigui aventi rilevanza quali testimonianza storica dell'antica rete irrigua a servizio delle attività risicole.
Vedasi a tale proposito 10.3.1 Allegato A all'articolo 25 e paragrafo 10.5 sempre all'articolo 25.
Le costruzioni rurali e i manufatti legati alla rete irrigua sono stati inoltre descritti dettagliatamente nell'Appendice alla presente relazione "censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 PPR) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 PPR)".

"Ville, giardini e parchi: si concorda di aggiungere il Parco Kennedy nei giardini storici."
L'inserimento del parco Kennedy trova riscontro all'articolo 26 sia nel paragrafo 10.3.1 sia nel paragrafo10.5; è stata, inoltre, riportata documentazione storica a supporto della richiesta di riconoscimento tra le componenti paesaggistiche rilevanti per il territorio.

"Archeologia industriale: nel PRGC vigente sono stati riconosciuti alcuni edifici già censiti ai sensi della ex LR 35/1995 (Guarini)."
Sono stati individuati sul territorio alcuni edifici legati alla produzione industriale di interesse storico e poi gli stessi sono stati descritti in dettaglio in schede riepilogative riportate nell'Appendice alla presente relazione "censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 PPR) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 PPR)".

"Poli della religiosità: si concorda di aggiungere S. Eusebio."
"In sede di PTPP oltre a Sant'Eusebio si propone di inserire anche la Basilica di Sant'Andrea."

"Si segnala inoltre che lo shape file relativo alla viabilità storica risulta danneggiato e non è apribile e che manca lo shape file dei fulcri del costruito."
"Si è provveduto a correggere ed integrare gli shapefile richiesti."

"Si ricorda che l'utilizzo di una base catastale differente da quella regionale può comportare difficoltà nella verifica della correttezza delle rappresentazioni."
"Come già spiegato nel tavolo di confronto, l'Amministrazione Comunale di Vercelli ha già provveduto da diversi anni a digitalizzare tutto il PRG attraverso software QGIS e quindi risultano disponibili gli shapefile di tutti i tematismi dello strumento di pianificazione. La base catastale viene costantemente aggiornata in funzione delle pratiche edilizie depositate e risulta più recente di quella presente sul sito regionale che è sottoposta ad aggiornamenti a minor frequenza. In ogni caso le due basi risultano coincidenti senza creare problemi nella sovrapposizione degli shapefile."

"Si prende atto della volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di modificare ancora i seguenti shape file: Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (vedasi quanto sopra riportato), *Relazioni caratterizzanti tra insediamento e contesto* (vedasi 10.3.1 Allegato A art.31 tematismo sc4 e paragrafo 10.5 con indicazione sulle modifiche proposte), *Aree rurali di specifico interesse paesaggistico* (vedasi 10.3.1 Allegato A art.32 tematismo sv5 e paragrafo 10.5 con indicazione sulle modifiche proposte sulle aree coltivate a risaie), *Morfologie insediative* (vedasi risultanze tavolo del 23 febbraio 2024), *Criticità"* (vedasi risultanze tavolo febbraio 2024).

"Si condivide l'utilità di appoggiarsi nell'analisi alle schede di censimento allegate al Regolamento edilizio di Vercelli, riportando i contenuti utili all'interno dell'adeguamento (oltre al tema delle cascine rurali, anche in relazione agli edifici di archeologia industriale, mulini e ville storiche censite)."
Le schede relative ai censimenti ex legge Guarini e già riportate in allegato al R.E vigente vengono integrate ed implementate per quanto riguarda le costruzioni rurali, gli edifici dell'architettura industriale storica e i manufatti legati ai sistemi irrigui mentre vengono allegate come da RE le schede relative a prima e terza parte del catalogo dei beni culturali ed architettonici.

"In relazione ai punti di belvedere, si chiede di individuare le torri del centro storico, accessibili al pubblico, quali punti di vista privilegiati per verificare l'ammissibilità e monitorare le trasformazioni sul paesaggio e di conseguenza predisporre la carta della sensibilità visiva."
Sono state censite n.3 torri accessibili ed aperte al pubblico; sono state redatte per ciascuna delle tre schede descrittive e di osservazione del paesaggio con indicazione delle viste panoramiche; sulla base dei tre punti inoltre è stata redatta la carta della percezione visiva (tavola PPR4).

Tavolo del 23 febbraio 2024

"Morfologie insediative: vengono riperimetrate alla scala locale e proposte delle modifiche; viene ridotta in maniera consistente la m.i. 1 e fatta corrispondere con il centro storico; la differenza viene riempita con la m.i. 3 (che però viene bucata in corrispondenza della m.i. 8 dell'ospedale): a fronte del significativo ridimensionamento proposto, da valutare con attenzione, si chiede di ipotizzare piuttosto di attestare la m.i. 1 alla cerchia dei viali principali.
Vengono anche ridefinite come m.i. 8 (insule specializzate) alcune aree commerciali, l'ospedale, il depuratore e l'area di tiro a volo.
Si propone la sostituzione della m.i. 10 (aree rurali di pianura o collina) con la m.i. 14 (aree rurali di pianura) e vengono ritagliati i sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11) in corrispondenza dei principali cascinali."
Le morfologie insediative sono state approfondite con più cura e dettaglio rispetto alle prime indicazioni di cui al tavolo tecnico preliminare di confronto. È stato accolto il suggerimento di ampliare la morfologia m.i.1 e quindi la stessa è stata effettivamente attestata sul perimetro della cerchia dei viali.
In merito alle altre morfologie, a seguito di studi di approfondimento sul territorio e sulla sua evoluzione, sono state apportate alcune altre specifiche piccole modifiche rispetto a quanto indicato nel tavolo. Per una presentazione più chiara si rimanda alla tabella A di cui al paragrafo 10.3.1 dove per ciascuna morfologia viene rappresentato graficamente il confronto tra il PPR e la proposta di adeguamento.

"In relazione alla presenza nel cimitero di Vercelli di edicole funerarie di significativo pregio architettonico il Comune propone, in accordo con gli uffici della Soprintendenza di introdurre all'interno delle NTA di specifiche indicazioni di tutela dei manufatti; si concorda, tenendo conto del fatto che non va a modificare il Regolamento cimiteriale o altri strumenti distinti dal Prgc."
La modifica non è ancora stata introdotta nella bozza delle NTA allegata alla presente PTPP; si rimanda per tale aspetto alla formulazione del Progetto Preliminare di Variante.

"Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive: vengono censiti sul territorio gli elementi di criticità lineari (elettrodotti, autostrada, ecc.) e criticità puntuali (ad esempio la cava censita come m.i. 8), presentando anche le iniziative e le progettualità avviate dall'amministrazione comunale volte alla loro mitigazione e migliore integrazione paesaggistica; si chiede di valutare la possibilità di individuare le criticità di tipo "puntuale" come elementi areali, al fine di consentirne una migliore identificazione e dare un più immediato riscontro normativo.
All'interno della relazione di adeguamento potrebbero essere sintetizzate le progettualità avviate dall'amministrazione e sopra richiamate che possano contribuire all'attuazione degli indirizzi e direttive del Ppr."
Sono state redatte schede relative alle principali aree critiche presenti sul territorio; nella carta delle componenti paesaggistiche al fine di non appesantire la lettura, in quanto trattasi di tavola grafica già caratterizzata da numerosi e densi tematismi di tipo areale, gli elementi critici sono indicati tramite simbologia puntuale rimandando alla lettura della relativa scheda la delimitazione in pianta.

"Si prende atto delle modifiche apportate alle aree di relazione visiva tra insediamento e contesto (art. 31 delle NdA del Ppr) – in particolare in relazione alla SC5."
Vedasi 10.3.1 tabella art. 31.

"In relazione alla presenza di alcuni fontanili (di cui all'art. 17 delle NdA del Ppr – aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico), si segnala che il Comune sta sviluppando uno specifico progetto di valorizzazione degli stessi."
Lo shapefile del PPR è stato rivisto inserendo i fontanili demaniali consegnati alla Associazione Irrigazione Ovest Sesia con D.M. 2347/1990 e per i quali l'AIOS esegue manutenzione al fine della loro tutela e conservazione. Specifiche prescrizioni sono riportate nelle NTA (vedasi tabella A paragrafo 10.3.1 art.17) e ulteriori approfondimenti nel paragrafo 10.5.

"Boschi: in relazione alle correzioni apportate al dato della Carta forestale 2016 (non meri aggiustamenti di scala) si ribadisce la necessità di produrre una relazione forestale che specifichi per gli scostamenti più significativi (riportati su base cartografica e foto aeree aggiornate) le motivazioni della riduzione, riportando i riferimenti ad eventuali provvedimenti autorizzativi rilasciati. A supporto istruttorio verrà coinvolto all'interno della procedura di adeguamento il Settore regionale Foreste e con il quale si invita ad aprire il confronto."
Si rimanda allo studio redatto da tecnico forestale incaricato dall'Amministrazione come già ribadito in risposta alle osservazioni del tavolo del 12 gennaio 2024 di cui sopra.

"Tavola della percezione visiva: stanno elaborando la tavola che tiene conto, come suggerito, dei punti di visuale privilegiati costituiti dalle principali Torri di Vercelli (quelle alle quali è consentito l'accesso al pubblico)."
La tavola della percezione visiva è stata redatta – vedasi tavola PPR4; i punti di osservazione prescelti sono n.3 torri accessibili al pubblico – vedasi anche schede di osservazione dei punti di osservazione del paesaggio riportate quale appendice alla presente relazione.

"Corsi d'acqua: in relazione alla modifica proposta per la Roggia Molinara, si ribadisce la necessità di predisporre la scheda di rilevazione di cui all'allegato C del Regolamento 22 marzo 2019 4/R. La procedura verrà attivata parallelamente alla variante di adeguamento, su proposta del Comune e verrà seguito l'iter dettagliato nell'art. 10 del medesimo Regolamento; l'insussistenza del vincolo paesaggistico assumerà efficacia con l'entrata in vigore della variante di adeguamento al Ppr, previa ratifica con deliberazione della giunta regionale.
Per quel che riguarda l'ulteriore tratto a nord-ovest della medesima Roggia Molinara (denominata "Roggia dell' Ospedale, Roggia del Molino" e riconosciuta come tutelata per "TUTTO IL SUO CORSO" negli elenchi del Regio Decreto), si conferma che il suo riconoscimento potrà avvenire solo attraverso l'adeguamento al Ppr."
A tale proposito vedasi quanto già controdedotto per il primo tavolo del 12 gennaio 2024- si rimanda in ogni caso ai paragrafi 10.3.1 e 10.3.2.

13.3 ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PPR

Nel seguente paragrafo si descrivono le modalità con cui nel piano Regolatore della Città di Vercelli si dà attuazione alla normativa relativa ai beni e alle componenti paesaggistiche, dettata dal PPR.

Vengono quindi approfonditi gli articoli e temi di cui allo schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della Variante Strutturale di adeguamento, ai sensi dell'articolo 17, c.3, L.R. 56/77 e art. 10 del DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R, secondo lo schema riportato in Allegato A al Decreto stesso (ved. paragrafo 10.3.1) tenuto conto anche delle risultanze dei tavoli preliminari di confronto svoltisi in data 12 gennaio e 23 febbraio 2024.

Segue poi la trattazione relativa alla richiesta di individuazione di corso d'acqua irrilevante ai fini paesaggistici – Allegato C al R.R.. 4/R 2019, ai sensi art. 10 c.8 del regolamento stesso (ved. paragrafo 10.3.2).

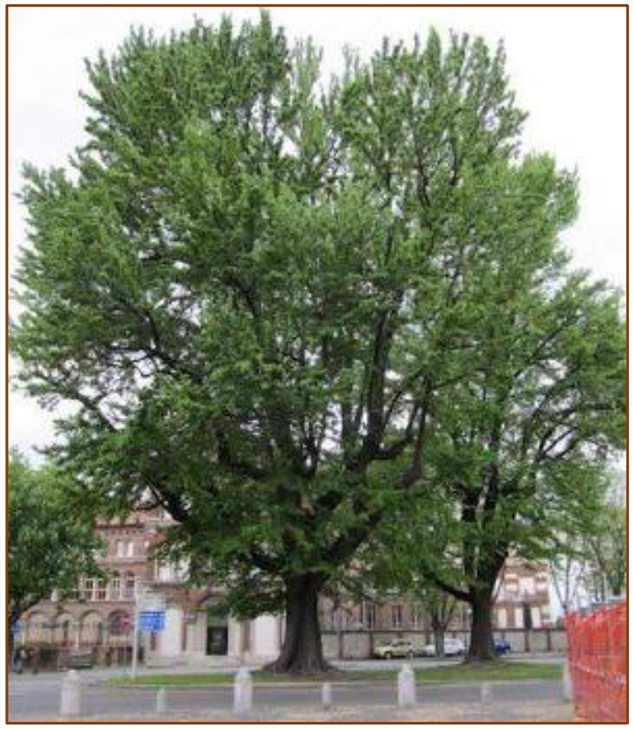
Si precisa, infine che, in calce alla compilazione degli allegati sopra indicati, segue, nei paragrafi 10.4 e 10.5, trattazione specifica con approfondimenti delle diverse tematiche aventi attinenza con il territorio in esame (beni e componenti) e con indicazioni e precisazioni relativamente agli shapefile utilizzati per la rappresentazione grafica dei singoli tematismi.

Infine nel paragrafo 10.6 si precisa come è stata sviluppata la tavola della percezione visiva e nel paragrafo 10.7 si tratta della tavola di raffronto ovvero del confronto tra le tematiche del PPR e le aree di previsione del PRG non ancora attuate.

In questa fase di PTPP vengono riproposti tutti gli articoli del PPR, anche quelli che non hanno ricadute sul territorio comunale; si precisa che, nella successiva fase di Progetto Preliminare, per una più agevole lettura, saranno esclusi tutti i beni e componenti che non interessano il Comune di Vercelli.

Sono stati eleminati tutti gli articoli del PPR che non hanno ricadute sul territorio.

13.3.1 ALLEGATO A al R.R. 4/R del 22 marzo 2019 "Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante di adeguamento al PPR

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	***Riscontro***
ALBERI MONUMENTALI (individuati ai sensi della L.R. 3 aprile 1995, n. 50)	Dichiarazione di notevole interesse pubblico degli alberi monumentali denominati Liquidambar di Vercelli: nella Prima Parte del Catalogo dei Beni Paesaggistici vengono individuati n.2 alberi presso la chiesa di S. Eusebio, di cui uno gravemente danneggiato in occasione dell'evento meteorico eccezionale verificatosi nell'estate 2023 (26/08/2023). La Città di Vercelli con D.C.C. n.47 del 22 aprile 2009, in vigore dal 18 maggio 2009, ha approvato il Regolamento per la tutela e lo sviluppo del verde urbano; nell'allegato D al regolamento vengono individuate le piante sottoposte a particolare tutela e tra queste, ai sensi della L.R. 50/95, i Liquidambar prima citati; la cura e tutela degli alberi è riportata agli artt. 9, 12, 13 dello stesso Regolamento. Vedasi inoltre NTA di PRG, art. 29.3. L'albero monumentale danneggiato è stato comunque conservato e viene regolarmente manutenuto. I due esemplari sono ubicati nell'area fronstistante S. Eusebio, in aiuola verde spartitraffico che delimita il tracciato finale di Corso Italia ed il suo sbocco in Piazza San'Eusebio e l'area verde dei giardini pubblici. Vista la loro ubicazione si implementano le NTA oltre che con prescrizioni di tutela, volte alla conservazione delle alberature esistenti, con indicazione relativa al divieto di cartellonistica pubblicitaria, al di fuori di quella legata alla essenziale regolamentazione del traffico stradale. Si implementa l'art.29.3 con le specifiche prescrizioni: *"I liquidambar, individuati come alberi monumentali, sono soggetti ad assoluta intangibilità. Sono vietati l'abbattimento e qualsiasi intervento che possa danneggiare l'albero, inclusi interventi radicolari o il compattamento del suolo nell'area di rispetto (zona di proiezione della chioma). Sono fatti salvi gli abbattimenti, le modifiche della chioma e dell'apparato radicale effettuati per casi motivati e improcrastinabili, dietro specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del Corpo forestale dello Stato.* *Nell'area verde di pertinenza delle due specie monumentali, è vietata l'installazione di qualsiasi forma di cartellonistica pubblicitaria, insegna, mezzo pubblicitario o impianto assimilabile, sia permanente che temporaneo. È fatta eccezione esclusivamente per la segnaletica stradale e i dispositivi strettamente necessari alla regolazione e sicurezza della circolazione, conformi al Codice della Strada".* 
Beni individuati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, articoli dal 138 al 141	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Montonero Prescrizioni specifiche di cui all'Allegato I alla DGR 4 agosto 2014 n. 37-227

	Si precisa che la perimetrazione di cui al PRGC vigente viene aggiornata in base a quanto indicato nella sopra citata DGR al punto 2.1 dell'Allegato I. In particolare, si segnala che la particella n.7 Foglio n.34 è stata variata, a seguito di frazionamento catastale, nelle particelle n.17 e n.18 Fg.34~~. Inoltre, le particelle n.2 e n.8 Foglio 61 sono state erroneamente inserite nello shapefile regionale ma di fatto seguendo la descrizione di cui alla DGR risulterebbero da escludersi.~~ ~~Lo shapefile originale viene, quindi, rivisto con piccoli adattamenti lungo tutta la perimetrazione per consentire la corretta sovrapposizione ai perimetri delle particelle catastali così come descritto nella DGR di provvedimento. Vedasi a tale proposito nella figura seguente la sovrapposizione tra lo shapefile originale scaricato dal Geoportale e quello proposto. Si ritiene, infine, che parte delle piccole discrepanze siano dovute anche alla non "esatta e completa sovrapposizione" tra le cartografie BDTRE e quella catastale.~~ La perimetrazione viene aggiornata in base alle risultanze della Prima Conferenza di Copianificazione e conseguentemente vengono aggiornate le tavole grafiche. In ottemperanza a quanto indicato al comma 13 art.33 delle NdA del PPR, per i tenimenti in esame ricompresi nella dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla DGR n.37-227 del 4 agosto 2014, valgono le prescrizioni contenute nell'Allegato I alla DGR stessa. Le prescrizioni vengono quindi integralmente riportate nelle NTA di PRGC all'art. 29.2 "Terreni di proprietà dell'Ordine Mauriziano". In sintesi le stesse riguardano: • tutela del paesaggio agrario • tutela dei nuclei di antica formazione e dell'edilizia tradizionale (ad es. ayrali) • indicazioni per gli interventi infrastrutturali • tutela degli aspetti percettivi-visivi. A seguire la verifica di coerenza dei disposti normativi del PRGC e le prescrizioni contenute nella scheda di Catalogo D009 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Montonero", recepite all'art.29.2 del PRGC, in relazione alle aree ed insediamenti ricompresi all'interno del perimetro del suddetto bene. Tutela del paesaggio agrario (TESTO DELLA SCHEDA DI CATALOGO D009) integrato nell'art.29.2 delle NTA di PRGC • Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola. • Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario. • Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua (quali canali, cavi, rogge e fontanili) con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Podere. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica. • Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate. • Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite. • Per il sistema di canali, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica, devono essere garantiti il mantenimento e il recupero dei manufatti di ingegneria idraulica quali conche, chiuse, alzaie, ponti, ecc. • Al fine di incentivare la tutela del paesaggio della risaia, deve essere garantito il mantenimento delle fasce non coltivate ai margini dei campi, delle siepi e delle sponde vegetate dei canali, attraverso il recupero degli elementi di riconoscibilità paesaggistica e visuale, quali alberate, filari, cortine verdi, zone alberate trascurate. • Devono essere salvaguardati e incrementati gli elementi di naturalità che possono costituire corridoi di connessione ecologica tra i terreni del Tenimento e le zone di interesse naturalistico presenti nel contesto d'area vasta, valorizzando e migliorando i collegamenti tra gli elementi o le aree di interesse ambientale esistenti (corsi d'acqua naturali, bealere vegetate, canali ecc.). • Non è ammessa la realizzazione di: – nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti; – impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche; – impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio. • Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia. • Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascine storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi. VERIFICA DI COERENZA CON IL PRGC E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI All'interno della perimetrazione del bene "Tenuta di Montonero", individuata sulle tavole di PRGC, si hanno solo aree a destinazione agricola; l'edificato esistente è quello relativo all'antico Podere di Montonero che costituisce un centro rurale comprendente un nucleo fortificato, il quattrocentesco Castello, circondato dall'aggregazione delle cascine del podere stesso. Non sono presenti altri nuclei edificati.

La trama agraria è stata conservata: la rete irrigua definita dal Fosso Puntalenghe, dal Naviglio di Ivrea al confine Nord, dal Cavo Provana e la Roggia Molinara di Larizzate ad Est e da altri canali irrigui minori nonché fossi colatori secondari delimitano le aree destinate prevalentemente a coltivazione risicola. Ben distinguibili viabilità secondaria e alberature sia lungo i tratti irrigui sia lungo strade bianche/campestri.

Il PRGC tutela in generale le aree agricole attraverso le prescrizioni di cui alla scheda normativa III "il territorio agricolo" tra cui in particolare:

- *"La salvaguardia ambientale e la valorizzazione della risorsa territoriale ed agricola, perseguite attraverso il controllo delle colture, la promozione della bio-diversità, il ripristino delle reti ecologiche, il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e di tutte le tracce della cultura materiale che gerarchizzano il territorio, con particolare attenzione al secolare reticolo idrografico ed alle macchie e ai corridoi secondari a matrice mista riconosciuti dalla nel PTCP; - "Il recupero dei corsi d'acqua naturali e artificiali, dei fontanili, delle sponde fluviali e delle frazioni agricole anche al fine di attivare percorsi ecomuseali, così come di promuovere un turismo di prossimità che porti a riscoprire il paesaggio delle terre di risaia" – "Il recupero della ricchezza del paesaggio attraverso il superamento della monocoltura risicola, la valorizzazione delle zone umide e il potenziamento degli elementi di appoggio in continuità con i filari esistenti" –*

Inoltre all'art.11.1 delle NTA di PRGC è riportato quanto segue:

"Impianto di attività colturale: tali interventi si riferiscono alle attività agrarie per le quali non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelle sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti. Tali movimentazioni e le modificazioni colturali sono soggette a titolo autorizzativo. E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei canali di ogni tipo esistenti nell'ambito territoriale. Per le rive e per le sponde dei predetti canali è ammesso il rinforzo con tecniche di ingegneria naturalistica come previsto dal Piano Paesistico del verde, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2004."

Gli interventi sulla rete irrigua, gestita da AIOS, sono da concordarsi e valutare con lo stesso gestore della rete irrigua; le eventuali piantumazioni e rinaturalizzazioni delle sponde devono comunque sempre consentire l'accesso ai mezzi per le operazioni di manutenzione.

Nell'area perimetrata non sono presenti cave, discariche e/o impianti per la produzione di energia.

Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale (TESTO DELLA SCHEDA DI CATALOGO D009) integrato nell'art.29.2 delle NTA di PRGC

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione del complesso di Montonero, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'impianto quattro-cinquecentesco del castello, nonché al sistema coerente, di matrice sei-settecentesca, costituito da chiesa, ayrali (abitazioni, stalle, fienili) e mulini; a tal fine, sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti all'interno della corte. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per il castello e le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri matrici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto del castello e delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: strade d'ingresso al complesso, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

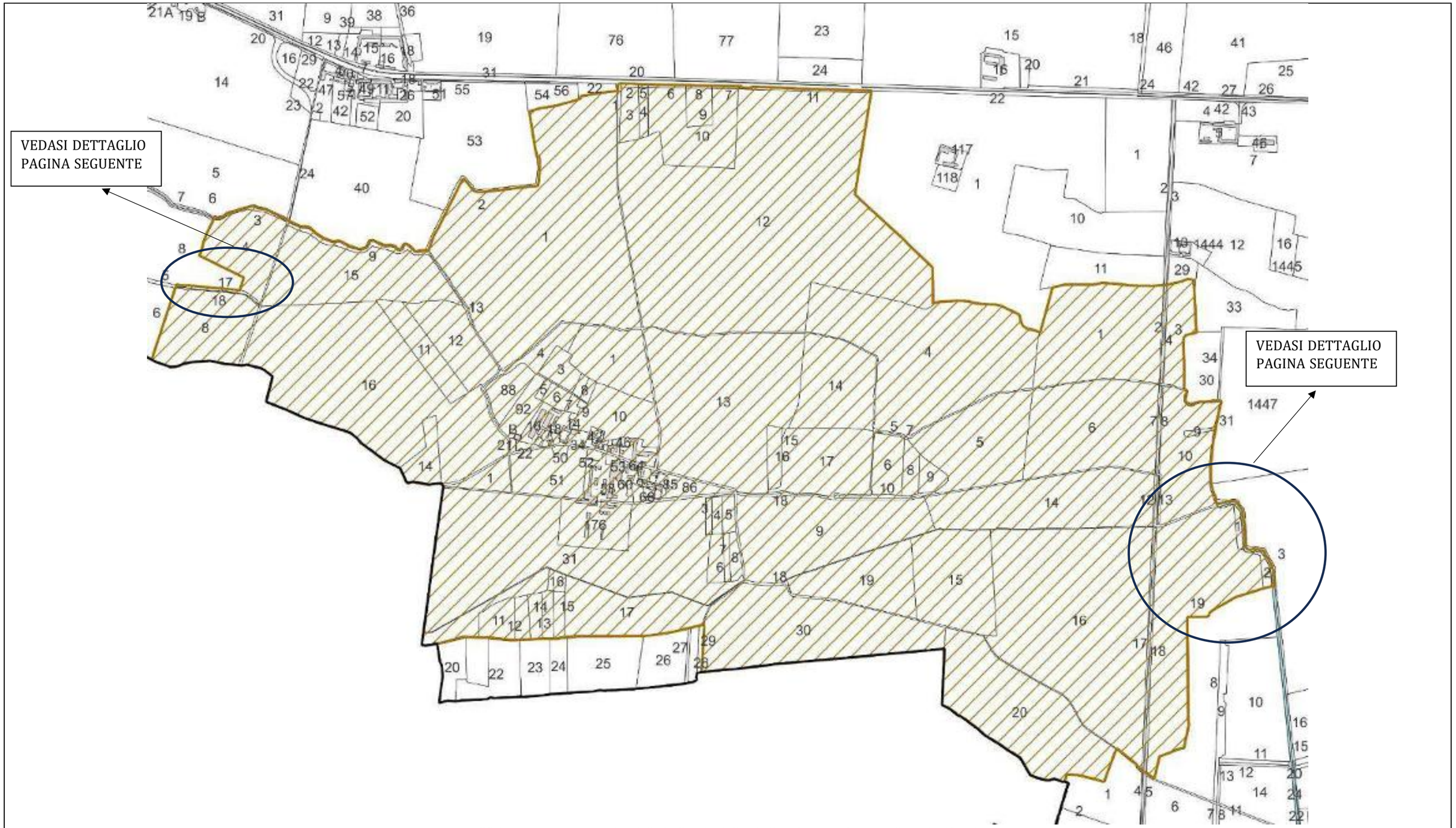
VERIFICA DI COERENZA CON IL PRGC E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il complesso del Podere di Montonero è stato dettagliatamente descritto nella scheda n. 12 dell'Appendice alla relazione illustrativa: censimento del patrimonio rurale storico (art. 25 PPR) e degli impianti della produzione industriale d'interesse storico (art. 27 PPR)".

Il complesso esistente della cascina è formato da due corpi affiancati, con impianti a corte ed edifici a due piani fuori terra; sul lato ovest vi sono le stalle con sovrastanti fienili e a lato, una tettoia per ricovero attrezzi e parti per uso abitativo. Il castello si sviluppa sul lato est del complesso, ha pianta rettangolare con entrata compresa tra due torri che fiancheggiano il nuovo ingresso. Presenti muri di cinta ed i resti di una torre circolare nell'angolo sud-est, usata un tempo come ghiacciaia. Sul lato Sud si riscontrano fabbricati più recenti, legati all'attività agricola, e, al centro della corte, alcuni edifici, ad uso magazzino, che all'inizio erano, presumibilmente, semplici tettoie. Gli interventi edilizi che si sono susseguiti nel tempo hanno permesso di conservare gli aspetti compositivi e diversi elementi stilistici originari. Le attrezzature per la conduzione agricola ed i fabbricati accessori alla stessa si inseriscono in modo coerente con le strutture storiche preesistenti. Si rileva la buona conservazione e manutenzione della viabilità secondaria su cui si innesta anche il percorso di un tratto della Via Francigena opportunamente segnalata.

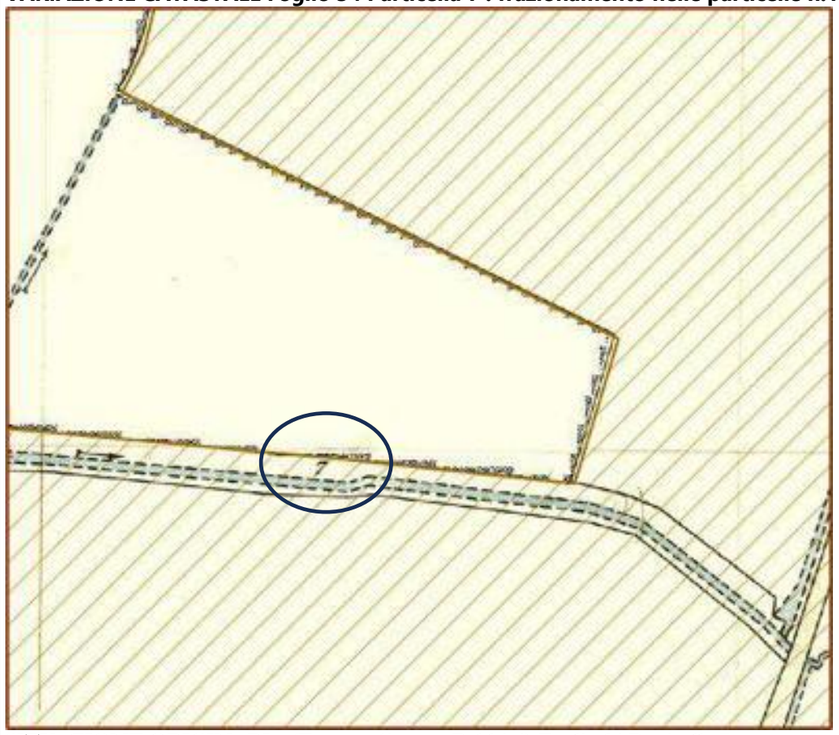
Si rileva attualmente la presenza di un'attività di ristorazione compatibile con le disposizioni di cui sopra.

	Indicazioni per gli interventi infrastrutturali (TESTO DELLA SCHEDA DI CATALOGO D009) integrato nell'art.29.2 delle NTA di PRGC • È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse. • È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Podere. • L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale. • È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio del castello e delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico. • La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati. *VERIFICA DI COERENZA CON IL PRGC E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI* È stata mantenuta la viabilità storica di accesso che risulta asfaltata solo lungo il tratto principale di accesso all'abitato, il resto della viabilità è costituito da strade bianche che consentono l'accesso ai fondi agricoli. Non sono presenti aree a parcheggio di tipo interrato. Presente tratta di elettrodotto aereo ad est del Podere. Tutela degli aspetti percettivi-visivi (TESTO DELLA SCHEDA DI CATALOGO D009) integrato nell'art.29.2 delle NTA di PRGC • Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario. • Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario. • Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti. *VERIFICA DI COERENZA CON IL PRGC E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI* L'area risulta facilmente accessibile attraverso i percorsi pubblici, tra cui il tracciato della Via Francigena. Si possono apprezzare buone visuali e scorci sul panorama agricolo dei coltivi; è ben conservata e fruibile la vista sugli edifici del Podere direttamente dalla viabilità pubblica di accesso al sito e/o dalle strade rurali di accesso ai fondi. La cartellonistica presente è quella minima consentita e riferita in particolare alle indicazioni della Via Francigena e alla presenza dell'attività di ristorazione. Le recinzioni a delimitazione delle proprietà sono di tipo permeabile e consentono vista anche sugli spazi interni. In generale si apprezza una buona manutenzione del verde lungo la viabilità di accesso nonché di quello pertinenziale agli edifici esistenti.

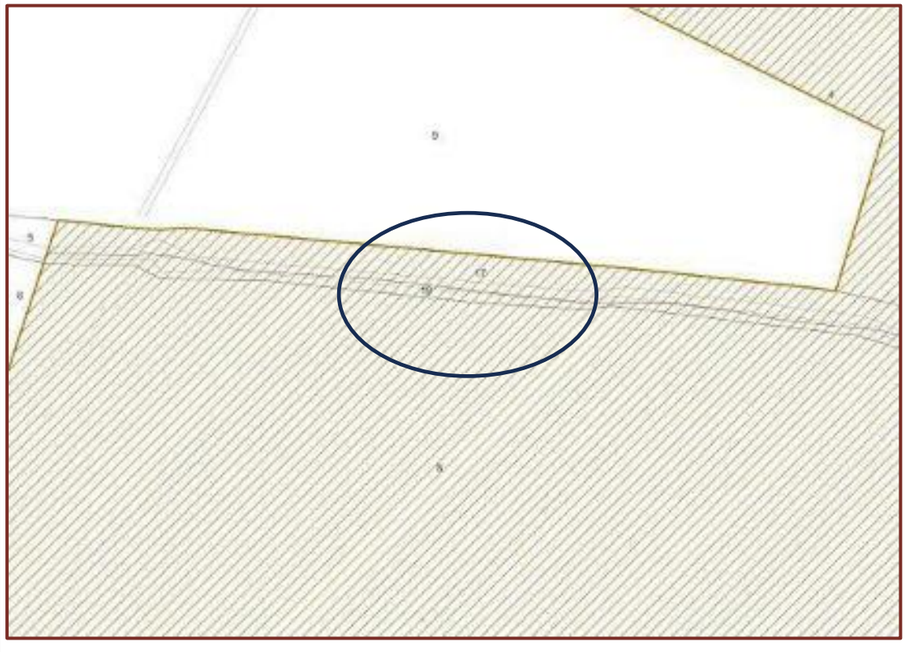


Modifiche apportate a seguito delle indicazioni di cui alla Prima Conferenza di Copianificazione

VARIAZIONE CATASTALE Foglio 34 Particella 7 . frazionamento nelle particelle n.17 e n.18



SITUAZIONE ORIGINARIA (Estratto Catasto Rabbini) Foglio 34 Particella 7



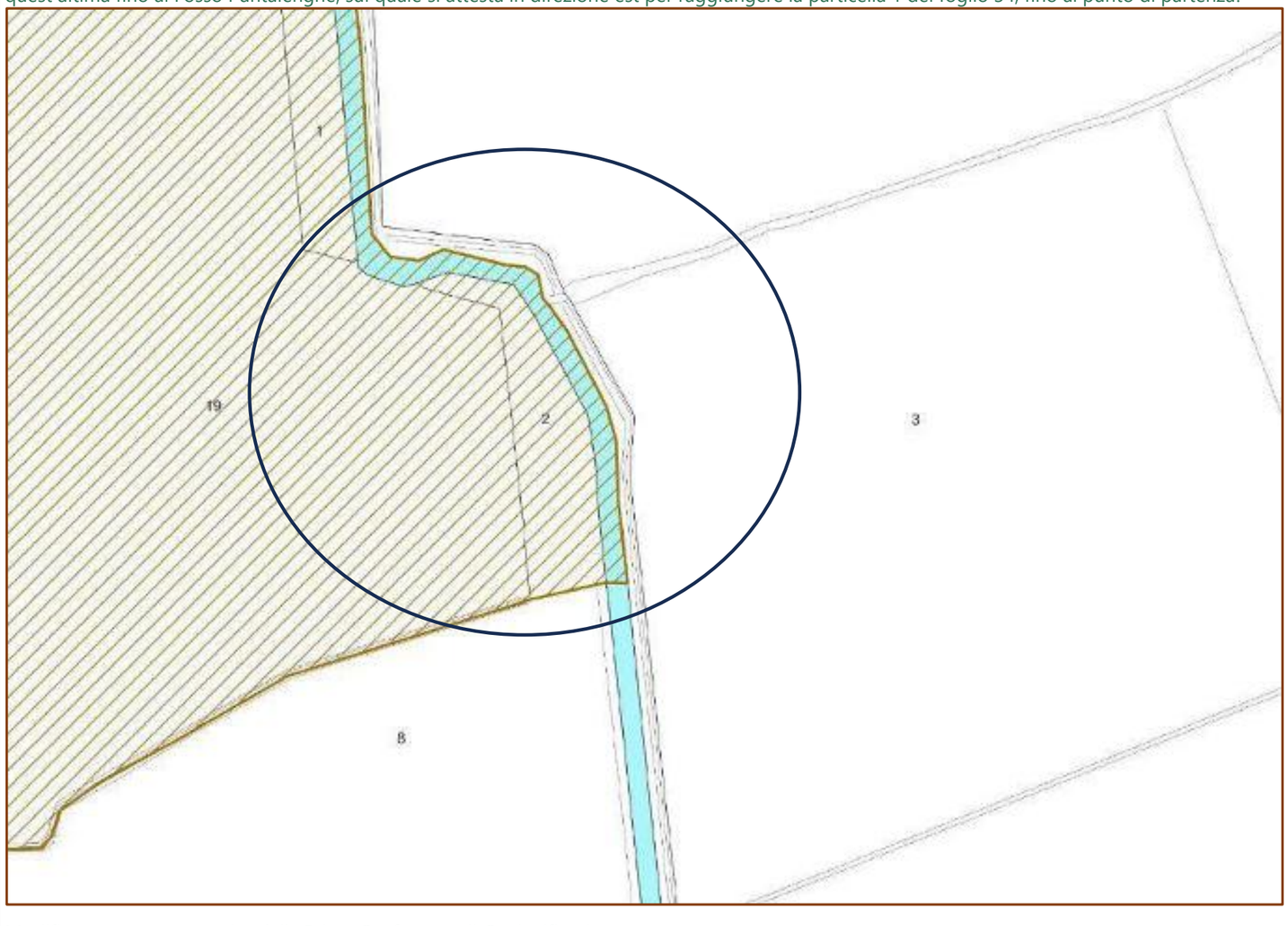
SITUAZIONE ATTUALE dopo frazionamento Foglio 34 particelle 17 e 18

Estratto Allegato I Delibera n.37-227 del 4 agosto 2014

Viene apportata la correzione così come indicato dagli Enti a seguito della Prima Conferenza di Copianificazione

~~2.1 Descrizione~~

~~Partendo dal punto di incontro, al margine ovest, tra la S.S. 11 Padana Superiore e la particella 23 del foglio 29 del comune di Vercelli, il perimetro segue il tracciato stradale in direzione est fino al limite esterno della particella 11 del foglio 35. Scende quindi seguendo il limite est della particella 12 del foglio 35, fino al limite nord della particella 4 del foglio 36, che segue in direzione est – sud-est. Risale quindi in direzione nord-est e successivamente est lungo la particella 1 del foglio 39, oltrepassa il Cavo Provana per attestarsi, sempre in direzione est, lungo la particella 3 del foglio 39. Segue in direzione sud la suddetta particella, e successivamente le particelle 10, 9 del foglio 39 e, attraversato il Fontanile Molinaro, le particelle 1 del foglio 61 e 19 del foglio 39. Prosegue in direzione nord-ovest oltrepassando il Cavo Provana, comprendendo la particella 16 del foglio 39, fino a incontrare il confine est della particella 20 del foglio 39, che segue fino al limite amministrativo tra i comuni di Vercelli (interno) e Lignana (esterno). Continua quindi lungo il limite meridionale della particella 13 del foglio 8 del comune di Lignana, per proseguire verso sud lungo la particella 14 dello stesso foglio, che segue fino a incontrare nuovamente il citato limite amministrativo, sul quale si attesta in direzione ovest, comprendendo la particella 30 del foglio 38 del comune di Vercelli e successivamente, sempre in direzione ovest, le particelle 17, 15, 14, 13, 12, 11, 10 dello stesso foglio. Si 3 sposta in direzione nord lungo il limite amministrativo tra i comuni di Vercelli (interno) e Sali Vercellese (esterno); se ne distacca verso nord, includendo le particelle 8, 7, 4 del foglio 34. Segue quest'ultima fino al Fosso Puntalenghe, sul quale si attesta in direzione est per raggiungere la particella 1 del foglio 34, fino al punto di partenza.~~



Modifica apportata a seguito della Prima Conferenza di Copianificazione

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato anche nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette "fasce Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette "fasce Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di queste ultime coincide con la c.d. "fascia Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 c.d "fascia Galasso").

Indirizzi

comma 7
Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Riscontro PRG

Negli elaborati grafici sono riportati i principali corsi d'acqua individuati nel PPR e che interessano il Comune di Vercelli sia perché attraversano effettivamente il territorio comunale sia perché scorrono in prossimità del confine comunale (in territori contermini) e quindi le relative fasce di rispetto coinvolgono anche terreni che ricadono nel Comune di Vercelli.

I corsi d'acqua considerati, le cui fasce di rispetto (150 m) interessano il Comune di Vercelli sono:

- **F. SESIA** n.7 R.D. (interessa il settore orientale della piana vercellese, ad Est del concentrico)

- **ROGGIA DELL'OSPEDALE, ROGGIA DEL MOLINO** n.15 R.D. (scorre nel settore Sud-Ovest del territorio ricompreso tra la frazione di Larizzate e il confine con il Comune di Asigliano. **Per la stessa si rimanda alla lettura dell'Allegato C al R.R. 4/R 22 marzo 2019, di seguito compilato, per l'individuazione di un tratto del corso d'acqua ritenuto ad oggi irrilevante ai fini paesaggistici.**
Inoltre, si richiede di aggiornare lo shapefile del PPR seguendo le indicazioni di cui al RD 1775/1933, prolungando il tratto di monte fino alla sorgente. (ved. ulteriori indicazioni nei paragrafi 10.3.2 e 10.4 seguenti).

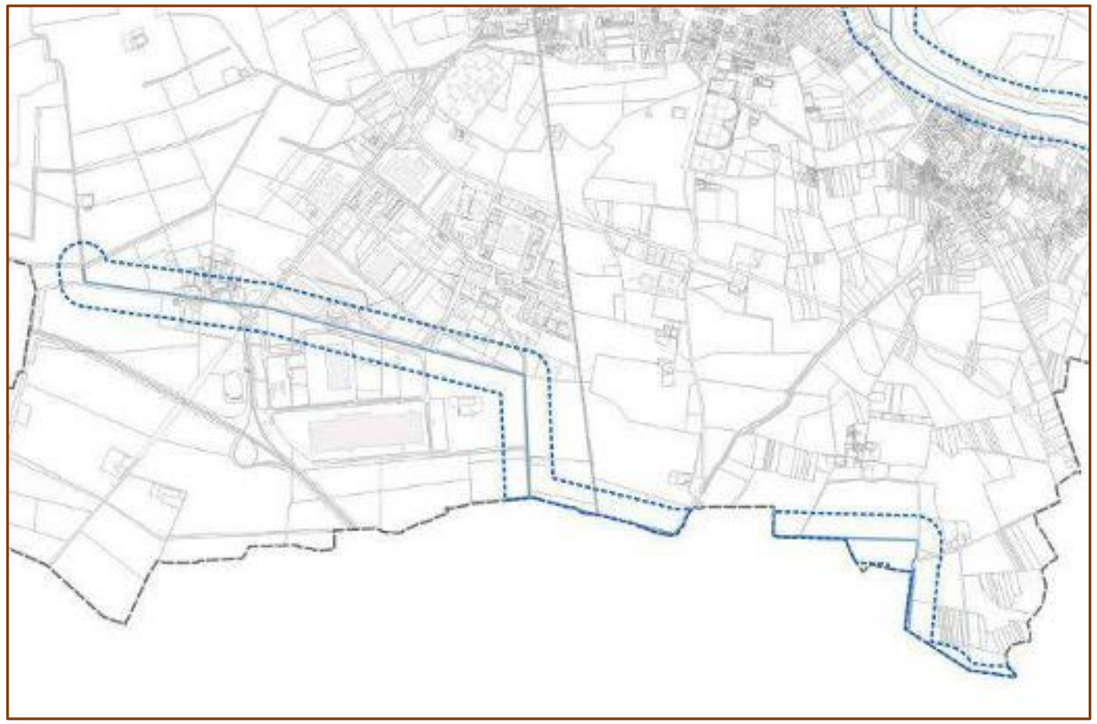
- **COLATORE CERVETTO** n. 16 R.D.

- **COLATORE SESIELLA ORFREDDO** n.287 R.D.

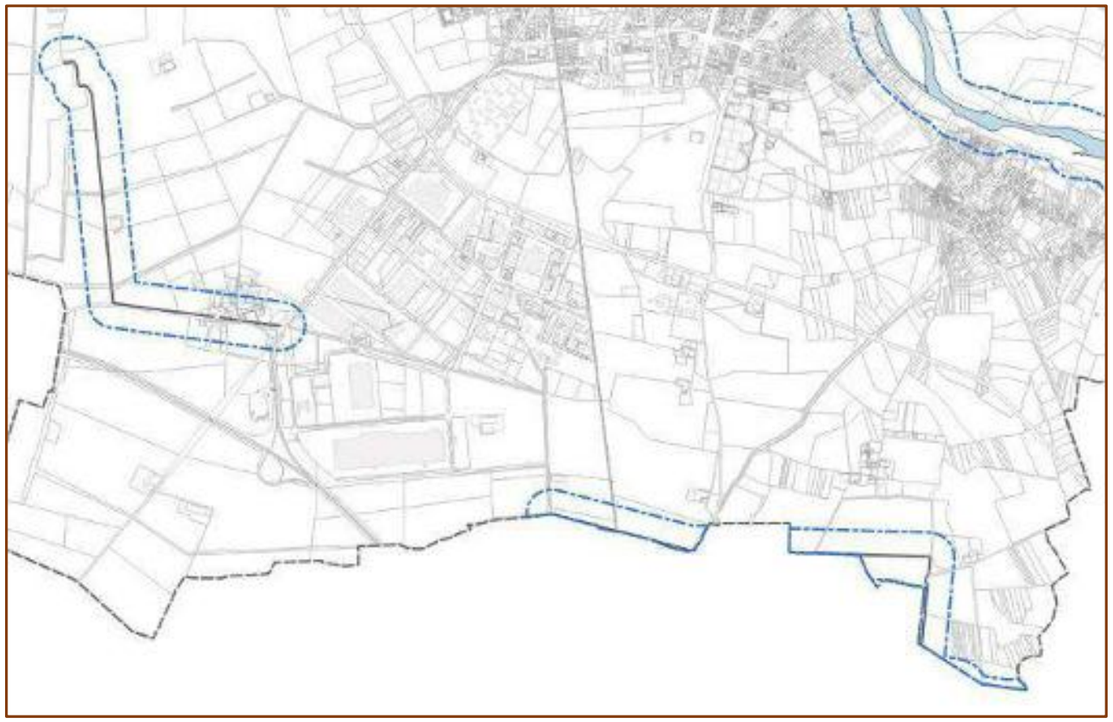
- **ROGGIA GAMARRA** n.288 R.D.

- **TORRENTE CERVO** n.19 R.D. (ricompreso nel territorio di Vercelli solo un brevissimo tratto all'estremità Nord del territorio comunale al confine con il comune di Caresanablot in corrispondenza dell'immissione nel F. Sesia). I due shapefile di F. Sesia e T. Cervo, essendo entrambi areali, si fondono tra loro. Vedasi il seguente estratto: in colore azzurro i tracciati del F. Sesia e del T. Cervo e in colore magenta il limite comunale catastale; i due corsi d'acqua aventi shapefile areale si fondono in unico areale laddove il Cervo confluisce nel Sesia non rendendo percepibile il tracciato di ogni singolo corso d'acqua.

ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE O ROGGIA DEL MOLINO –TRACCIATO DEL PPR



ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE O ROGGIA DEL MOLINO –TRACCIATO PROPOSTA DI VARIANTE



ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE O ROGGIA DEL MOLINO –PROPOSTA DI INSERIMENTO DI TRATTO DA RICONOSCERE COME ACQUA PUBBLICA lett. c) art. 142 D.Lgs. 42/2004 s.m.i.

La Roggia del Molino è riconosciuta acqua pubblica al n.15 del R.D. 1775/1933 **per tutto il suo corso**.

Si rimanda ai paragrafi 13.3.2 e 13.4, l'individuazione dell'origine della Roggia Molinara, punto fino al quale si richiede di prolungare il tratto Nord.

Per quanto riguarda invece la richiesta di riconoscimento di tratti della Roggia Molinara da considerarsi irrilevanti ai fini paesaggistici si rimanda alla trattazione a seguire della tabella relativa all'Allegato C al R.R. 4R del 22 marzo 2019 (sostituito a seguito delle integrazioni richieste durante la prima Conferenza di Copianificazione).

Direttive *comma 8* All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino; b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42. *comma 9* In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle presenti norme, anche per i singoli tratti indicati nel Regio Decreto 1775/1933 limitatamente ai corpi idrici non denominati "fiume" o "torrente", nonché la precisa delimitazione degli ambiti di cui all'articolo 142, comma 2 del Codice; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr. *comma 10* Nell'ambito dell'adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, il comune può proporre l'esclusione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici; la Regione, d'intesa con il Ministero, valuta la possibilità per tali casi di attivare le procedure di cui all'articolo 142, comma 3, del Codice stesso.	Tutti i corsi d'acqua pubblici sono disegnati come shapefile areali riprendendo le indicazioni della cartografia BDTRE aggregata tematismo "cpsuolo – acqua"; conseguentemente le fasce dei 150 m vengono tracciate come buffer dei perimetri areali disegnati. Perimetri dei corsi d'acqua e buffer sono, inoltre, ritagliati lungo il confine comunale desunto dal catastale. La fascia allargata del F. Sesia ~~è tracciata sulla base della Fascia A~~ viene riperimetrata ed ampliata sia nella zona Nord che nella zona a Sud del concentrico; in particolare a Nord la realizzazione della tangenziale ha limitato l'esondabilità del fiume, creando ostacolo al deflusso delle acque e alla loro eventuale attività deposizionale. Per tutti gli altri corsi d'acqua la fascia allargata coincide con la fascia di rispetto di tutela dei 150 m. Nelle tavole di PRG sono state tagliate le fasce di tutela dei 150 m in base alla presenza ante 8 agosto 1985 di aree omogenee A e B ai sensi del 1444/68.
Prescrizioni *comma 11* All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	Il PRGC vigente riconosce un ruolo strategico al sistema dei corsi d'acqua e dei canali irrigui quali potenzialità ambientali del sistema locale, correlandolo ai sistemi di area vasta (parco delle Lame del Sesia, Parco del Po, sistema degli eco-musei territoriali) nonché per l'attestazione, di coerenti corridoi ecologici da relazionare adeguatamente con la Rete ed i nodi individuati a scala sovraordinata. Vedasi tavola Beni Paesaggistici, tavola Componenti Paesaggistiche, tavole urbanistiche e NTA PRGC agli articoli: Articolo 35 comma "Parco golenale del Sesia" Articolo 40.1 "Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistico" in particolare "Tutela dei corsi d'acqua" Articolo 40.4 "Aree soggette a tutela idrogeologica", in particolare comma "Fasce fluviali" Articolo 41.4 "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua" Vedasi inoltre Scheda normativa de I Luoghi di progetto "Lungo il fiume Sesia (Tra il Sesia e il Cervetto, sino ai Cappuccini)
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati ai sensi del Codice rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative). *Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice*	
Indirizzi	Riscontro PRG

comma 5 Nei territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale sulla base delle esigenze di tutela delle diverse categorie o tipi forestali, che tengono conto degli habitat di interesse comunitario, della biodiversità e del livello di naturalità, individuano destinazioni funzionali prevalenti: a. di protezione diretta di insediamenti, manufatti e vite umane; b. di protezione generale; c. naturalistica; d. di fruizione-turistico-ricreativa; e. produttiva. *comma 6* Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. *comma 7* Il Ppr promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	Nelle tavole di Variante sono individuati i territori coperti da boschi e foreste di cui all'articolo142, comma 1, lettera g) del D.lgs. 42/2004 (tavola P2 del PPR); per il tracciamento delle aree boscate l'Amministrazione Comunale ha dato incarico a tecnico dottore forestale per la verifica sul territorio delle aree boscate indicate nella Carta Forestale IPLA del 2016. Per approfondimento delle aree tracciate in ampliamento e/o riduzione rispetto alla Carta IPLA si rimanda agli specifici elaborati a cura del tecnico forestale incaricato Dott. For. F. Masarin. Nella tavola delle Componenti Paesaggistiche tra le aree boscate sono stati individuati i boschi di protezione ai sensi del c.8 lett.b), ubicati prevalentemente lungo il F. Sesia. Le principali categorie forestali presenti sul territorio comunale sono rappresentate da: • Boscaglie pioniere di invasione • Robinieti • Saliceti e pioppeti ripari • Querco-carpineti. La superficie boscata totale calcolata da GIS è pari a ~~286~~ 316 ettari circa a seguito delle modifiche apportate a seguito della Prima Conferenza di Copianificazione.
Direttive *comma 8* Nei territori di cui al comma 1 i piani locali: a. identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale; b. individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa. *comma 9* La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009. *comma 10* In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione precisano l'identificazione delle foreste, dei boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e dei territori sottoposti a vincoli di rimboschimento ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, sulla base delle norme definite in materia dalla l.r. 4/2009; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr; per l'individuazione delle aree danneggiate dal fuoco, costituiscono riferimento il censimento regionale riportato nel "Piano regionale per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi" e i catasti incendi comunali di cui all'articolo 10 della legge 353/2000.	RIFERIMENTI NORMATIVI Il Comune di Vercelli con D.C.C. n.47 del 22 aprile 2009, in vigore dal 18 maggio 2009, ha approvato il Regolamento per la tutela e lo sviluppo del verde urbano. Le NTA della Variante contengono inoltre specifico articolo dedicato (art. 29.3) ove sono recepite, per quanto di competenza urbanistica, le direttive di cui al presente articolo del PPR. Al fine di evitare interpretazioni non corrette si precisa quanto segue: "Le perimetrazioni delle aree boscate riportate nelle Tavole di PRG assumono valore indicativo dell'effettiva consistenza all'atto di elaborazione dello strumento urbanistico compatibilmente con le indicazioni di cui ai rilievi in campo eseguiti da tecnico forestale incaricato dall'Amministrazione; non si possono però escludere dinamiche evolutive delle aree boscate e quindi per la corretta perimetrazione delle stesse andrà ridefinita, a seguito di rilievo puntuale in sito, la corretta perimetrazione all'atto dell'avvio di qualsiasi nuovo intervento." Vengono inoltre perimetrati boschi con funzione di protezione ai sensi del c.8 lett.b) presenti prevalentemente lungo il F. Sesia.
Prescrizioni *comma 11* I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale. *comma 12* Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.	

comma 13 Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.	

Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).
Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice (che sono rappresentati anche nella Tav. P4).
Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.

Si individuano:

- elementi di interesse naturalistico di rilevanza visiva rappresentati dagli alberi monumentali indicati già nella tavola dei Beni Paesaggistici e consistenti nelle specie Liquidambar presenti nella zona della cattedrale a cui si aggiungono le altre piante sottoposte a particolare tutela come indicato nell'Allegato D al Regolamento del Verde urbano e consistenti in: cedro del Libano presso I Giardini S. Andrea a fianco della Basilica, un faggio e quattro platani presso Parco Kennedy, due cedri presso il Cimitero di Biliemme oltre ad un albero di Glicine presente presso Palazzo Tartara.
- elementi di interesse naturalistico di tipo puntuale: i fontanili- lo shapefile scaricato dal PPR viene aggiornato in funzione dei Fontanili Demaniali consegnati alla Associazione Irrigazione Ovest Sesia con D.M. 2347/1990
- elementi di interesse naturalistico rappresentato con shapefile areale in luogo di quello puntuale del PPR consistenti in:
  - ~~Area ZPS rete natura 2000 "Lama del Badiotto" ubicata all'estremità Sud-Est del territorio lungo il Fiume Sesia in prossimità del confine con la Provincia di Pavia;~~
  - Oasi lago delle Rose ubicata a Nord Est del concentrico nel Rione Isola in fregio a Via America
  - Area golenale del Sesia sponda sinistra posta poco più a Sud del Parco delle Lame del F. Sesia in Comune di Villata.

Questi elementi sono inoltre parte integrante della Rete di Connessione ecologica e vengono riconosciuti come aree naturali protette ai sensi dell'art. 18 del PPR, sotto riportato

Vedasi le seguenti prescrizioni normative NTA:

- ~~Art.29.1 ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola~~
- Art.29.4 Rete ecologica
- Art. 29.3 Territori boscati
- Art. 35 I servizi pubblici e di interesse pubblico - Parco golenale del Sesia
- Art.40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistico
- Regolamento per la tutela e lo sviluppo del verde urbano - allegato D

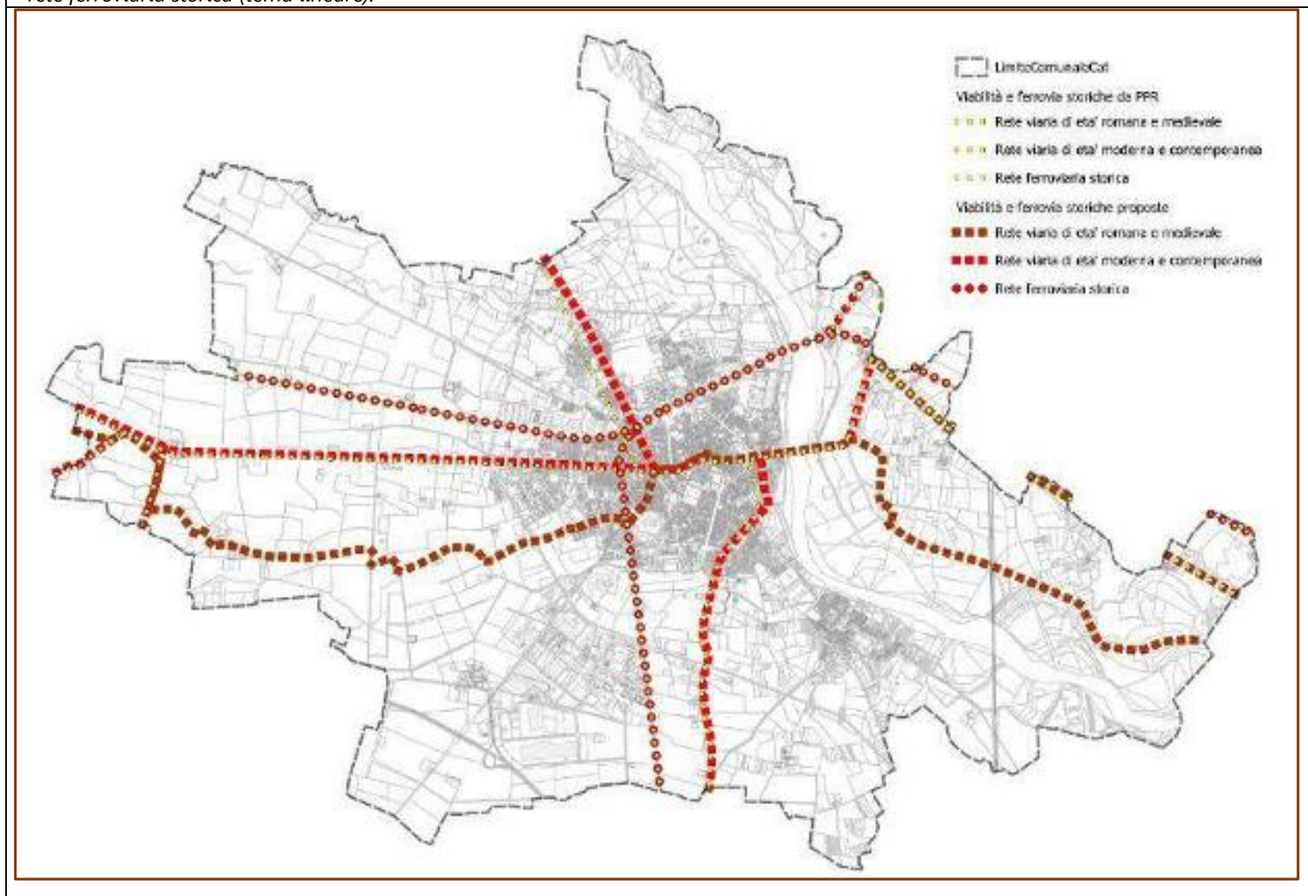
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Nella Tav. P5 sono rappresentati:
- *aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);*
- *aree contigue;*
- *SIC (tema areale che contiene 128 elementi);*
- *ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)*
- *zone naturali di salvaguardia;*
- *corridoi ecologici;*
- *ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.*
-

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del Codice.

Direttive *comma 6* Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009	Rientrano in questa categoria le aree di interesse naturalistico già sopra riportate: • Area ZPS rete natura 2000 "Lama del Badiotto" ubicata all'estremità Sud-Est del territorio lungo il Fiume Sesia in prossimità del confine con la Provincia di Pavia; ~~• Oasi lago delle Rose ubicata a Nord Est del concentrico nel Rione Isola in fregio a Via America~~ ~~• Rete dei canali irrigui e la rete idrografica superficiale quali componenti della rete di connessione ecologica~~ ~~• Area golenale sponda sx del F. Sesia poco a Sud del confine del Parco delle Lame del Sesia in Comune di Villata~~. Vedasi prescrizioni normative NTA: • Art.29.1 ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola • Art.29.4 Rete ecologica ~~• Art. 35 I servizi pubblici e di interesse pubblico - Parco golenale del Sesia~~ • Art.40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistico
Prescrizioni *comma 7* Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso. *comma 8* Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Nella Tav.P4 sono rappresentate: - *praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);* - *praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);* - *aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).* *I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.*	
	Il PPR non individua aree di questo tipo, tuttavia, il dato sul Geoportale relativo all'uso del suolo agricolo 2022 indica la presenza di prati permanenti e pascoli che viene quindi rappresentato nella Tavola delle componenti paesaggistiche e normato nelle NTA. Nello studio forestale a corredo della presente Variante, e al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti, partendo dai dati della Carta Forestale 2016, sono state valutate le formazioni lineari presenti sul territorio ed in particolare sono stati individuati: 1) filari nuovi: si tratta di formazioni vegetazionali non individuate precedentemente dall'elaborazione della Carta Forestale 2016; 2) filari originali cancellati: trattasi di lembi di filari o tratti interi non più rilevati e scomparsi; 3) filari originali confermati: si tratta di filari individuati dalla CF 2016 e presenti ancora oggi; 4) filari originali modificati: sono formazioni vegetazionali individuati dalla CF 2016 ma che sono stati modificati o per seguire meglio le strade o i canali lungo i quali si sviluppano o sono stati accorciati/allungati in quanto non hanno più la stessa estensione originale. I filari sono stati studiati, individuati e cartografati unicamente al di fuori delle aree costituenti il centro abitato, in quanto all'interno del perimetro del centro abitato i filari sono di origine antropica e non naturali. Vedasi prescrizioni normative NTA: • 29.4 aree della rete ecologica Quale ulteriore misura di tutela per siepi e filari vengono inserite nelle NTA di PRG all'art.29.4, le seguenti prescrizioni: *"Il sistema di filari e siepi, riportato sulle cartografie di Piano, si propone come parte integrante della rete ecologica comunale; il sistema è formato da essenze autoctone o naturalizzate che vanno manutenute, conservate ed incrementate. Ne è vietata la rimozione e alterazione significativa salvo comprovate esigenze agronomiche, interventi pubblici di interesse generale ed opere edilizie autorizzate per le quali non siano possibili soluzioni alternative. In questi casi, in accordo con l'Amministrazione comunale, si deve prevederne la messa a dimora in altre zone per il prolungamento di siepi o filari preesistenti e/o il ripristino di tratti mancanti."* *Nelle aree extraurbane e negli ambiti di trasformazione si rende necessaria la realizzazione di nuove siepi e filari lungo i margini di comparti edificabili, a mitigazione di infrastrutture e insediamenti produttivi, lungo la viabilità rurale e il reticolo idrografico. Per i nuovi impianti si dovrà fare ricorso a specie autoctone tipiche della pianura vercellese garantendo una struttura pluristratificata per le siepi e sesti d'impianto coerenti per i filari arborei."*

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).	
Indirizzi *comma 3* Oltre ai territori di cui al comma 1, gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale possono individuare le aree di interesse agronomico anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di territori ricadenti in III classe di capacità d'uso del suolo, qualora nel territorio di riferimento, i terreni in I classe siano assenti o inferiori al 10%. *comma 4* Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	Riscontro PRG Sono presenti terreni ad alta capacità d'uso del suolo ricadenti in Classe II. Lo shapefile del PPR è aggiornato con l'ultimo dato del Geoportale, da adattarsi in funzione della viabilità e delle nuove edificazioni.
Direttive *comma 5* In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i piani locali, anche in relazione a quanto contenuto al comma 3, specificano alla scala di dettaglio le aree di interesse agronomico rappresentate nella Tavola P4. *comma 6* Eventuali modifiche dell'attribuzione della classe di capacità d'uso dei suoli rispetto a quanto indicato nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte" devono avvenire nel rispetto delle indicazioni della DGR n. 88–13271 dell'8 febbraio 2010 "Approvazione dei Manuali Operativo e di campagna e della Scheda da utilizzare per la valutazione della Capacità d'uso dei suoli a scala aziendale". *comma 7* Per i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a denominazione di origine, i piani settoriali e i piani locali: a. riportano in cartografia le perimetrazioni dei vigneti e delle risaie a Denominazione di Origine; possono inoltre perimetrare, all'interno delle aree agricole in cui si producono le materie prime (compresi i foraggi) finalizzate ad altre produzioni a Denominazioni di Origine, anche sulla base delle specificità agronomiche contenute nei disciplinari dei prodotti a D.O., le zone nei confronti delle quali svolgere azioni di salvaguardia attiva di cui al comma 2. Sono escluse dalla perimetrazione le aree riferite ai prodotti a Denominazione di Origine che interessano, come zona di produzione e di trasformazione, l'intero territorio regionale, così come indicato negli appositi disciplinari; b. all'interno delle aree perimetrate di cui al punto a. individuano gli specifici ambiti in cui è vietata ogni trasformazione, nonché gli usi diversi da quello agricolo; c. incentivano le mitigazioni degli impatti pregressi; d. promuovono gli aspetti colturali e storico-tradizionali, al fine di assicurare la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici, valorizzando le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali. *comma 8* Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio. *comma 9* Nelle aree di interesse agronomico, fermo restando quanto specificato al comma 7, lettera b., la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.	Nelle NTA di pertinenza delle aree agricole, (che sono differenziate in riferimento alle caratterizzazioni paesaggistiche ed ambientali di cui ai successivi articoli PPR), trovano adeguato riscontro tutte le attenzioni di cui alle Direttive del presente articolo. Pertanto, si rimanda ai contenuti delle NTA di PRG del Titolo V "Prescrizioni attuative per l'agricoltura" articoli da 26 a 29.
Articolo 21. Disciplina generale delle componenti di interesse storico culturale	
Le componenti storico culturali sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 22 al 29.	
Indirizzi *comma 3* I piani locali, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio storico-culturale, precisano e disciplinano d'intesa con la Regione e il Ministero gli elementi riconosciuti nei piani locali ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e individuano, anche in aggiunta a quanto definito dal	Riscontro nel PRG Il PPR individua la Città di Vercelli come Centro di I rango Gli elaborati grafici di PRG individuano cartograficamente, come dettagliato nei successivi articoli, le componenti storico culturali del territorio in coerenza alle direttive del PPR.

Ppr, le permanenze materiali e i singoli complessi e manufatti caratterizzanti i sistemi storico-territoriali, i caratteri costruttivi e gli altri aspetti specifici che connotano il patrimonio edilizio e urbanistico anche in base a specifiche tecnologie e tradizioni costruttive. <u>comma 4</u> I piani territoriali provinciali e i piani locali riconoscono le componenti storico-culturali, valutandone le condizioni e la rilevanza, tenendo conto: a. del patrimonio conoscitivo storico-territoriale raccolto dal Ministero e dalla Regione; b. degli aspetti rilevati nelle carte IGM 1881 – 1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; c. di coeve fonti cartografiche storiche, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli insediamenti rurali; d. dello stato dei luoghi, da documentare con particolare riferimento ai casi di scomparsa, erosione o degrado delle preesistenze segnalate nelle carte storiche, ove ciò comporti la perdita di significativa testimonianza storico-culturale; e. delle fonti documentarie locali, con particolare riferimento al patrimonio informativo e progettuale disponibile (carte storiche, catasti, progetti); f. del ruolo delle componenti e dei contesti, esaminati rispetto agli obiettivi di tutela e di valorizzazione del Ppr.	In allegato al regolamento edilizio vigente sono presenti: • catalogo dei beni culturali architettonici della Città di Vercelli redatto ai sensi della ex L.R. 14 marzo 1995 n.35 – Censimento Guarini, suddiviso in tre sezioni principali o 1° parte relativa agli edifici del periodo barocco e neoclassico (totale n.52 schede) approvata con D.C.C. n.92 in data 27/10/2003 o 2ª parte relativa alle costruzioni rurali (totale n.42 schede) approvata con D.C.C. n.25 in data 22/03/2004 o 3ª parte relativa alle Ville Liberty (totale n.30 schede) approvata con D.C.C. n.80 in data 22/10/2008 In sede di adeguamento al PPR, fase di proposta tecnica di progetto preliminare, si è proceduto alla revisione della 2ª parte relativa alle costruzioni rurali ovvero le cascine e i manufatti storico -industriali legati all'ingegneria idraulica a servizio della risicoltura. Le schede del catalogo Guarini sono state aggiornate con estratti di mappe cartografiche varie per consentirne una più immediata individuazione sul territorio. Nella fase di PTPP restano invece invariate la prima e la terza parte che si allegano in copia alla presente relazione per una più agevole consultazione pur essendo di fatto già presenti in allegato al Regolamento Edilizio.
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4 è rappresentata: *- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);* *- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);* *- rete ferroviaria storica (tema lineare).*	
	Il PPR individua sia tratti di viabilità storica medievale sia di età moderna; vengono inoltre segnalati tratti di rete ferroviaria storica. Per quanto riguarda la viabilità di età romana e medievale (tipologia SS11) vengono confermati due tratti, alla estremità orientale del territorio, relativi alla SP596 dei Cairoli, di cui un tratto ricadente nella unità di paesaggio 2402 ed un tratto nella unità di paesaggio 1806. In sede di variante viene poi proposto l'inserimento del tracciato della Via Francigena ricadente sul territorio e relativo al tratto/tappa da Santhià a Vercelli e ulteriore tratto/tappa da Vercelli a Robbio. Per la viabilità di età moderna e contemporanea (tipologia SS12) vengono confermati i tracciati indicati nel PPR relativi a: ✓ Strada reale Torino-Novara relativamente al tratto Gattinara Santhià - Chivasso Vercelli oltre che al tratto Vercelli Romagnano Sesia – Vercelli Casale Monferrato ed interessanti le unità di paesaggio 2405 e 2402. Gli shapefile proposti dal PPR sono stati leggermente modificati, in sede di adeguamento alla scala di dettaglio, per seguire correttamente il tracciato stradale. Lo shapefile relativo al tracciato che dal concentrico si diparte verso Nord in direzione di Caresanablot è stato oggetto di maggiore traslazione laterale in quanto completamente sfalsato rispetto all'andamento reale. Infine, così come da indicazione del PPR, sono riportati i tracciati ferroviari storici (tipologia SS13) relativi a: ✓ Biella -Santhià- Rovasenda - Vercelli unità di paesaggio 2405 ✓ Nodo ferroviario linee per Novara, Santhià, Vinzaglio- Ponte sul Sesia unità di paesaggio 2402 ✓ Novara-Vercelli (sulla tratta principale T0-MI) unità di paesaggio 2401 ✓ Novara Vercelli (sulla tratta principale T0-MI) unità di paesaggio1806 Gli shapefile relativi, indicati nel PPR, trovano buona corrispondenza con i tracciati reali e vengono quindi confermati e tagliati sul confine comunale.

Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi, che costituiscono una selezione delle aree archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica) . *Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale, che includono alcune zone di interesse archeologico più i siti palafitticoli.*	
Indirizzi *comma 4* I piani locali individuano, d'intesa con il Ministero, le aree a rischio archeologico, ancorché non costituiscano zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m. del Codice, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da assoggettare a specifica tutela archeologica. *comma 5* I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.	Zone di interesse archeologico individuate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del D.lgs. 42/2004: ✓ Corso de Rege Anfiteatro Romano la perimetrazione è quella di cui al PPR dove è stata disegnata sulla base del D.M. 13/03/1999 secondo i criteri per la ricognizione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il sito risulta tutelato ai sensi degli artt. 10 (Beni Culturali – vedi area più interna nella figura sottostante) e 45 (prescrizioni di tutela indiretta – vedi area più esterna nella figura sottostante) del D. Lgs. 42/2004. Si precisa che comunque la tutela paesaggistica si applica all'intera zona perimetrata (intera area tratteggiata di cui alla figura sottostante) ✓ Domus Brut Fund, domus di età romana ubicata tra il fossato del Castello, via Dal Pozzo e piazzetta Ranza – lo shapefile è stato riportato sulle carte di variante come indicato nel PPR dove è stato disegnato sulla base del D.M. 19/03/1988 secondo i criteri per la ricognizione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Il bene risulta tutelato ai sensi dell'art.10 (Beni culturali) del D. Lgs. 42/2004; la tutela paesaggistica si applica sull'intera area perimetrata.

Direttive *comma 6* Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a: a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo; b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione; c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata. *comma 7* I piani locali, in sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, definiscono: a. per quali zone di interesse archeologico di cui al comma 1 si applica l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977; b. eventuali nuove aree da salvaguardare per il loro interesse archeologico e sulle quali applicare l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977.	
Prescrizioni *comma 8* Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente: a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti; b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili; c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; d. l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi; e. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie; f. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove. *comma 9* Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.	L'area dell'Anfiteatro Romano trova specifico riferimento normativo nella scheda normativa VII "Le radiali storiche tra Porta Casale e la strada per Trino" lett. b) "I territori della trasformazione: le aree strategiche" "1. Scheda di intervento Area strategica Cà dei Rat e area archeologica di viale Rimembranza (riferimento alfanumerico B6 alla Tavola n°11 di PRG Modificazione del tessuto edilizio e urbano" A seguire si riporta sintesi delle modalità di attuazione rimandando alle NTA per una lettura completa delle prescrizioni normative. "*Il progetto di trasformazione è ad attuazione indiretta e implica la cessione di area a parco commisurata alla dotazione a servizi sancita dalla legge regionale n. 56/77 e s.m.i. all'art. 21, così come regolamentato all'art. 31.2 Modalità di attuazione delle presenti NTA. L'intervento è subordinato alla redazione di Programma integrato di intervento in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. Esso dovrà descrivere la forma urbana e gli aspetti tipologici-funzionali e distributivi del complesso oltre che i nodi organizzativi e compositivi principali oltre al Parco Archeologico. Esso dovrà pertanto definire la forma fisica e gli impianti tipologici delle costruzioni, utile riferimento per le successive progettazioni esecutive, eventualmente articolate in lotti, altresì definendo sviluppi sommari per i lotti inclusi nell'isolato ma non inseriti all'interno dell'area strategica valutando coerenze ambientali architettoniche e di impianto.* *Allo scopo di sostenere l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana l'Amministrazione si riserva, previa puntuale verifica della validità dell'analisi economica finanziaria del Programma Integrato, la possibilità di modulare all'interno delle previsioni quantitative le destinazioni d'uso già previste dalle Schede, nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi."* L'area della Domus Brut Fund trova specifico riferimento normativo nella scheda quantitativa degli interventi n.15, Piano di recupero, allegata alle NTA vigenti. Vedasi inoltre scheda normativa IV "Il centro storico" lettera d) "La città consolidata: strumenti in corso di attuazione" comma 2 di cui si riporta a seguire il testo *"2. Brut Fond (riferimento alfanumerico 15 PdR alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi 15). Il piano di recupero di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 19 del 14.3.1994 è scaduto. In relazione all'interesse pubblico di vedere affrontato concretamente il tema della tutela e valorizzazione della Domus romana e di Santo Stefano de Civitatae - entrambi localizzati sul sito – non si conferma la possibilità di trasformazione dell'area. Al fine di pervenire al recupero complessivo del sito archeologico si vincola urbanisticamente l'intera area escludendone l'utilizzazione fondiaria. Si ritiene al contempo di ammettere che le superfici lorde già concessionate siano compensate recuperando l'edificabilità su altro lotto da individuarsi."* *Vedasi inoltre* • *Tavola 2 di PRGC rivista in sede di adeguamento– "Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale."* • *NTA art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica*

Articolo 24. Centri e nuclei storici

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);
- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).

Direttive

comma 5

In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977:

a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;

b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione:

I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;

II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;

III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;

IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;

V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;

c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:

I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbiche e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);

II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i coni visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;

III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;

IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della corona di delitie, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;

V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;

d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:

I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a:

- evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;
- evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
- evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.

Riscontro nel PRG

Vercelli risulta classificata come Centro di 1° rango (SS01) caratterizzata dalla presenza di

- Permanenza archeologica di fondazioni romane e protostoriche (SS21)
- Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti (vedasi Basilica di Sant'Andrea e cattedrale S. Eusebio oltre a numerose altre chiese (oltre 20 chiese) e sinagoga).

CENTRO STORICO ART.24: viene riportato il perimetro del centro storico della città di Vercelli così come già indicato nelle tavole di PRG; esso coincide con il Nucleo di Antica Formazione. Oltre al concentrico sono inoltre tracciati i centri storici così come riportati sulle tavole del PRG vigente relativi ai seguenti nuclei abitati esterni all'urbanizzato principale e consistenti in:

- Larizzate
- Cascine Strà
- Brarola
- Cappuccini Vecchi
- Lamporo
- Case Bianche
- Molino Quaglia
- Molino Panjaie
- Molino Bodò

Sono obiettivi del PRGC come riportato nella scheda normativa delle NTA *"il centro storico:*

- Preservare il centro storico di Vercelli come centro storico di grande rilevanza regionale segnato dalla presenza di architetture e di beni architettonici di interesse regionale
- Promuovere la conoscenza e la tutela dei beni archeologici (ved. aree archeologiche Cà di Rat e Brutus Fund)
- Garantire la tutela attraverso indirizzi di intervento su caratteri tipologici e morfologici ricorrenti, le tipologie costruttive ed edilizie, infrastrutturali e urbanistiche che hanno un grado di riconoscibilità e specificità tale da proporsi come patrimonio storico connotante che, pur nella trasformazione sono, da preservare
- Migliorare i livelli di abitabilità del centro facendo emergere e preservando la qualità insediativa e produttiva locale, attraverso un sistema di mobilità sostenibile che promuova tra l'altro il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di sosta
- Esplicitare regole che consentano di riconoscere e di qualificare il processo di stratificazione della città storica oltre che di restituire un ruolo centrale sotto il profilo insediativo e delle funzioni urbane (sistema commerciale qualificato diffuso, polo culturale e di aggregazione e socializzazione, ecc.)
- Salvaguardare e valorizzare le attività tradizionali tipiche con particolare attenzione a quelle artigianali e commerciali
- Recuperare i contenitori pubblici dismessi a funzioni atte a completare l'offerta di spazi e di strutture di servizi pubblici qualificati
- Avviare un complessivo intervento di conservazione integrata - intesa come risultato di una azione congiunta delle tecniche di restauro e della ricerca di funzioni appropriate nella struttura da conservare, nel rispetto di valori sociali e culturali - mirando ad una integrazione del patrimonio architettonico al fine di operare per la continuità delle realtà sociali e fisiche esistenti sul territorio
- Riportare attenzione al carattere di qualità introversa della città e trasferirla all'intero tessuto urbano, affiancando alla lettura del disegno degli spazi aperti della città pubblica la rilettura degli spazi aperti delle case private, e attraverso la sovrapposizione delle due immagini definire una trama di luoghi pregevoli;
- Conservare il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione.

Le prescrizioni relative al Centro Storico sono riportate nelle NTA

- nella scheda normativa IV "Il centro storico"

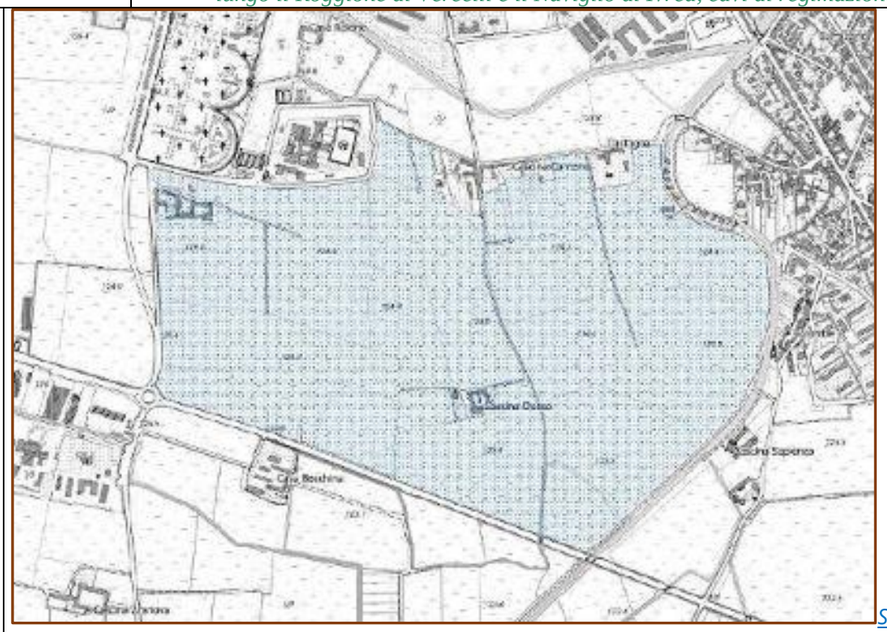
	• art.14 "le case del centro storico" • art.15 "le case degli isolati storici e le architetture di pregio" All'articolo 14 le NTA di PRG individuano come "case del centro storico" *"le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...)* " Le tipologie di intervento ammesse sono definite puntualmente nelle tavole di dettaglio n.9** e 9.1** del PRGC individuando anche specifici ambiti da sottoporre a SUE. Oltre agli interventi sugli edifici è prevista la valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini con indicazione di indici di densità arborea ed arbustiva. Vengono poi individuate *"Le case degli isolati storici e le architetture di pregio"* che ricomprendono "*le ville urbane, i palazzi e gli spazi aperti disposti intorno alla cerchia dei viali a costituire prevalentemente isolati di matrice ottocentesca, così come episodi architettonici anche più recenti di valore simbolico e rappresentativo*. Per questi è prevista la conservazione degli immobili e del tessuto edilizio oltre che la valorizzazione e recupero degli spazi aperti di corti e giardini anche attraverso la nuova costruzione di parcheggi pertinenziali da realizzarsi in via prioritaria in sottosuolo o sfruttando differenze di quota tra interno corte e strada. Il recupero di spazi aperti e giardini è anche in questo caso disciplinato attraverso l'indicazione di indici minimi di densità arborea ed arbustiva. Ulteriori indicazioni per la conservazione degli immobili sono riportate all'art. 9. Sono inoltre individuate specifiche aree strategiche volte al recupero dei grandi contenitori, ormai dismessi (ved. ex Caserma Garrone, ex Ospedale Sant'Andrea, ex caserma Trombone, etc.); le schede disciplinano le previsioni di riconversione, le linee guida per i progetti di rifunzionalizzazione delle aree e gli strumenti attuativi).
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);* *- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);* *- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).*	
	Nel PPR vengono indicati i seguenti tematismi: • Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.): ▪ di notevole interesse (SS34 X)) relative all'abitato di Cascina Brarola all'estremità orientale del territorio al confine con il Comune di Vinzaglio e relative a Montonero ▪ non di notevole interesse relative al nucleo di Larizzate e Lamporo. • Permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli: Montonero - grangia dell'Abbazia di Lucedio; castello agricolo (SS32) • Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna – cascine sparse (SS33) • Presenza stratificata di canali irrigui – il Naviglio di Ivrea (SS36) I tematismi di cui sopra vengono tutti confermati ed inoltre viene proposto di: • Rivedere l'elenco delle cascine sparse modificando gli elementi dello shapefile da puntuali ad areali e collegando alla tabella degli attributi il riferimento a specifica scheda di dettaglio; per la compilazione delle schede si è fatto riferimento anche ai dati già riportati in allegato al RE - "Catalogo dei Beni culturali architettonici" parte seconda approvato con DCC n.25 del 22/03/2004. Rispetto a tale elenco vengono aggiunte alcune cascine, vengono modificate le cartografie di individuazione sul territorio, la documentazione fotografica e lo stato di conservazione. • Per quanto riguarda il sistema di canali irrigui lo shapefile di tipo lineare viene trasformato in areale (viene comunque fornito agli Enti anche lo shape di tipo lineare con stessa simbologia utilizzata nel PPR) e si propone di aggiungere al Naviglio di Ivrea tutto il sistema di canali e rogge ancora oggi utilizzati in agricoltura. Il sistema di irrigazione è gestito dall'Associazione Irrigazione Ovest Sesia. Si precisa inoltre che lo shapefile del Naviglio di Ivrea viene leggermente modificato traslandolo in corrispondenza del

	tracciato reale. Incluso il Naviglio di Ivrea si sono considerati in totale n.25 canali irrigui . Elenco dettagliato con denominazione di ogni singolo tratto si trova nella tabella attributi dello shapefile e nella presente relazione illustrativa a seguire al paragrafo 13.5 relativo alla illustrazione della Tavola delle Componenti Paesaggistiche. Prescrizioni normative NTA: • Art.11.1 "La modificazione del territorio. Tipi di intervento" • Art. 28 "I luoghi dell'agricoltura" • Art. 29.4 "Aree della rete ecologica" • Art.41.4 "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua" Nelle NTA in particolare in coerenza con le direttive del PPR Per i canali: – Art.11.1 "*…E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei canali di ogni tipo esistenti nell'ambito territoriale"* – all'art. 28 "i luoghi dell'agricoltura" "*è prescritta la manutenzione dei canali e la conservazione di fossi e di canalette mediante ricorso a materiali naturali e comunque mediante lavori che non comportino la rimozione o il danneggiamento delle alberature esistenti"* – sono inseriti nella rete ecologica all'art.29.4 – viene prevista una fascia di rispetto di 25 m per il reticolo dei canali minori e di 50 m per quelli della rete principale (art.41.4) – è previsto il mantenimento di siepi e filari esistenti. In allegato al Regolamento Edilizio è presente il "Catalogo Dei Beni Culturali Architettonici Della Città Di Vercelli" 2° parte "Le Costruzioni Rurali" all'interno del quale erano state censite cascine oggetto di tutela ai sensi della Legge Guarini; l'elenco al R.E. viene aggiornato in sede di adeguamento al PPR in un appendice riprotata in allegato alle NTA di PRG tutelando le costruzioni rurali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77. Inoltre nelle NTA: – artt. 26-27-28 con indicazione di tipologie e modalità di intervento ed in generale con l'indicazione "*Gli interventi su edifici esistenti dovranno essere mirati al mantenimento e/o al ripristino degli elementi connotanti la tipologia e in particolare, gli spazi a cortile, la composizione dei fronti, l'organizzazione planovolumetrica dell'edificato"*.. – schede normative "il territorio agricolo" – specifiche prescrizioni per le cascine ricadenti in aree di previsione urbanistica.
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);* *-luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);* *- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).* *Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.*	
	Il PPR non individua alcun elemento. Si propone in sede di Variante di inserire il Parco J.F. Kennedy quale testimonianza storica di giardini e parchi (ved. paragrafo seguente 10.5 e capitolo 3 "la cerchia dei viali ed il verde urbano"). Nel Parco, inoltre, sono presenti alcuni alberi oggetto di tutela ed individuati come elementi di rilevanza paesaggistica ai sensi dell'art. 17 sopra descritto.
Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).	

	Il PPR individua un solo elemento ovvero l'Ecomuseo delle Terre d'Acqua (SS41) ai sensi del comma 1) lett. a) : poli e sistemi della protoindustria. L'ubicazione è riferita alla sede amministrativa dell'ecomuseo perché in realtà lo stesso è un museo a cielo aperto che si sviluppa tra le diverse cascine e risaie testimonianze dell'antica arte della coltivazione del riso. Vedasi le schedature cascine già oggetto di tutela di cui all'art.25. Si propone inoltre di inserire i seguenti elementi: • Istituto CREA (Centro di Ricerca per la Cerealicoltura e colture industriali) presso C.na Boraso vedasi appendice "le costruzioni rurali e i manufatti storici del patrimonio industriale" scheda n.3 ~~• Antichi baraggi lungo la rete irrigua dei canali (vedasi schede in appendice alla presente relazione e rif. art.25):~~ ~~o Baraggio Corneglia (ved. appendice di cui sopra – scheda n.39)~~ ~~o Casello Vercellina (ved. appendice di cui sopra – scheda n.38)~~ ~~o Imbocco cavo Verga (ved. appendice di cui sopra – scheda n.40)~~ ~~o Baraggio Pellegrino (ved. appendice di cui sopra – scheda n.41)~~ • Ex Riseria Gario a Larizzate (ved. appendice di cui sopra – scheda n.42) • Ex magazzini merci e piano caricatore della Stazione (ved. appendice di cui sopra – scheda n.43) • Ex Brillatoio Franchini in località Larizzate (ved. appendice di cui sopra – scheda n.4) • Ex Riserie Viazzo (ved. appendice di cui sopra – scheda n.45) • Ex Caffè Rossa (vedi appendice di cui sopra – scheda n.46). Sono riportate specifiche prescrizioni nelle NTA di PRG ai seguenti articoli: • Art. 27 le cascine e le frazioni agricole • Allegato alle NTA Scheda "1. I territori della trasformazione: le aree strategiche Scheda di intervento Area strategica Larizzate" • Allegato alle NTA Scheda "2. I territori della trasformazione: le aree strategiche Scheda di intervento Area strategica ex Riserie Viazzo" • Allegato alle NTA Scheda "8. Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà - La città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione 2. Area ex Caffè Rossa"
Articolo 28. Poli della religiosità	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).	
	Il PPR non individua alcun elemento. Si propone l'inserimento della Basilica S. Andrea e della Cattedrale di Sant'Eusebio Gli edifici risultano soggetti a vincolo diretto della Soprintendenza.
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).	
	Il PPR non individua nulla sul territorio comunale. Si propone l'inserimento del Castello visconteo oggi sede del tribunale oltre che i resti del castello di Larizzate e quello di Montonero. Il castello venne edificato per ordine di Matteo Visconti attorno al 1290, probabilmente sulle rovine di edifici precedenti. A pianta quadrangolare, ospitò i podestà viscontei fino al 1427, anno nel quale Vercelli fu ceduta ad Amedeo VIII di Savoia da Filippo Maria Visconti. Adibito saltuariamente a residenza sabauda, Beato Amedeo vi morì nel 1472, il castello subì danneggiamenti durante l'assedio spagnolo nel 1638; fu adibito a caserma durante l'epoca napoleonica e carcere durante il diciannovesimo secolo. Dal 1926 è sede del Tribunale di Vercelli. L'edificio risulta soggetto a vincolo diretto della Soprintendenza. Per i castelli di Larizzate e Montonero ulteriori specifiche nelle schede n. 42 e 12 dell'appendice "le costruzioni rurali".

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);* *- percorsi panoramici (tema lineare);* *- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaud* *- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);* *- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);* *- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);* *- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).* *Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.*	
Direttive *comma 3* In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a: a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice; b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.	Riscontro nel PRG Vista la conformazione geomorfologica del territorio, nella tavola P4 del PPR non sono individuati né punti di belvedere né punti panoramici. Tuttavia, vista la presenza di numerose torri concentrate nel centro storico e valutato che alcune di esse possono essere aperte al pubblico, si sono individuati tre punti panoramici/di osservazione del paesaggio relativi alle torri: • Torre dell'Angelo • Torre della Basilica di Sant'Andrea • Torre dei Vialardi. A partire da questi 3 punti è stata tracciata la carta della percezione visiva in cui si sono indicate le aree visibili (con diverso grado di percezione visiva) dalla massima altezza raggiungibile. • Percorso panoramico: SS31 del Monferrato tratto della Via Francigena tra Chivasso e Vercelli viene stralciato il tratto indicato in PPR e proposto l'inserimento della Via Francigena a cui si aggiunge un tratto che scende lungo la Roggia Molinara fino a raggiungere il caratteristico abitato di Larizzate. Vedasi prescrizioni di tutela della viabilità storica (tracciato via Francigena) all'art.401. delle NTA di PRG e scheda normativava "la città nel verde" Sono elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica di notevole rilevanza: • ~~La Basilica di Sant'Andrea che costituisce peraltro fulcro del costruito~~ • Il Complesso dell'ex Ospedale Maggiore di Sant'Andrea • Piazza Cavour • La Torre del Comune Sono inoltre elementi di rilevanza paesistica • Il Castello ora sede del tribunale (ved. art.29) • Il Castello di Larizzate (art.29) • La Cattedrale di Sant'Eusebio • ~~Il Centro storico della città (art.2)~~ • La Torre degli Avogadro • La Torre dell'Angelo Proposte di inserimento: • torre dell'orologio su piazza Cavour • torre dei Tizzoni • torre campanaria della Basilica di S. Andrea • torre dei Vialardi • torre di palazzo Centori • ~~i centri storici minori di cui all'art. 24 sopra indicato con i loro edifici di rilevanza culturale, storico architettonica di cui alle tavole 2 e tavole 9 e 9.1 del PRG vigente.~~ Vedasi in allegato il Catalogo dei beni Culturali architettonici della Città di Vercelli prima parte: edifici del periodo barocco e neoclassico approvato con D.C.C. n.92 del 27/10/2003 e terza parte le ville liberty approvato con D.C. n.80 del 22/10/2008.

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);* *- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);* *- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);* *- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);* *- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);* *- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).*	
	Il PPR individua due areali: SC4: area di transizione a Sud del concentrico all'affaccio con il peirurbano coltivato – emergenze di cascinali storici SC5: area lungo il Naviglio di Ivrea caratterizzata dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali e di impianti rurali). Si propone la modifica di tali areali ed in particolare: • SC4 viene modificato estendendolo verso Sud e limitandolo lateralmente (vedasi figura seguente) • SC5 l'areale lungo il Naviglio di Ivrea viene limitato ad una fascia buffer di 50 m da ogni sponda; tale limite peraltro è già incluso nelle NTA vigenti quale fascia inedificabile dei corsi d'acqua minori (rete dei canali artificiali). Vedasi Norme Tecniche di Attuazione artt. 11.1, 29.4, "ambito normativo "i luoghi dell'agricoltura" e "la città nel verde", 41.4. Le norme tecniche di attuazione nelle schede de "la città nel verde", in cui ricade la perimetrazione delle aree di tipo SC4, e "i luoghi dell'agricoltura", delimitato dal confine sud dell'area SC4, risultano già coerenti con le direttive di cui all'articolo 31 del PPR; le stesse riportano infatti quali obiettivi generali: *"Recuperare un rapporto equilibrato tra l'ambiente costruito della città e il territorio agricolo, in modo da connotare il luogo di mediazione tra città e campagna dal punto di vista paesaggistico, architettonico e ambientale"* *"Sviluppare una rete di verde urbano, mantenendo o aumentando i corridoi verdi e prevedendo collegamenti diretti tra le aree urbane e la campagna circostante ove sono presenti le macchie e i corridoi secondari …"* *"Permettere l'insediamento di servizi ed infrastrutture di supporto sia all'attività agricola sia alla città, ristrutturando e rifunzionalizzando gli edifici esistenti al fine di valorizzare il patrimonio rurale"* *"Promuovere l'accessibilità per l'impiego del tempo libero alle aree di rinaturalizzazione che ricomprendono…. i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale".* *"Conservare ….il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione…".* *"la valorizzazione del sistema di regimazione idrica del territorio; la creazione di bacini d'acqua permanente intesi non solo a disegnare il paesaggio, ma anche a ricostruire l'habitat naturale necessario a promuovere il ripopolamento faunistico e dei predatori naturali delle zanzare;* *"la creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali ed equestri sviluppati lungo i percorsi interpoderali e lungo le bealere".* Per quanto riguarda invece la perimetrazione dell'area SC5 quale fascia buffer nell'intorno del tracciato del Naviglio di Ivrea le NTA ne disciplinano la tutela attraverso: • Individuazione di una fascia di rispetto inedificabile di larghezza pari a 50 m ved. articolo 41.4 • All'art. 11.1 . *"….E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei canali di ogni tipo esistenti nell'ambito territoriale. Per le rive e per le sponde dei predetti canali è ammesso il rinforzo con tecniche di ingegneria naturalistica…"* • *E' vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei canali di ogni tipo esistenti nell'ambito territoriale. Per le rive e per le sponde dei predetti canali è ammesso il rinforzo con tecniche di ingegneria naturalistica*

	• Tra gli obiettivi della scheda normativa "le radiali storiche: Intorno a Porta Torino" viene riportato come obiettivo: *"La valorizzazione del significato urbano di corso Prestinari, radiale storica di collegamento con Santhià e Torino, con particolare attenzione alla definizione progettuale del rapporto tra corso Prestinari e il Naviglio di Ivrea che, entrando in città, affianca per un lungo tratto il tracciato della radiale"* • Individuazione di specifici accorgimenti per le aree di previsione urbanistica che possano interferire con il tracciato (ved. Area A24 di via Torino tra i cui obiettivi, in primis, vi è la *"…risoluzione del rapporto con il Naviglio di Ivrea e con la fascia verde che si sviluppa lungo la traccia d'acqua"…. "la riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua superficiale, da attrezzarsi come promenade, percorso ciclo-pedonale alberato…"* oppure area D1 industriale *" … Il progetto dovrà pertanto prevedere una zona di salvaguardia lungo il Roggione di Vercelli e il Naviglio di Ivrea, cavi di regimazione idrica posti a sud".*
 SC4 DA PPR	 *SC4 proposta di variante*

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati -SV2 (tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' articolo 33, comma 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).

Direttive *comma 4* I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri); b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).	Le componenti proposte dal PPR vengono così modificate: SV4: sistemi rurali lungo fiume – sponda sinistra del Fiume Sesia nella zona Nord del territorio in prossimità della confluenza del Torrente Cervo -l'areale del PPR proposto viene confermato L'area SV4, ricadente nel parco golenale del Sesia, in sponda sinistra del corso d'acqua, viene tutelata all'art. 35 delle NTA di PRG: *"Parco golenale del Sesia sponda sinistra l'area agricola posta lungo la sponda sinistra del fiume in continuità con il parco delle Lame del Sesia al confine col Comune di Villata, è riconosciuta e tutelata dal PPR ai sensi dell'art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico. Al fine della salvaguardia del loro pregio naturalistico, ai sensi dell'art. 13, comma 7, lettera a) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i, l'area è*

	inedificabile. La rilettura dell'area come parco assoggetta la stessa all'applicazione dell'Art. 40.8 Aree soggette a tutela colturale delle presenti norme ai fini della salvaguardia degli elementi di naturalità e biodiversità in essa presenti. La stessa area è inclusa nel Sistema delle reti ecologiche – Macchie e corridoi primari a matrice naturale (Zona 1.a) del PTCP approvato con D.C.R. 240-8812 del 24.2.2009, ed è soggetta altresì alle prescrizioni di cui all'art. 18 – Aree di salvaguardia - dello stesso strumento di pianificazione provinciale." All'art.40.8 inoltre viene riportato quanto segue*" Nelle aree soggette a tutela colturale sono ammessi tutti gli interventi utili alla promozione della bio-diversità, il ripristino delle reti ecologiche, il recupero del patrimonio edilizio-architettonico e di tutte le tracce della cultura materiale che infrastrutturano il territorio".* SV5: sistema paesaggistico rurale di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie – lo shapefile originale viene modificato tenuto conto dell'effettiva estensione delle risaie. Nelle NTA di PRG relativamente ai sistemi a risaia sono riportate le seguenti indicazioni: nella scheda normativa de "il territorio agricolo" costituiscono obiettivi del Piano • *"Il recupero della ricchezza del paesaggio attraverso il superamento della monocoltura risicola, la valorizzazione delle zone umide e il potenziamento degli elementi di appoggio in continuità con i filari esistenti"* • *"Il recupero dei corsi d'acqua naturali e artificiali, dei fontanili, delle sponde fluviali e delle frazioni agricole anche al fine di attivare percorsi ecomuseali, così come di promuovere un turismo di prossimità che porti a riscoprire il paesaggio delle terre di risaia"* • *la messa a dimora di specie arboree autoctone sparite progressivamente dalle trame del paesaggio (filari di salici e vimini);* • *la valorizzazione del sistema di regimazione idrica del territorio; la creazione di bacini d'acqua permanente intesi non solo a disegnare il paesaggio, ma anche a ricostruire l'habitat naturale necessario a promuovere il ripopolamento faunistico e dei predatori naturali delle zanzare*; • *la creazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali ed equestri sviluppati lungo i percorsi interpoderali e lungo le bealere;* • *l'implementazione della riconversione colturale attraverso incentivi alla diversificazione della produzione agraria con colture compatibili con la struttura pedologica dei terreni e attraverso il rimboschimento anche finalizzato a usi energetici*
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.	
TENIMENTI STORICI dell'Ordine Mauriziano *Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti individuati fra i sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).*	
	Vedasi Parte Prima "raffronto tra le prescrizioni contenute nelle schede del catalogo per i beni ex articoli 136 e 157 del codice e le previsioni della variante".
USI CIVICI *Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).*	
Direttive *comma 17* Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio. *comma 18* In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano la delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree gravate da uso civico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice.	Riscontro nel PRG Gli elaborati di variante individuano topograficamente le particelle catastali gravate da uso civico per una superficie complessiva di circa 4200 mq. Il Decreto di riconoscimento dell'uso civico è il Decreto Commissariale del 18/03/1940 e successivi atti del 10/06/1948, 27/09/1952 e 9/07/1954. Vedasi tabella con dettaglio particelle a seguire nel paragrafo 10.4.

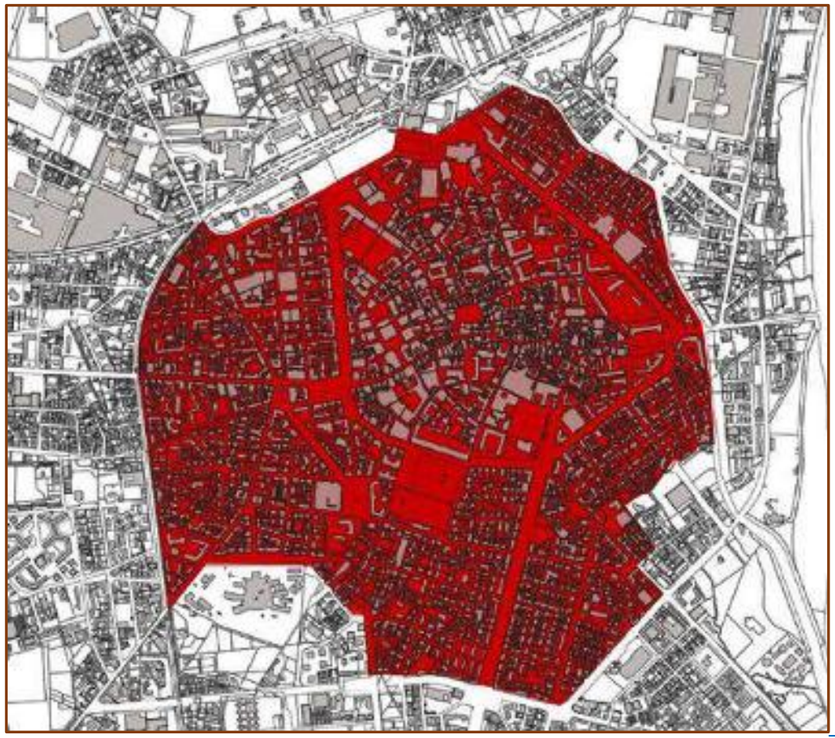
Prescrizioni *comma 19* Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	Le NTA di PRG art 40.1 disciplinano gli usi civici e recepiscono integralmente le prescrizioni del PPR qui riportate. Le nuove aree di previsione urbanistica non interferiscono con le particelle ad uso civico individuate sul territorio comunale.
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Le componenti morfologiche sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr. *Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:* *- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);* *- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);* *- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).*	
	Il PPR evidenzia lungo la viabilità principale n.7 porte critiche ubicate in: • n.2 zona Nord lungo SP230 verso Caresanablot • n.1 a Nord Ovest del concentrico lungo la SP6 presso area industriale • n.1 porta ad Ovest del concentrico lungo la SP11 presso Naviglio d'Ivrea • n.1 a Sud all'incrocio tra la tangenziale Ovest e la SP5 • n.1 a Sud Est del concentrico lungo la SP4 in prossimità di Case Bianche • n.1 a Nord Est del concentrico in corrispondenza del ponte ferroviario sul Sesia A queste si propone di aggiungere una porta critica lungo la SP455 a monte della zona PIP-AIAV all'incrocio con il borgo di Larizzate. Evidenziato inoltre un varco tra aree edificate lungo la SP230 tra la tangenziale Nord e area industriale di Caresanablot con relativa porta critica (di cui all'elenco sopra) riconfermato in sede di adeguamento. L'Amministrazione Comunale ha già realizzato interventi e/o ne sta programmando/realizzando al fine di ridisegnare il contesto delle porte urbane di accesso alla Città come di seguito indicato. – Ha previsto l'area urbanistica A1 di Via Manzone tra i cui obiettivi rientra la riorganizzazione e riqualificazione dell'area produttiva esistente anche attraverso il ridisegno della infrastruttura da attrezzare come "promenade" con nuovo percorso ciclopedonale alberato, ridefinizione degli accessi su Via Manzone stessa attraverso nuova viabilità di previsione per alleggerire il traffico sull'arteria stradale principale, creazione di nuova area verde a fronte strada e parcheggi alberati. – Il percorso ciclopedonale previsto nell'area A1 di via Manzone è in corso di realizzazione ed è parte di un progetto più ampio finanziato al Comune di Vercelli, relativo al progetto di nuova pista ciclabile che partendo da Caresanablot, attraversa la piazza della stazione ed arriva nella zona Sud del territorio, a Larizzate, creando un collegamento tra le due principali aree industriali della Città; la nuova pista ciclabile a doppia corsia verrà affiancata da un viale alberato che separa la ciclovia stessa dall'asse viario automobilistico. La pista ciclabile a Sud arriverà in corrispondenza della ulteriore porta urbana segnalata negli elaborati di Piano prevendendo il ridisegno sull'innesto della rotonda con nuovo filare alberato che andrà a completare il disegno delle nuove aree a verde già realizzate a mitigazione dell'area PIP di Larizzate – La riqualificazione della porta urbana ad Ovest lungo Corso Torino è ricompresa nell'ambito dell'area di previsione D1; tale accesso alla Città prevede la penetrazione in un tessuto commerciale e produttivo definito dalla presenza di infrastrutture di rilievo sia stradali che ferroviarie e segnato anche dal tracciato di importanti tracce d'acqua (Naviglio di Ivrea e Roggione Vercelli). Il progetto si propone di individuare, quindi, accorgimenti progettuali in cui le fasce di inedificabilità dettate dalle infrastrutture e corsi d'acqua diventino elementi di qualità, filtri verdi che - estendendosi - restituiscano decoro al contesto, segnato da un tessuto edilizio modesto e penalizzato dalle infrastrutture e dalla grande estensione delle aree commerciali e logistiche limitrofe. Il progetto dovrà prevedere una zona di salvaguardia lungo il Roggione di Vercelli e il Naviglio di Ivrea, e realizzare una fascia filtro verso la linea ferroviaria e verso il cavalcaferrovia della Tangenziale attraverso fasce attrezzate a verde alberato. – L'area ricompresa tra Corso Rigola, il rilevato ferroviario e il margine del fiume Sesia è riconosciuta quale porta urbana di accesso alla città di Vercelli. L'ambito si configura oggi come spazio di margine caratterizzato da

	frammentazione funzionale, presenza di infrastrutture lineari e residualità degli spazi aperti, con debole relazione tra tessuto urbano consolidato e paesaggio fluviale. Le principali criticità riguardano: discontinuità visive e percettive dovute al rilevato ferroviario e alle infrastrutture viarie, scarsa accessibilità pedonale e ciclabile verso il fiume, La mancata attuazione in passato di un Piano Particolareggiato e, quindi, l'assenza di un disegno di insieme e di un effettivo allestimento a parco, hanno influito sulla riqualificazione complessiva dell'area. Le NTA di PRG propongono interventi di riqualificazione nella scheda d'ambito normativa II "lungo Sesia". Gli interventi da realizzarsi nel Parco fluviale del fiume Sesia hanno come obiettivo generale il recupero della fruibilità del Lungo Sesia e la ridefinizione dell'affaccio della città verso il fiume promuovendo il ridisegno complessivo dell'area in modo da ridefinirne il significato quale nuovo parco urbano affacciato sul fiume, per il quale a sua volta si propone il ripopolamento faunistico e il rimboschimento, da affiancare ad operazioni di pulizia e riqualificazione generali. Sono stati elaborati conseguentemente diversi progetti di recupero e riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, alcuni realizzati e/o parzialmente realizzati, tra cui quello della Colonia elioterapica, centri sportivi, sponde fluviali, area spettacoli viaggianti, depuratore, ex Cral della Posta etc. che hanno già ad oggi permesso un recupero parziale della zona. Tra gli interventi in corso risulta rilevante poco il recupero dell'area ex Montefibre il cui progetto prevede la bonifica dell'area ex discarica e la realizzazione di nuovo parco pubblico – La porta urbana individuata a Nord Ovest lungo la strada per Olcenengo risulta fortemente condizionata dalla presenza della vasta area dei magazzini doganali a Nord e dall'area Sifte Berti a Sud. IL PRGC prevede la realizzazione di nuova rotonda di immissione sulla SP per Olcenengo e la realizzazione di nuovo tracciato ciclopedonale. – Il PRG per il recupero della porta urbana in località Cappuccini promuove il ridisegno di corso Papa Giovanni II (ex corso Casale) con attenzione al progressivo avvicinamento al centro, distinguendo quindi tra il carattere extraurbano del tratto esterno verso i Cappuccini e il carattere più urbano di corso De Rege, dove si richiede di intervenire mediante il piano urbano del traffico in modo da risolvere il problema di congestionamento indotto dal carico eccessivo di traffico e parcheggi che gravano su una sezione stradale ridotta.

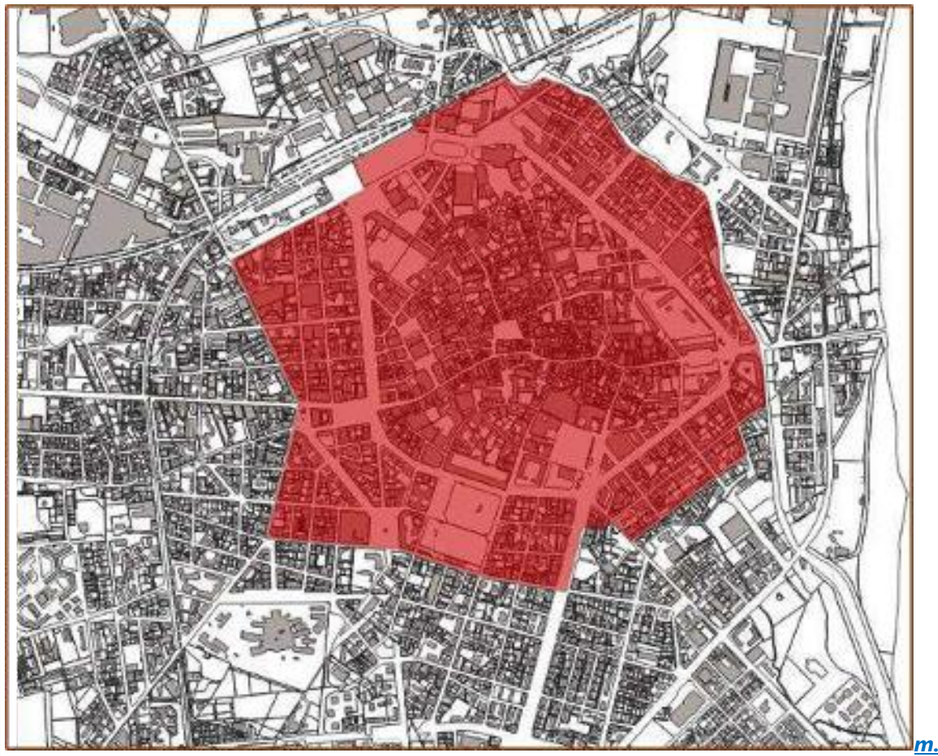
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2. 3)

- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).

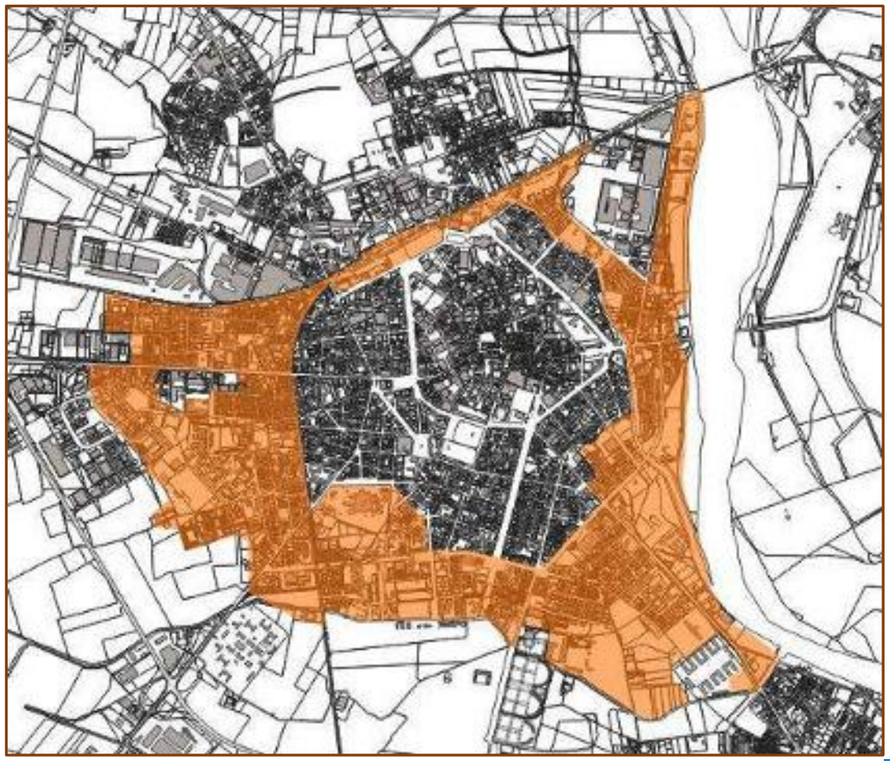
Indirizzi *comma 3* I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. *comma 4* I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	Il concentrico ricade in morfologia m.i.1 – urbano consolidato dei centri maggiori mentre la fascia perimetrale ricade in morfologia m.i.3 (tessuti urbani esterni ai centri). Lo shapefile m.i.1 è stato modificato in funzione del limite del centro storico art.24 di cui al PRGC vigente e della cerchia dei viali perimetrali in cui sono presenti numerosi altri edifici di interesse storico culturale (vedasi figura a seguire). Lo shapefile m.i.3 è stato modificato riadattandolo alla effettiva estensione dei tessuti urbani esterni al centro e bucandolo in funzione di morfologie m.i.5 e m.i.8. In coerenza agli indirizzi del PPR, il PRG ha tra i suoi obiettivi il potenziamento degli spazi a verde ed il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile (ved. nuova pista ciclabile), il potenziamento di spazi pubblici valorizzando quelli storicamente riconosciuti, implementazione con aree verdi, creazione di spazi destinati all'incontro.
Direttive *comma 5* I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.	Prescrizioni NTA PRGC nelle schede normative: scheda IV "Il centro storico" scheda V " la cerchia dei viali"



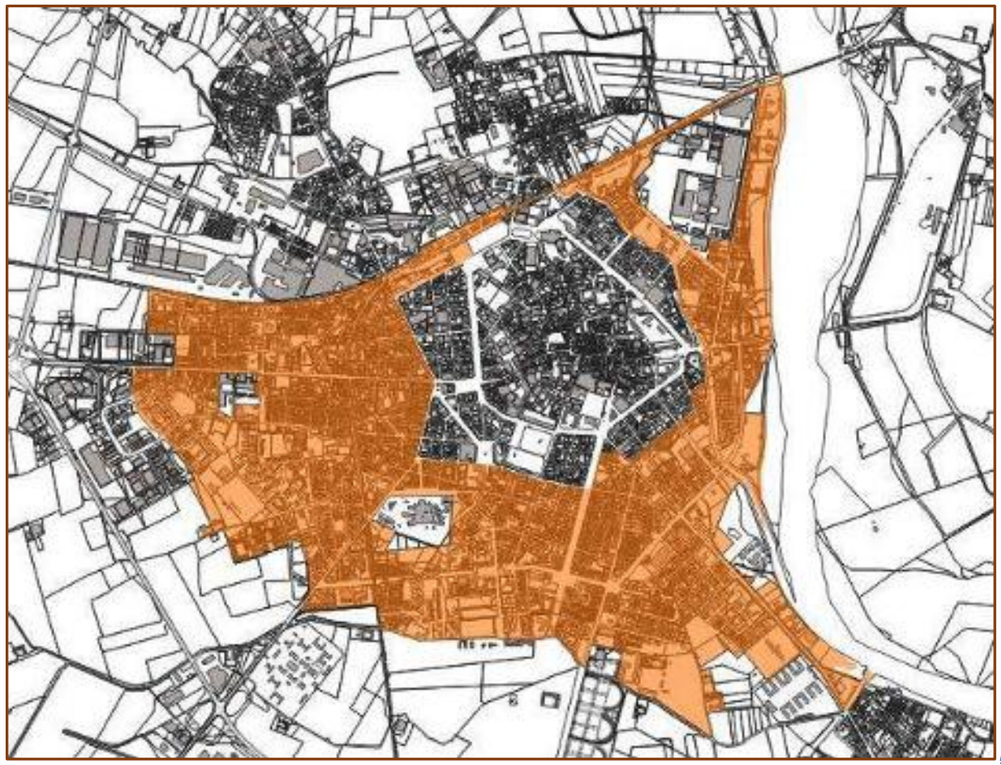
m.i.1 da PPR



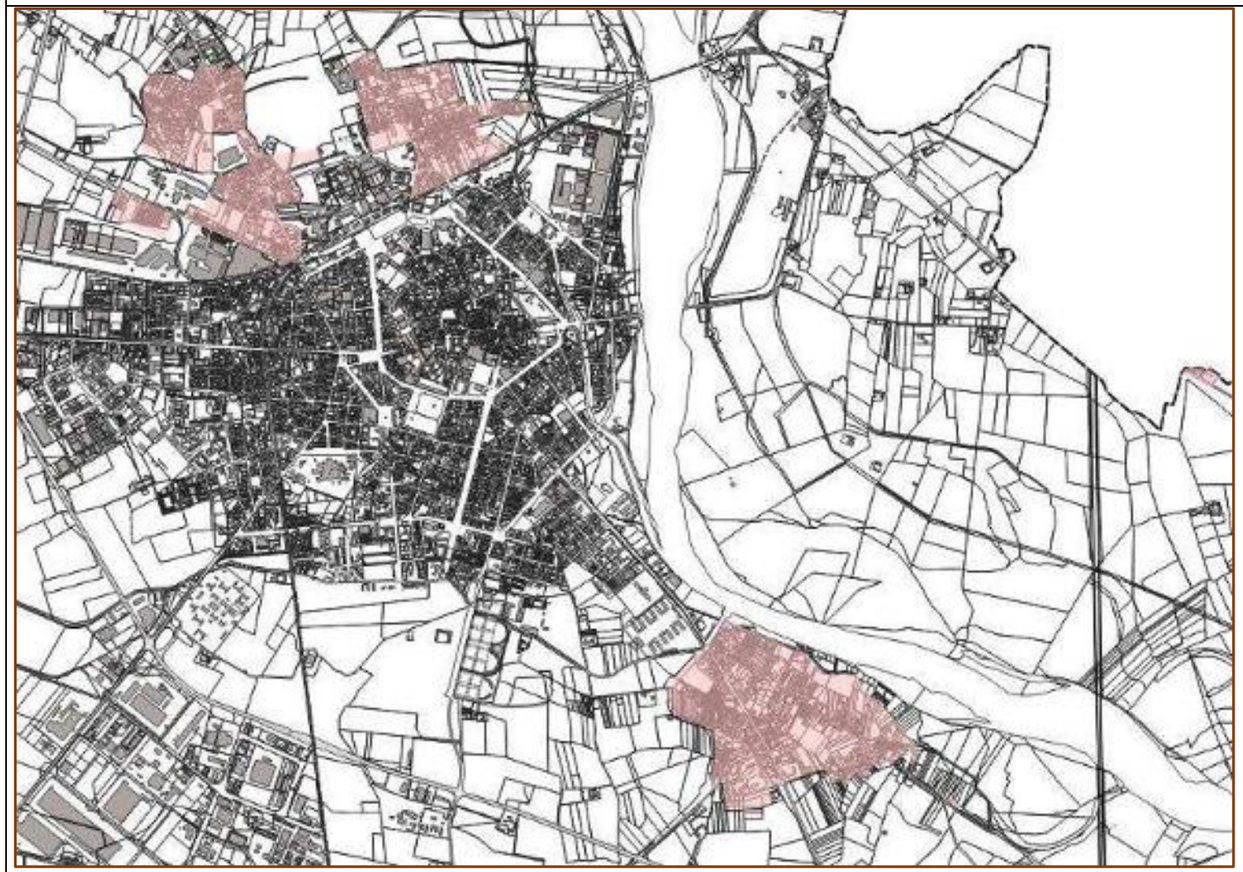
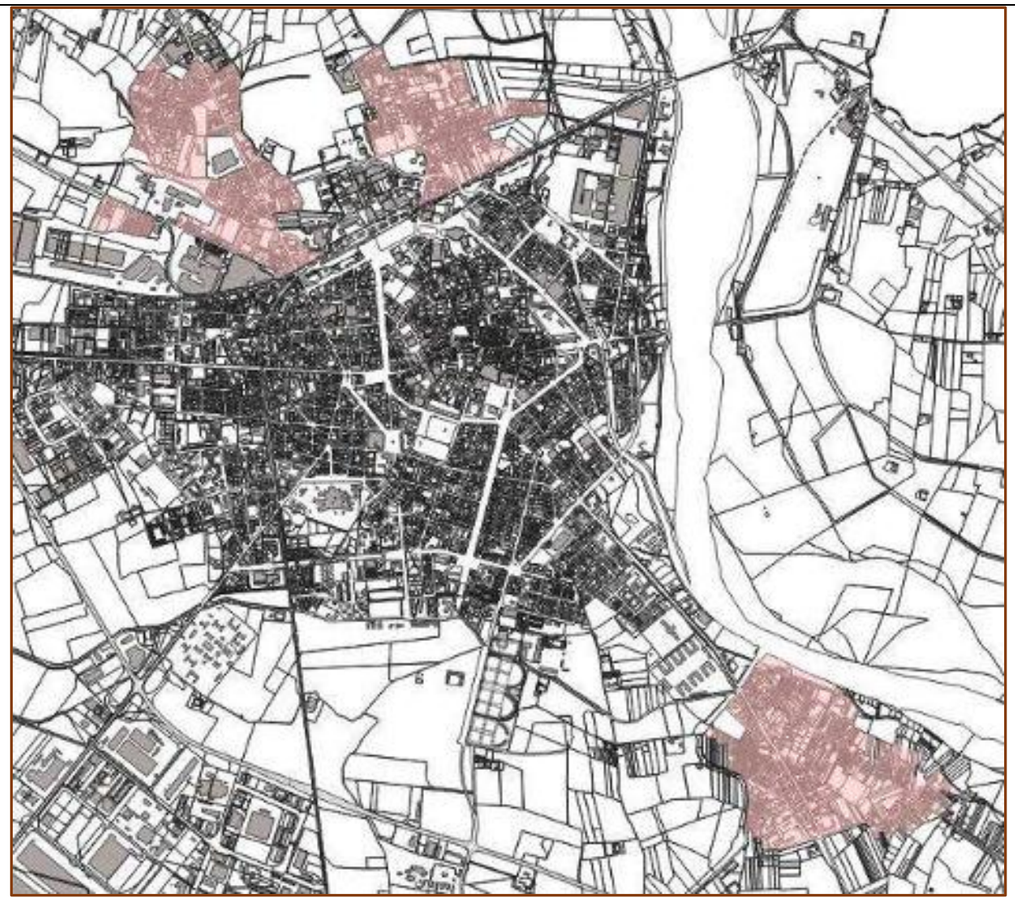
m.i.1 proposta di modifica

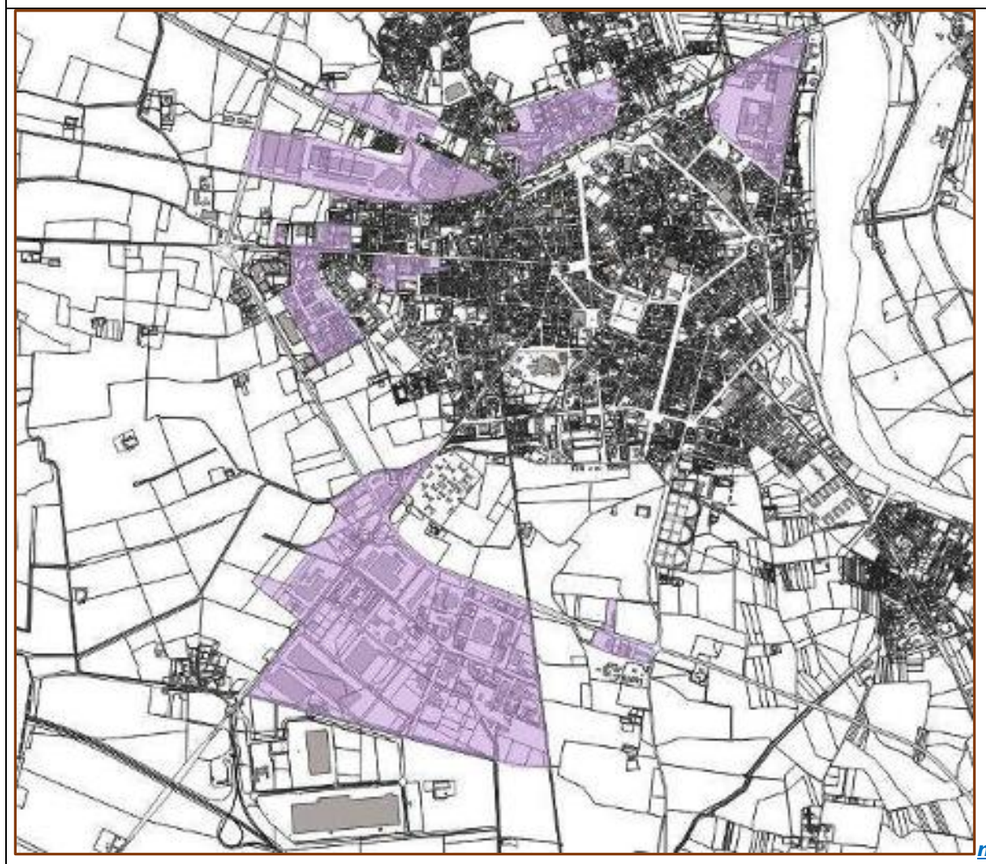
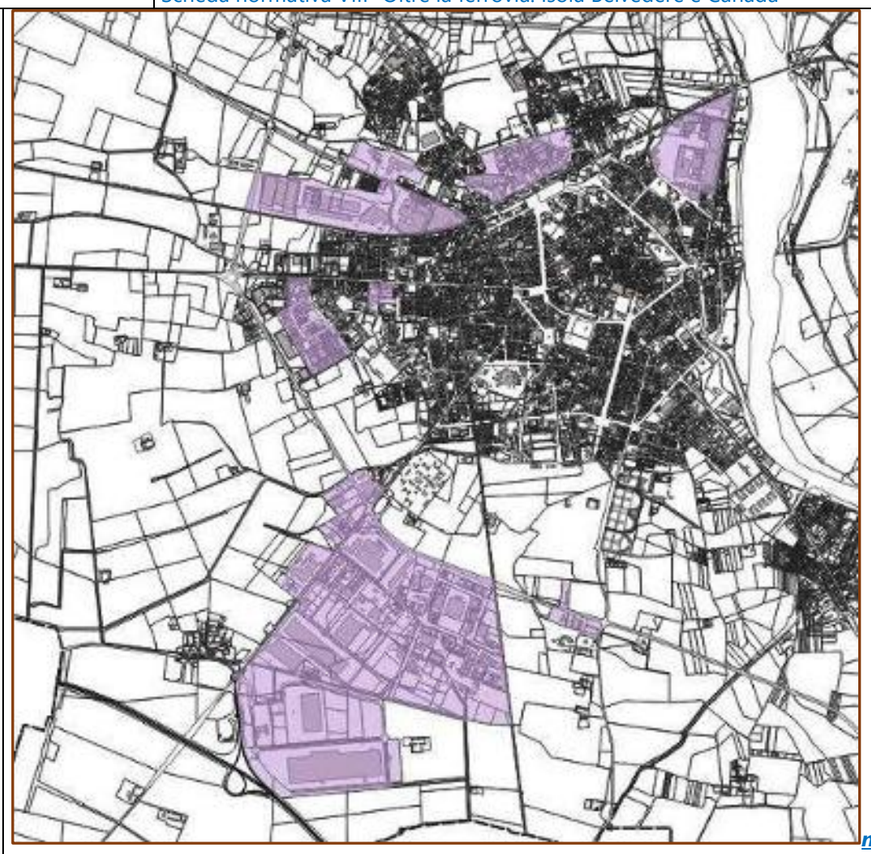


m.i.3 da PPR



m.i.3 proposta di modifica

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).	
	Le morfologie m.i.4 vengono leggermente riperimetrate adattandole alla situazione reale sia per i quartieri a Nord della Ferrovia sia per l'area del quartiere Cappuccini a Sud Est della città; viene inoltre mantenuta una piccolissima area all'estremità orientale al confine con il Comune di Vinzaglio (Frazione Torrione). Prescrizioni normative NTA PRG Scheda II "Lungo il Fiume Sesia" Scheda VIII "oltre la ferrovia: Isola Belvedere e Canadà"
 ***m.i.4 da PPR***	 ***m.i.4 proposta di modifica***
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). *Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.*	
	Insediamenti specialistici organizzati: Aree urbanizzate e costruite con tipologie per utilizzi non residenziali, originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti con uso sistematico di strumenti urbanistici esecutivi (PEC, PIP, ecc.), con dinamiche di riempimento del disegno di impianto per lo più improntate ad una razionalità distributiva di lotti edificatori seriali e organizzati su impianti geometrici per lo più a griglia,

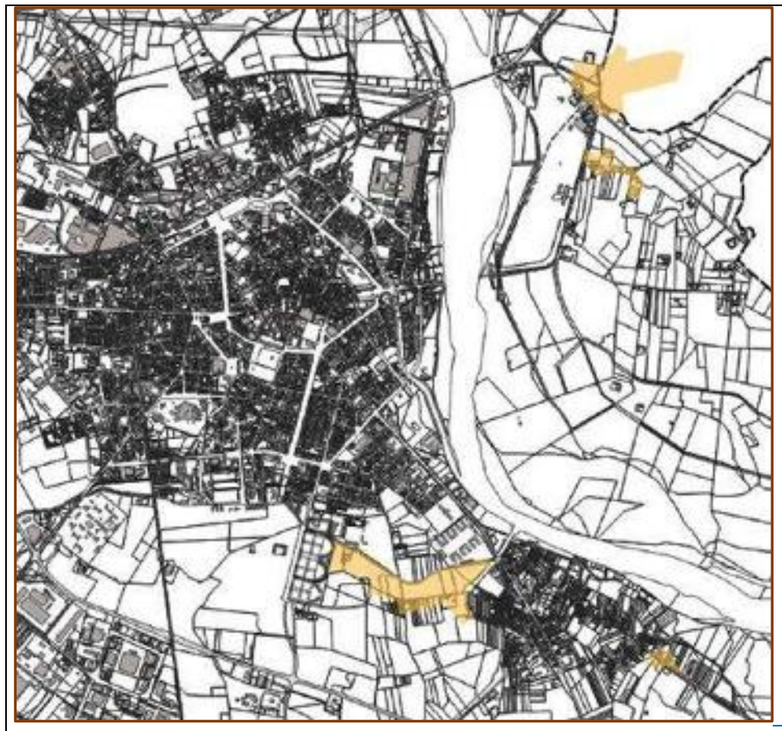
	separati dall'assetto viario urbano o tradizionale preesistente nel contesto, e connessi al resto del territorio solo attraverso gli allacci infrastrutturali. Lo shapefile originale è stato adattato alla scala locale, ridefinendolo sul tracciato catastale e leggermente ampliato nella zona industriale presente a Sud Ovest del concentrico. Prescrizioni normative NTA PRGC: Scheda normativa IX "L'area industriale di Vercelli Ovest" Scheda normativa I "il rapporto tra città e campagna": la città nel Verde" Scheda normativa VIII "Oltre la ferrovia: Isola Belvedere e Canadà"
 ***m.i.5 da PPR***	 ***m.i.5 proposta di modifica***

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

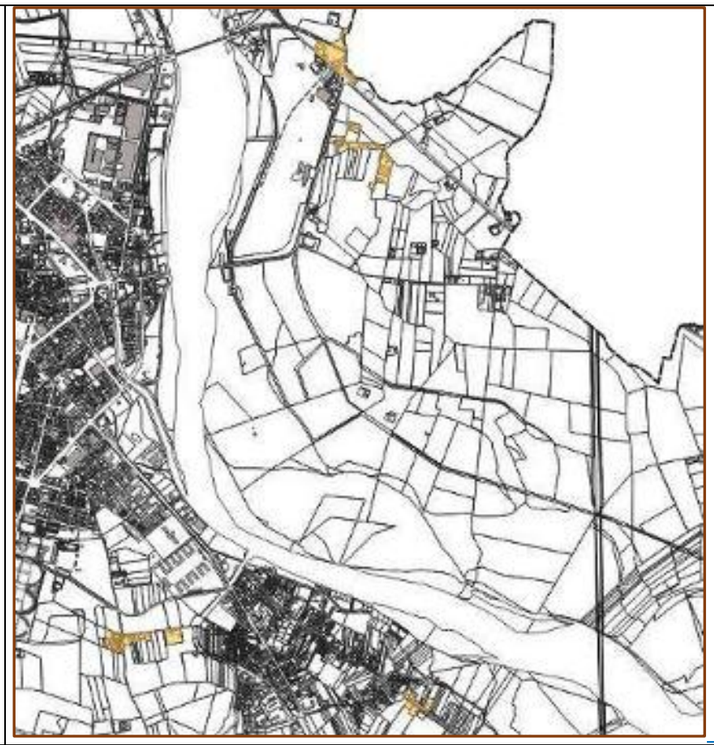
Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:
- m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);
- m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).
Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Indirizzi *comma 1* Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita. In tali aree si distinguono due tipi di morfologie insediative (m.i.): a) caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i. 6); b) caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7).	Aree di dispersione insediativa ad uso prevalentemente residenziale. Il PPR individua alcune modeste porzioni in m.i.6: • quartiere Biliemme a Sud del concentrico ricompreso tra la Caserma Scalise e il Cimitero Comunale • area all'estremità Sud del quartiere Cappuccini • alcune aree in sponda sinistra del Sesia in prossimità del confine con il Comune di Borgo Vercelli

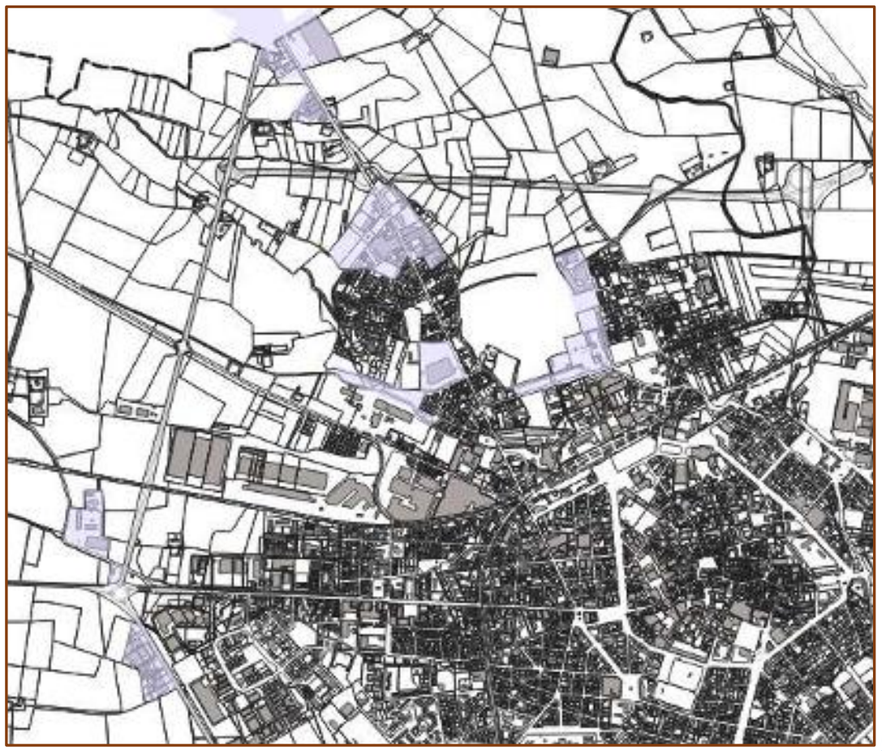
comma 2 Con riferimento alle aree di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi: a) contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative, con particolare attenzione agli sviluppi arteriali specialistici, privilegiando il recupero e il riuso del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, utilizzando razionalmente le aree e le infrastrutture di servizio; b) contenimento delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati, dotati di un'identità ancora riconoscibile e qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane; c) salvaguardia dei suoli a elevata capacità d'uso di cui all'articolo 20; d) trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità riconoscibili e riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia; e) contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire un'integrazione delle sue componenti naturali e antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Lo shapefile originale è stato adattato alla scala locale, ridefinendolo sulla base catastale e sull'effettivo edificato attuale. Si riscontrano morfologie m.i.6: • a sud del concentrico – cantone Biliemme • zona Nord Est dell'abitato al confine con Borgo Vercelli (shapefile tagliato sul confine comunale). Il PPR individua morfologie m.i.7 prevalentemente nella zona a Nord Ovest del concentrico ricompresa tra la ferrovia e la tangenziale oltre che due piccole aree in fregio a C.so Torino ad Ovest del concentrico. Lo shapefile originale è stato adattato alla scala locale, ridefinendolo sulla base catastale ed eliminando alcune porzioni non edificate.
<u>Direttive</u> *comma 3* I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. *comma 4* Entro le aree di cui al *comma 1* i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: a) eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b) possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; c) gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; d) siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	Prescrizioni NTA PRG Scheda normativa II "Lungo il Fiume Sesia "Tra il Sesia e il Cervetto, sino ai Cappuccini"



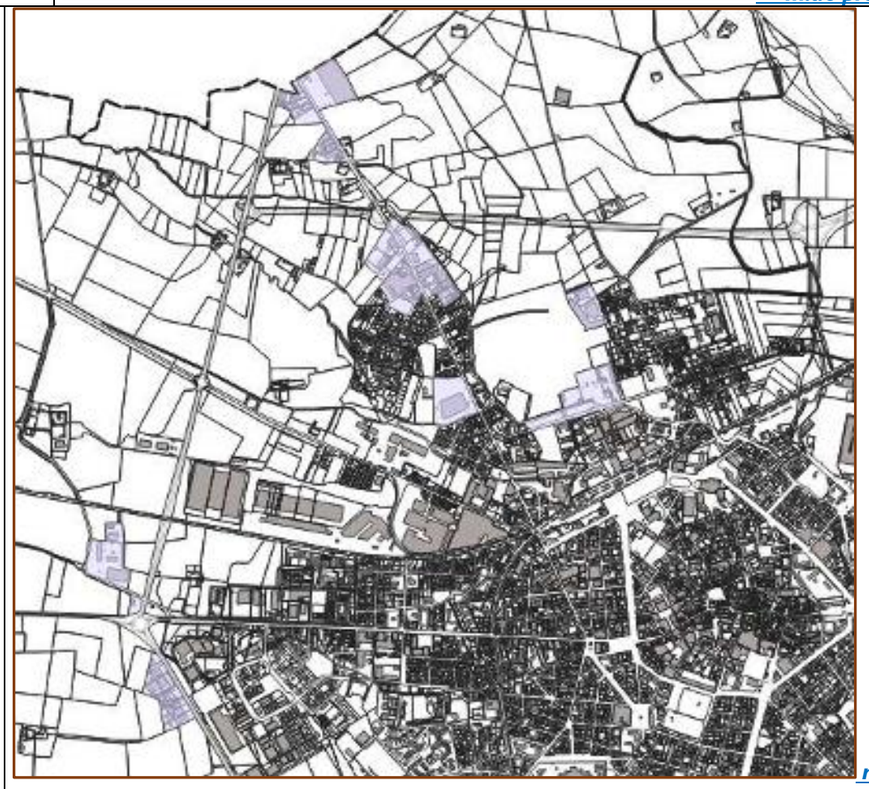
m.i.6 da PPR



m.i.6 proposta di modifica



m.i.7 da PPR



m.i.7 proposta di modifica

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

- m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie);
Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.
- m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).
Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)

comma 1
Il Ppr individua, nella Tavola P4, le principali aree edificate per funzioni specializzate, distinte dal resto del territorio e in particolare:
a) le insule specializzate (m.i.8), che comprendono in particolare:
I. le aree militari o carcerarie;
II. le principali aree estrattive e minerarie;
III. i complessi ospedalieri;
IV. le piste motoristiche, gli impianti da golf e gli altri impianti sportivi, i campeggi, le grandi strutture commerciali, i grandi vivai, i parchi tematici e i cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato;
V. i depuratori, le discariche, gli impianti speciali, le attrezzature produttive speciali e le raffinerie.
b) i complessi infrastrutturale (m.i. 9), che comprendono in particolare:
I. gli svincoli autostradali;
II. i nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario;
III. le aree e gli impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci;
IV. i principali impianti per la produzione di energia;
V. le reti di trasporto internazionale e nazionale;
VI. i principali aeroporti e le relative pertinenze.

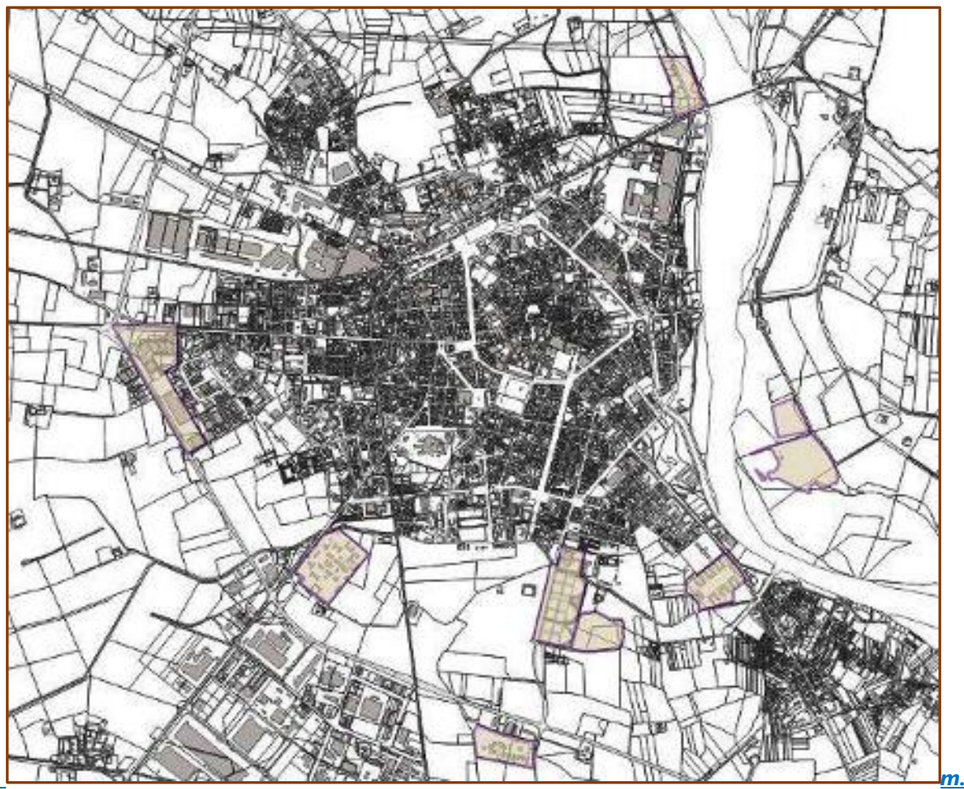
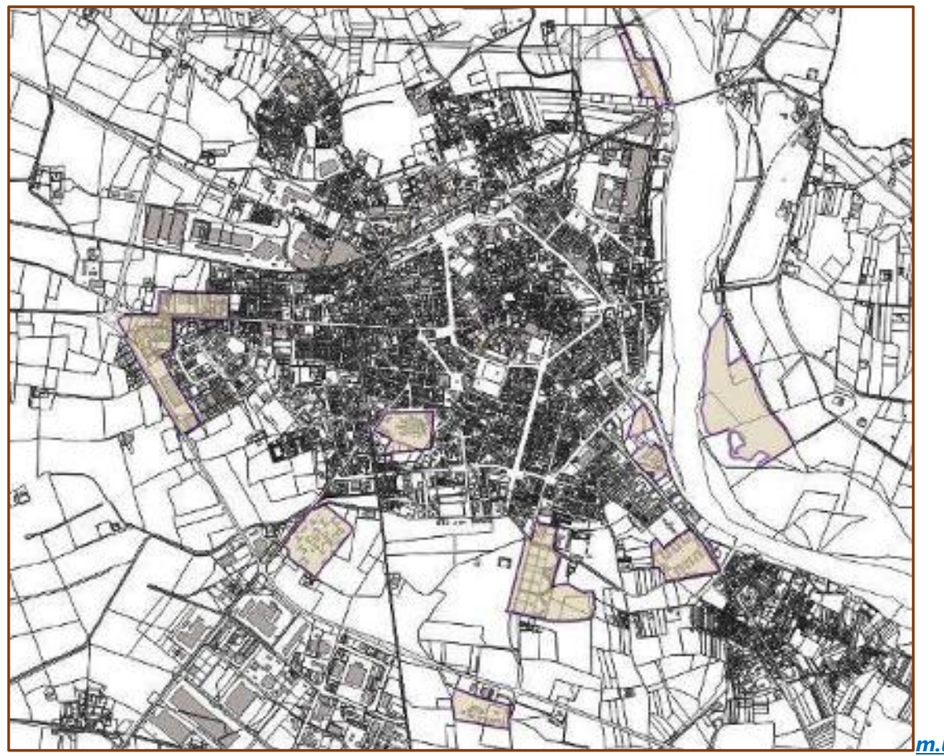
comma 2
Per le aree di cui al comma 1 il Ppr persegue i seguenti obiettivi:
a) integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, delle piattaforme logistiche, delle aree per le produzioni innovative e degli altri insediamenti produttivi, terziari, commerciali o turistici a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno);
b) mitigazione degli impatti delle infrastrutture autostradali e ferroviarie mediante il ripristino delle connessioni da esse intercettate, la riduzione della frammentazione e degli effetti barriera, l'integrazione funzionale degli edifici esistenti destinati all'abbandono perché ricadenti all'interno delle aree di pertinenza delle infrastrutture;
c) incentivazione della qualità della progettazione al fine di ottimizzare l'integrazione degli interventi nel contesto circostante;
d) localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti e delle altre attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, necessarie per l'efficienza territoriale e la qualità della vita urbana, in siti adatti a minimizzare l'impatto paesaggistico-ambientale, in contesti già compromessi oggetto di progetti complessivi di riqualificazione comprendenti le necessarie mitigazioni e compensazioni.

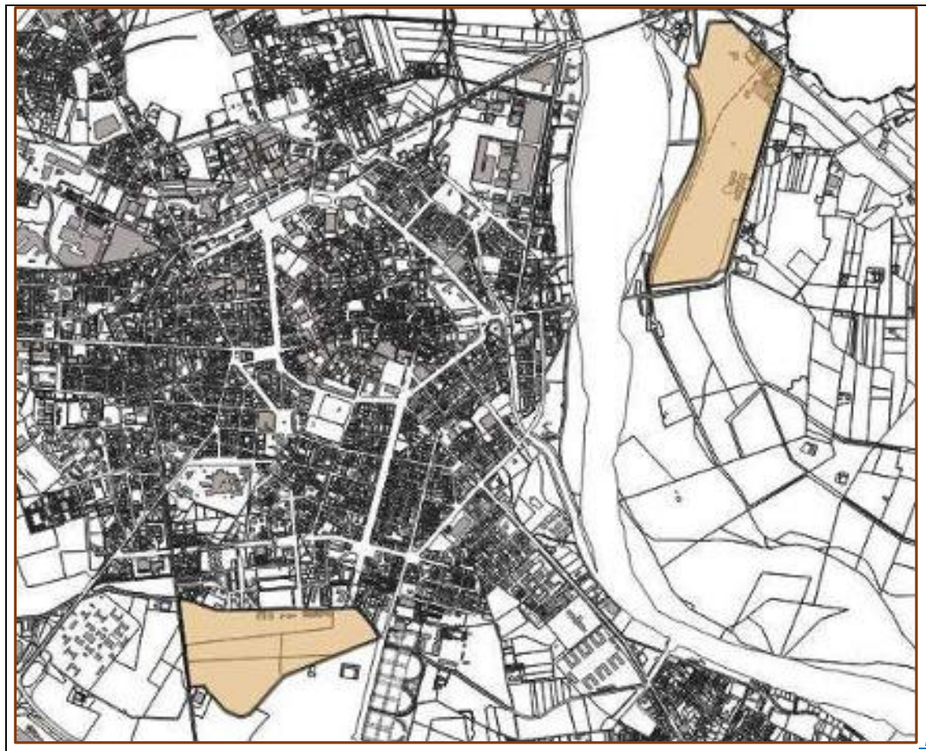
Insule specializzate m.i.8
Rispetto alle indicazioni del PPR sono state apportate modifiche e proposte le seguenti morfologie m.i8:
- Parco divertimenti in luogo di m.i.3 (Sotto C.so Bormida in sponda dx Sesia)
- Centro multi raccolta rifiuti CMR e depuratore in luogo di m.i.3 (lungo C.so G. Paolo II in sponda dx Sesia)
- Caserma Scalise confermata con piccoli adattamenti di scala e perimetro
- Cimitero confermato con piccoli adattamenti di scala e perimetro
- Area carcere a lato del cimitero confermata con piccoli adattamenti di scala
- Area ex inceneritore confermata con piccoli adattamenti di scala e perimetro
- Area ex ospedale psichiatrico confermata con piccoli adattamenti di scala e perimetro
- Area ospedale civile in luogo di m.i.3
- Centro commerciale lungo Corso Torino, rivisto ed ampliato verso Nord
- Crossdromo, tiro a volo, area ex cava in sponda sinistra area ampliata, riperimetrata (in sponda sinistra Sesia)
- Tiro a segno e trattamento inerti rivisto ed ampliato (in sponda dx Sesia).

Complessi infrastrutturali m.i.9
Rispetto alle indicazioni del PPR state apportate le seguenti modifiche e proposte le seguenti morfologie m.i.9:
- Aeroporto confermata con piccoli adattamenti di scala e perimetro
- Deposito auto in sponda sx del Sesia confermata con piccoli adattamenti di scala e perimetro
- Casello autostradale Vercelli Ovest proposta di inserimento in luogo di m.i.10

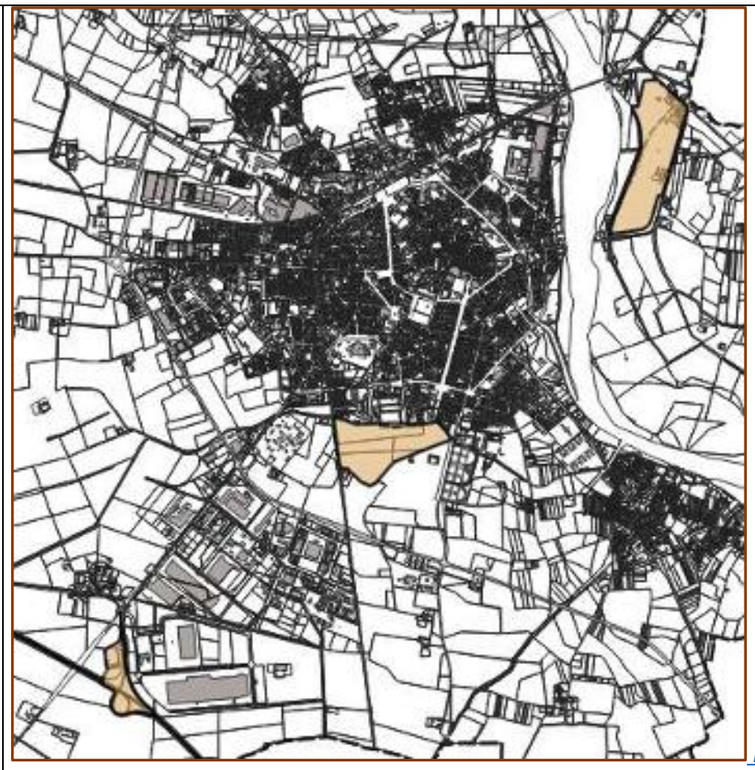
Indirizzi
comma 3
Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:
a) limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;
b) privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;
c) razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarità e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;
d) definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con i mezzi pubblici.

Direttive
comma 4
I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.
comma 5
In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

a) localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica e edilizia dei siti; b) scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni. *comma 6* Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione. *comma 7* I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo. *comma 8* I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.	
<u>Prescrizioni</u> *comma 9* La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.	Prescrizioni normative PRG: art. 31 "le aree strategiche" Scheda normativa " Il rapporto tra città e campagna: la città nel Verde" Scheda normativa II "Lungo il Fiume Sesia (tra il Sesia e il Cervetto, sino ai Cappuccini"
 ***m.i.8 da PPR***	 ***m.i.8 proposta di modifica***



m.i.9 da PPR



m.i.9 proposta di modifica

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale , non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del Verbano).

Direttive

comma 4

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;

Si propone di stralciare la morfologia m.i.10 e di sostituirla con la morfologia m.i.14 opportunamente bucata dalle altre morfologie e dalle aree boscate.

Non sono presenti morfologie di tipo m.i.12, m.i.13 e m.i.15.

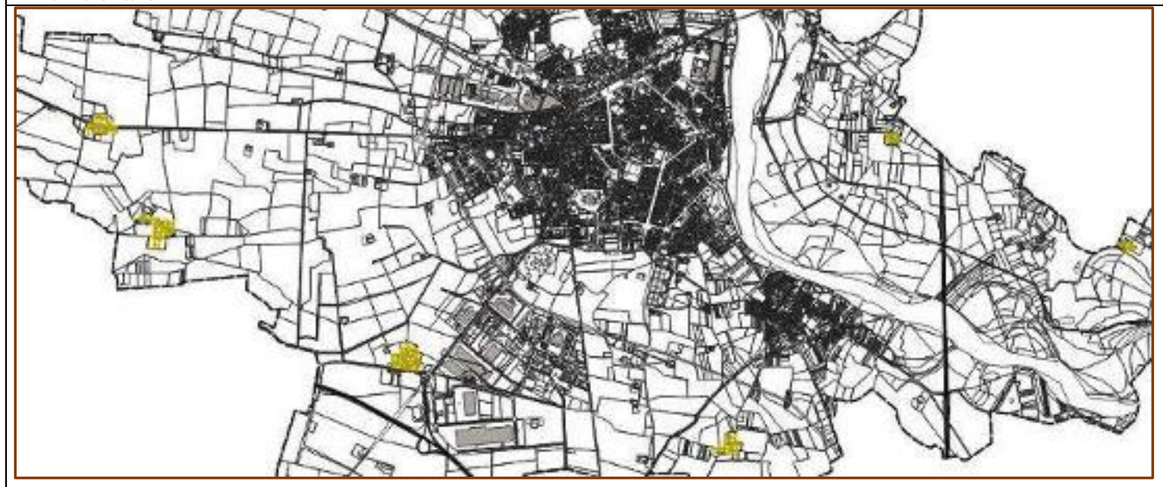
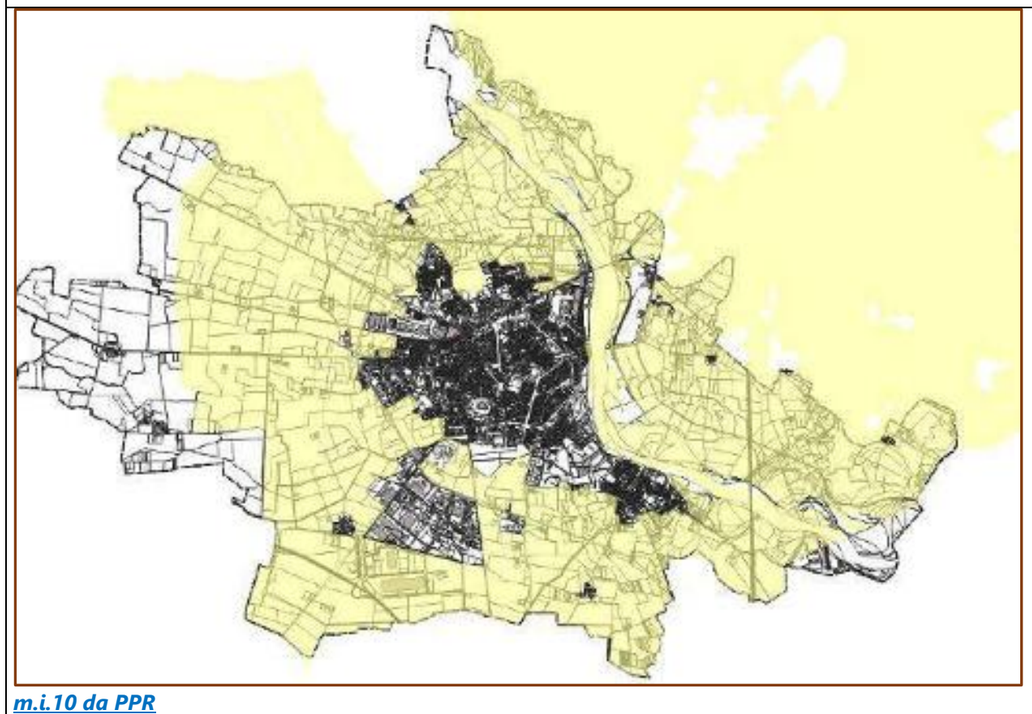
Le morfologie m.i.11 del PPR relative agli insediamenti rurali di

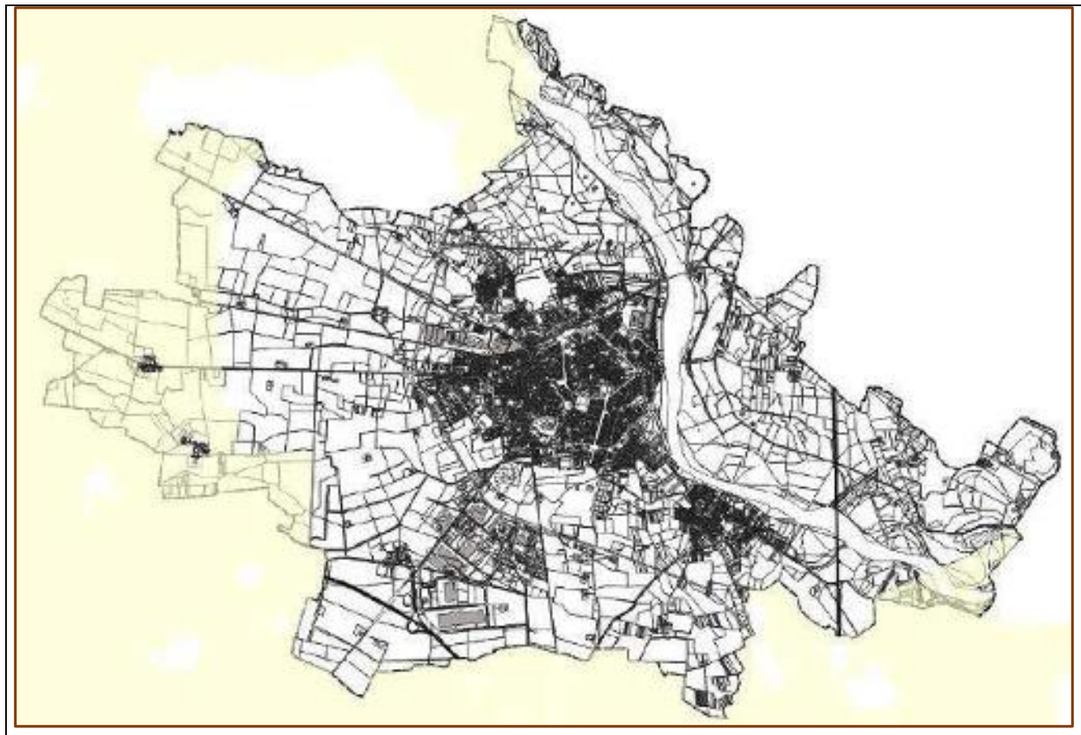
- Larizzate
- Montonero
- Cascine Strà
- Carengo
- Boarone
- Brarola

vengono riviste apportando leggere modifiche alle perimetrazioni e viene poi proposto di integrarle con gli insediamenti di:

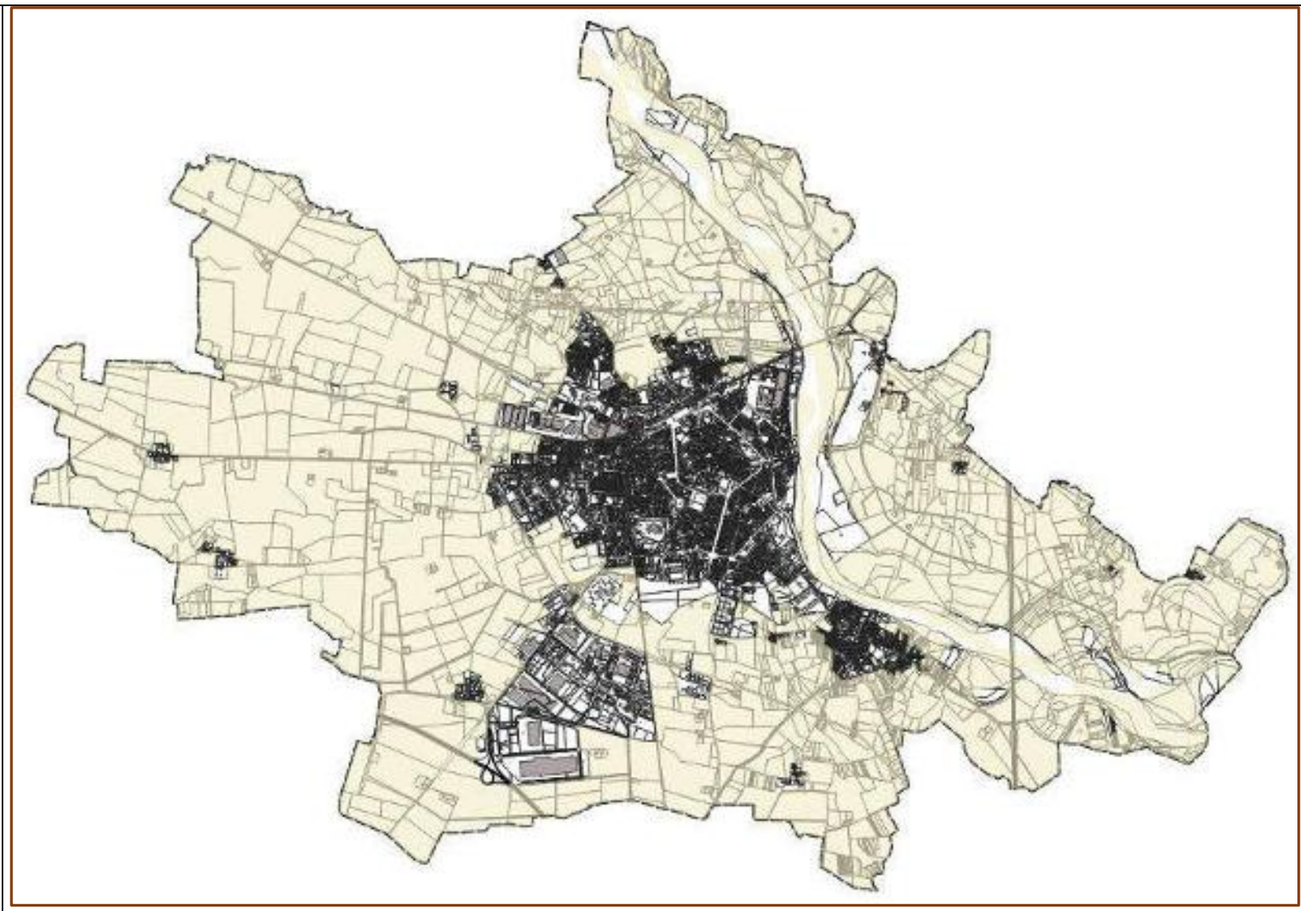
- cascina Cadè (sponda sx Sesia)
- San Benedetto di Muleggio (a Nord di C.so Torino ad Ovest del concentrico).

Prescrizioni normative NTA PRG:
Scheda normativa III: il territorio agricolo e le frazioni

h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	
 ***m.i.11 da PPR***	 ***m.i.11 proposta di modifica***
 ***m.i.10 da PPR***	Proposto lo stralcio della m.i.10 con sostituzione di morfologia m.i.14 opportunamente bucata dagli shapefile relativi alle aree boscate e dalle altre morfologie già tracciate e di cui sopra in elenco.



m.i.14 da PPR



m.i.14 proposta di modifica

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);
- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc.).

Direttive

comma 4

I piani territoriali provinciali e i piani locali possono precisare e aggiornare le indicazioni del Ppr relative agli elementi di cui al comma 2, evidenziando i casi, anche potenziali, di interferenza visiva con i beni e le componenti di cui alle presenti norme.

comma 5

Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

comma 6

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

Il PPR individua i seguenti elementi di criticità lineari:

impattanti barriere lineari date da infrastrutture a terra:

- Autostrada A26
- Raccordo autostradale A4-A26

Impattante presenza di infrastrutture aeree:

- Tratti di Elettrodotti aerei

Sistemi arteriali lungo strada:

- SP230 verso Caresanblot
- SP11bis verso Borgo Vercelli – Bivio Sesia

Elementi puntuali:

- Deposito auto Wolkswagen sponda sx Sesia verso Borgo Vercelli
- SS230 verso Caresanablot a monte e a valle del varco urbano di cui all'art. 34
- Area lungo Sesia sponda dx (area ex Montefibre)
- Orti urbani Via Donizzetti angolo Via Visconti

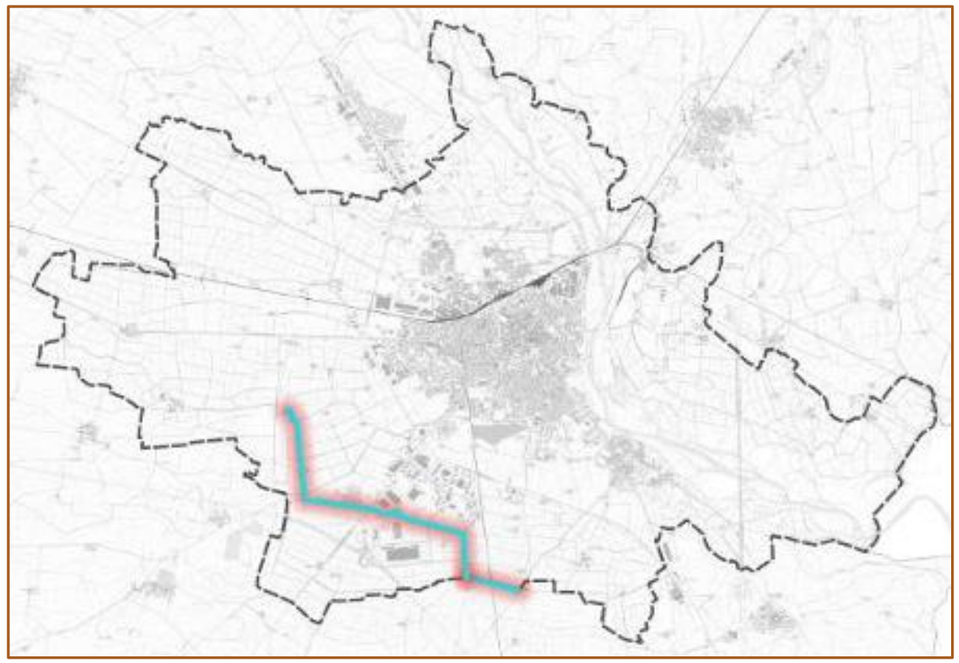
	- Area all'incrocio tra Via Manzone e Vicolo Finlandia (area bonifica PRG) - Area su Via Cantarana Prescrizioni NTA PRG : vedasi schede normative dei luoghi di progetto – schede aree critiche
Art. 42.Rete di connessione paesaggistica	
Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-cullturale, la rete di fruizione.	
Indirizzi comma 8 I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000. comma 9 Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi. comma 10 In relazione agli elementi della rete ecologica di cui al comma 3, individuati nella Tavola P5: a. i nodi rappresentano ambiti di salvaguardia ecologica in cui la Regione può promuovere l'istituzione di nuove aree protette, se non presenti, o comunque di salvaguardia intorno a quelle già istituite, laddove sia necessario; b. le aree di riqualificazione ambientale costituiscono gli ambiti in cui sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di cinture verdi, greenway e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica; c. le connessioni lineari (ad es. siepi e filari) esistenti, anche minime, rappresentano gli elementi da conservare e incrementare, in particolare a tutela delle bealere, dei canali e lungo i percorsi individuati nella Tavola P5; d. i contesti fluviali rappresentano gli ambiti all'interno dei quali promuovere l'ampliamento delle aree golenali e la riqualificazione dei tratti spondali (nel rispetto di quanto previsto dal PAI e dalle Direttive e programmi a esso collegati, per quanto non attiene la tutela del paesaggio), mantenere la vegetazione arborea spondale esistente e impiantarne di nuova con specie autoctone ove necessario, ripristinare il bosco ripariale e promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle casse di espansione esistenti. comma 11 Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a: a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. Direttive *comma 12* I piani territoriali provinciali riconoscono e approfondiscono gli elementi della Rete descritti nei commi 3, 4 e 5, precisando la disciplina operativa necessaria alla loro salvaguardia e all'attuazione delle indicazioni progettuali del Ppr, con particolare riferimento ai corridoi e ai sistemi (ambientali, storici e infrastrutturali) di livello sovra locale. *comma 13*	Il piano riconosce come elementi caratteristici della rete ecologica i corsi d'acqua, i canali irrigui, le aree umide, le aree boscate, le formazioni lineari, le aree ad elevata biopermeabilità (prati permanenti e pascoli), i fontanili e le risaie. Il PRG vigente individua e tutela la rete ecologica nell'articolo 29.4 .

I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale. *comma 14* La Rete costituisce riferimento per: a. le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione; b. b. le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative a trasformazioni d'uso o realizzazione di infrastrutture.	

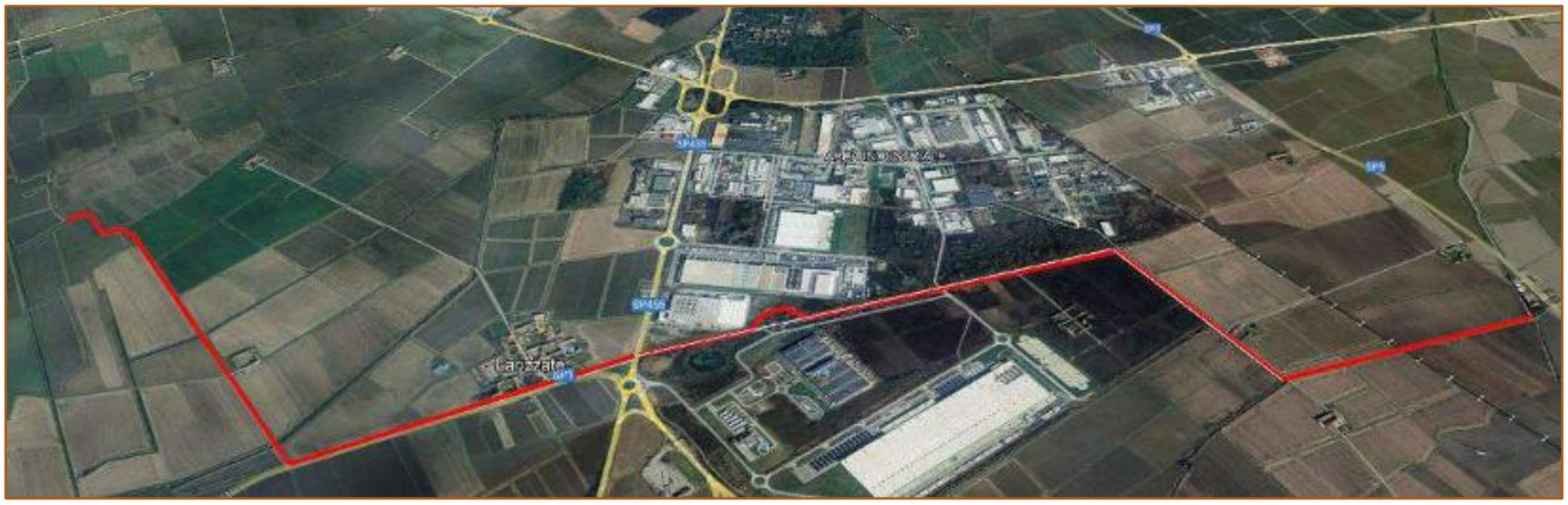
13.3.2 ALLEGATO C) al R.R. 4/R del 22 marzo 2019 – richiesta di riconoscimento di irrilevanza paesaggistica di un tratto della Roggia Molinara di Larizzate (art.10 c.8 D.P.G.R. 22 marzo 2019)

COMUNE DI VERCELLI	
TOPONIMO DA REGIO DECRETO	**Roggia dell'Ospedale – Roggia del Molino**
TOPONIMO DA PRG	**Roggia Molinara di Larizzate**

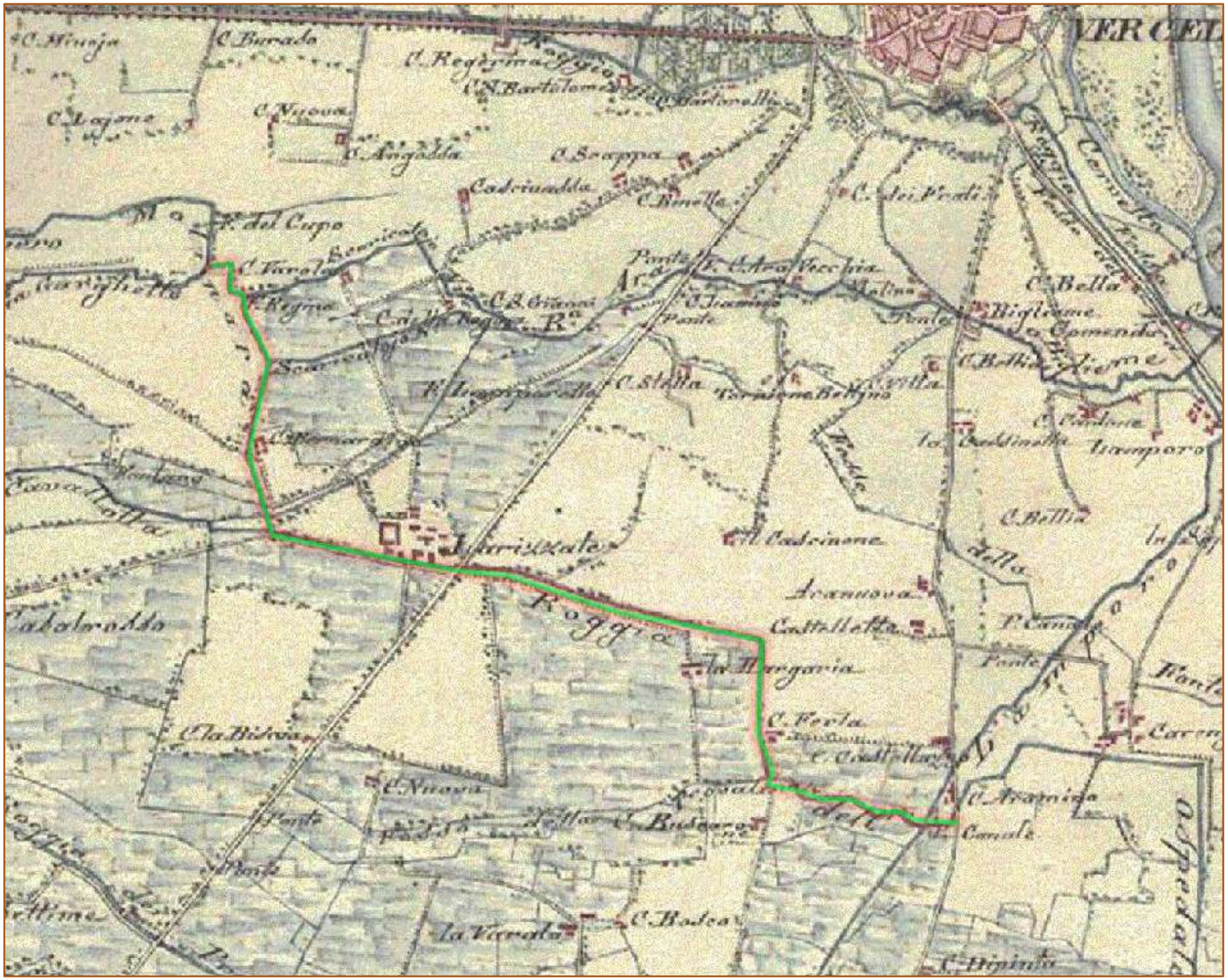
INDIVIDUAZIONE DEL CORSO D'ACQUA SUL TERRITORIO COMUNALE



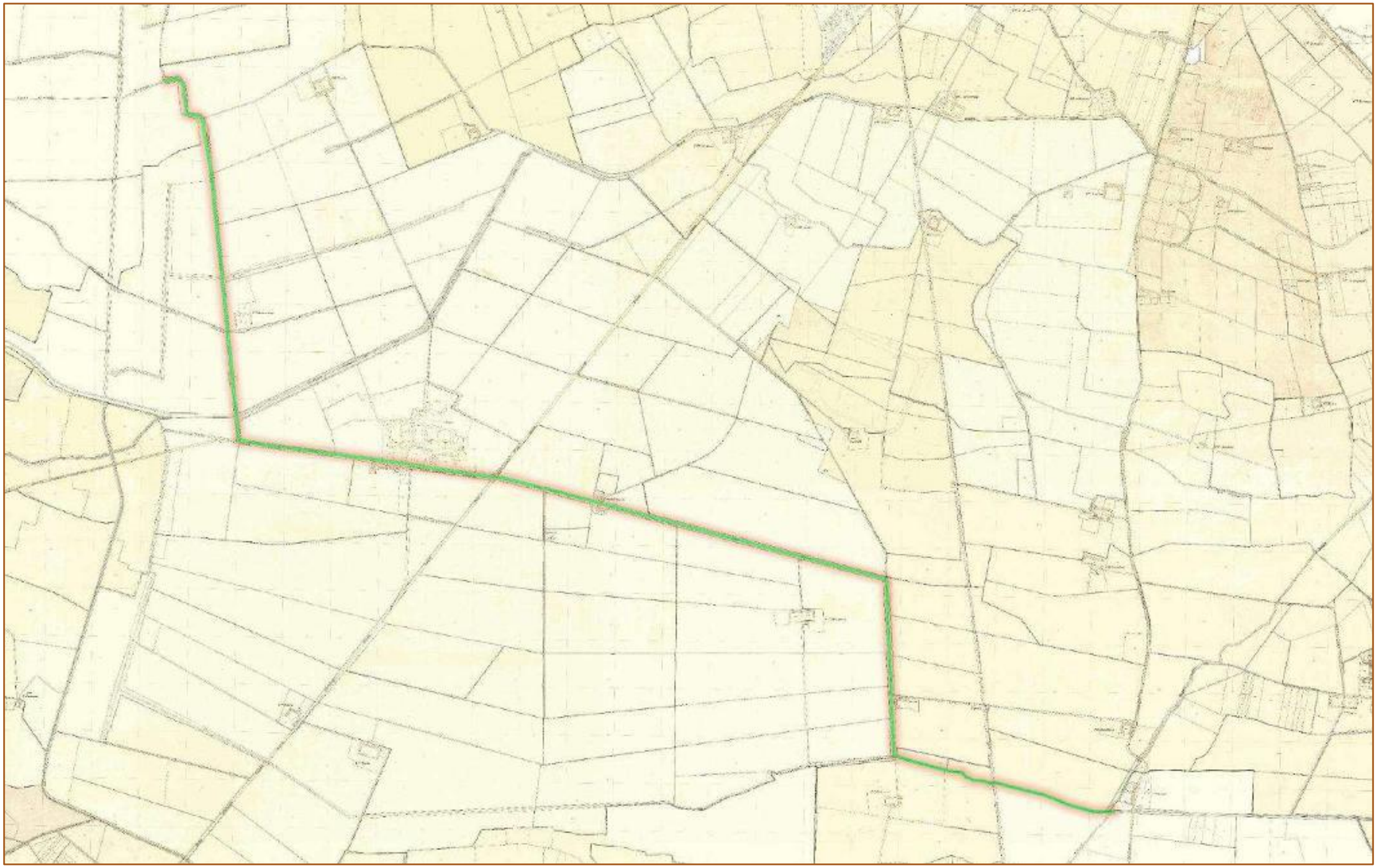
ESTRATTO FOTO AEREA (vista da N-NO)



ESTRATTO CARTA STATI SARDI

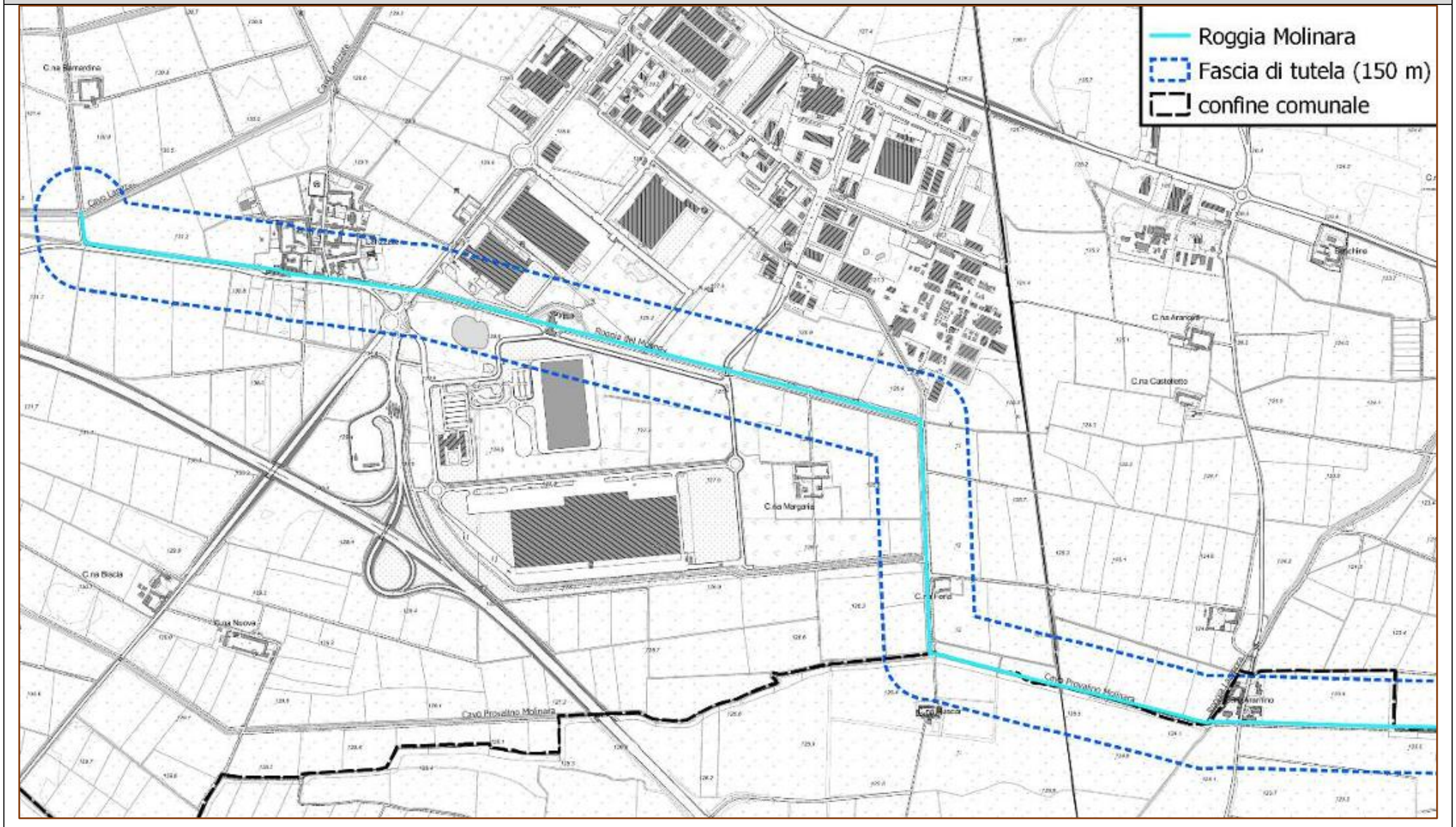


ESTRATTO CATASTO RABBINI

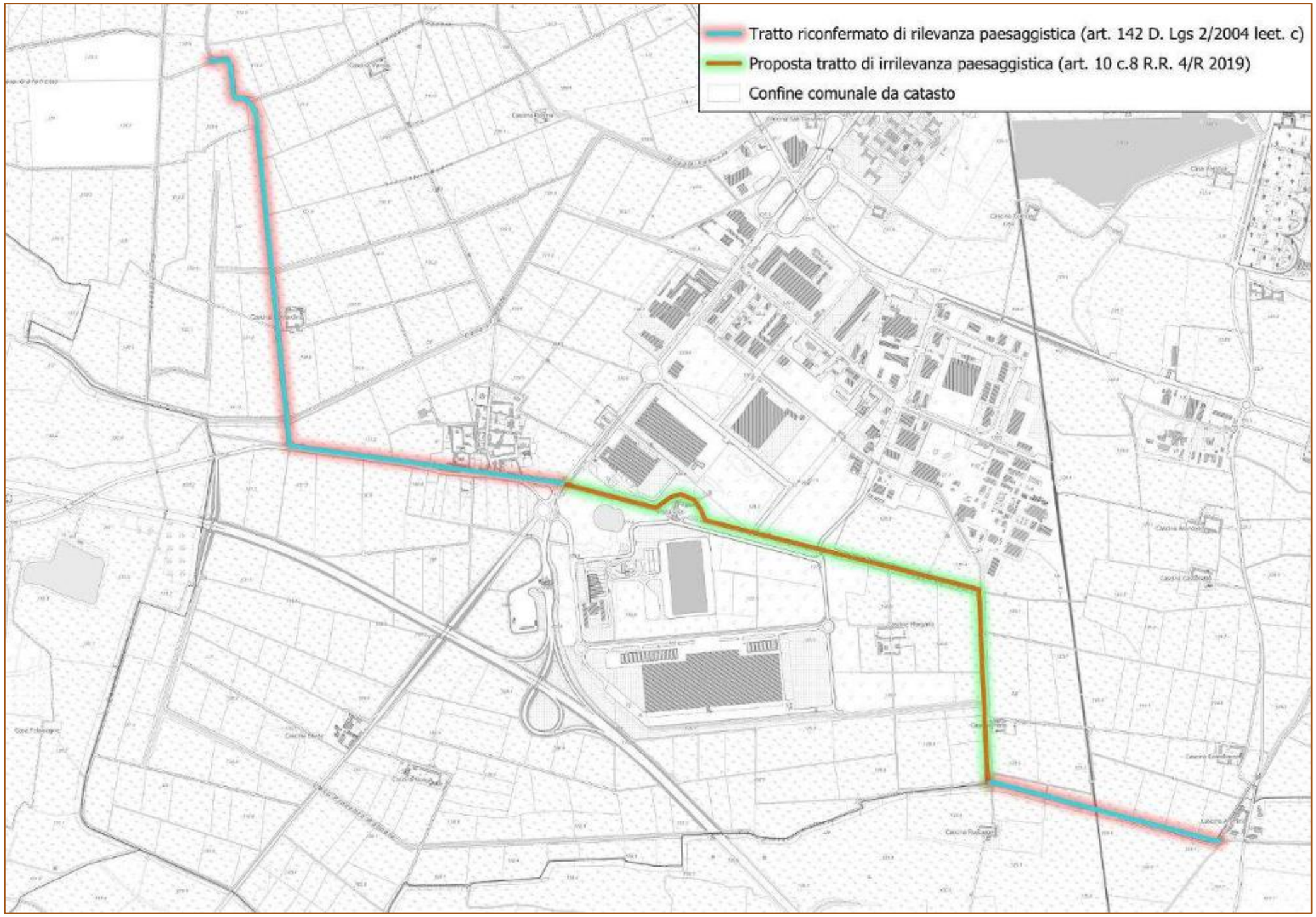


ESTRATTO ORTOFOTO 1988 (in rosso il confine comunale- vedasi tracciato della Roggia sotto Ex Brillatoio Franchini)

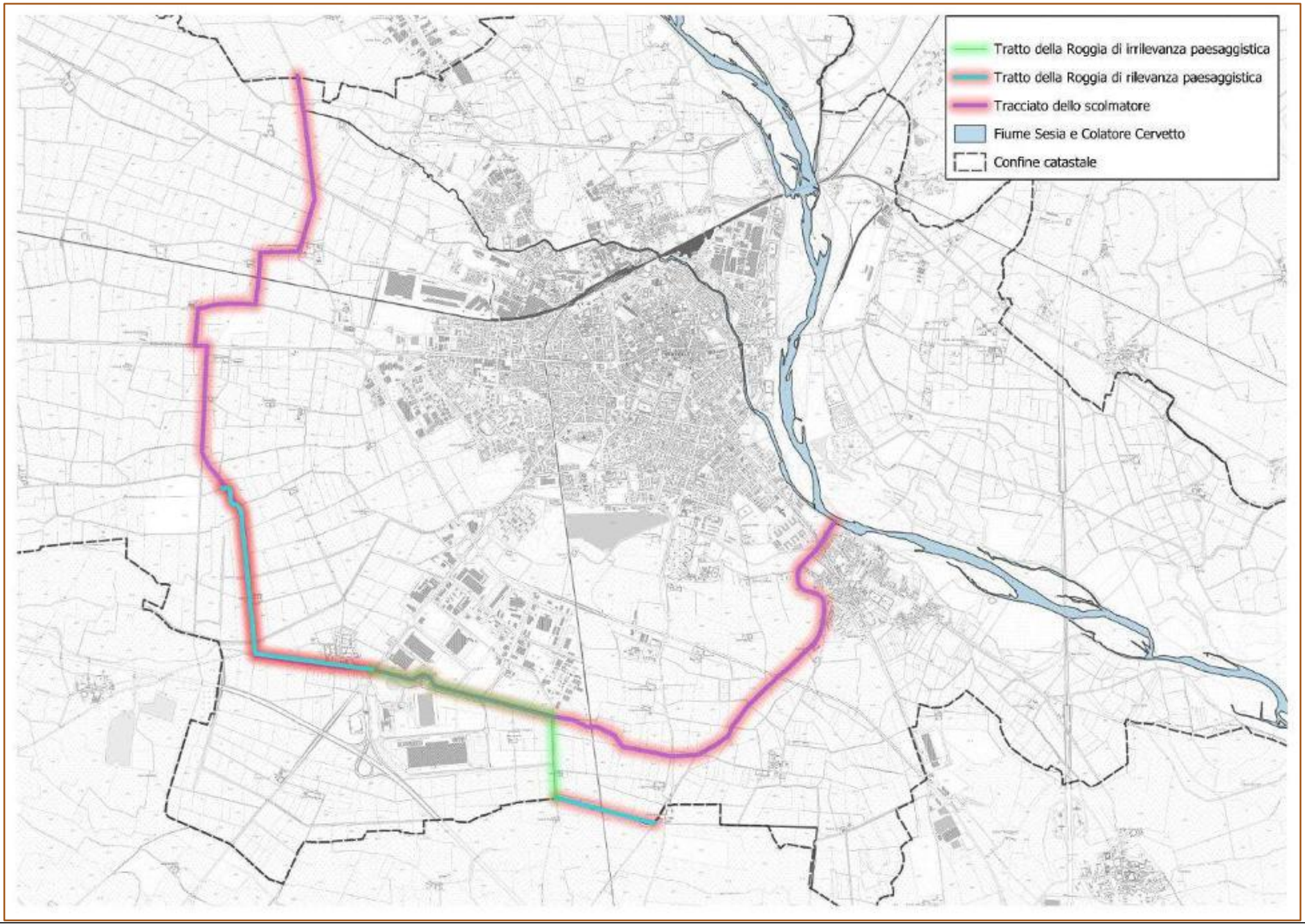
INDIVIDUAZIONE CORSO D'ACQUA E RELATIVA FASCIA DI TUTELA (150 m) DA PPR



PROPOSTA DI STRALCIO DI TRATTO DEL CORSO D'ACQUA CONSIDERATO IRRILEVANTI AI FINI PAESAGGISTICI



INDICAZIONE DEL TRACCIATO DELLA ROGGIA E DELLO SCOLMATORE DI PROGETTO

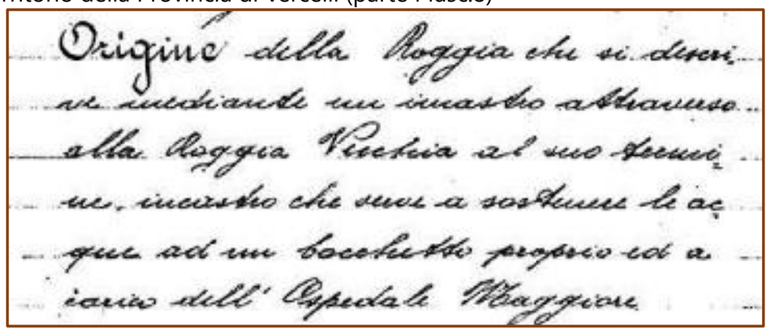


LA ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE

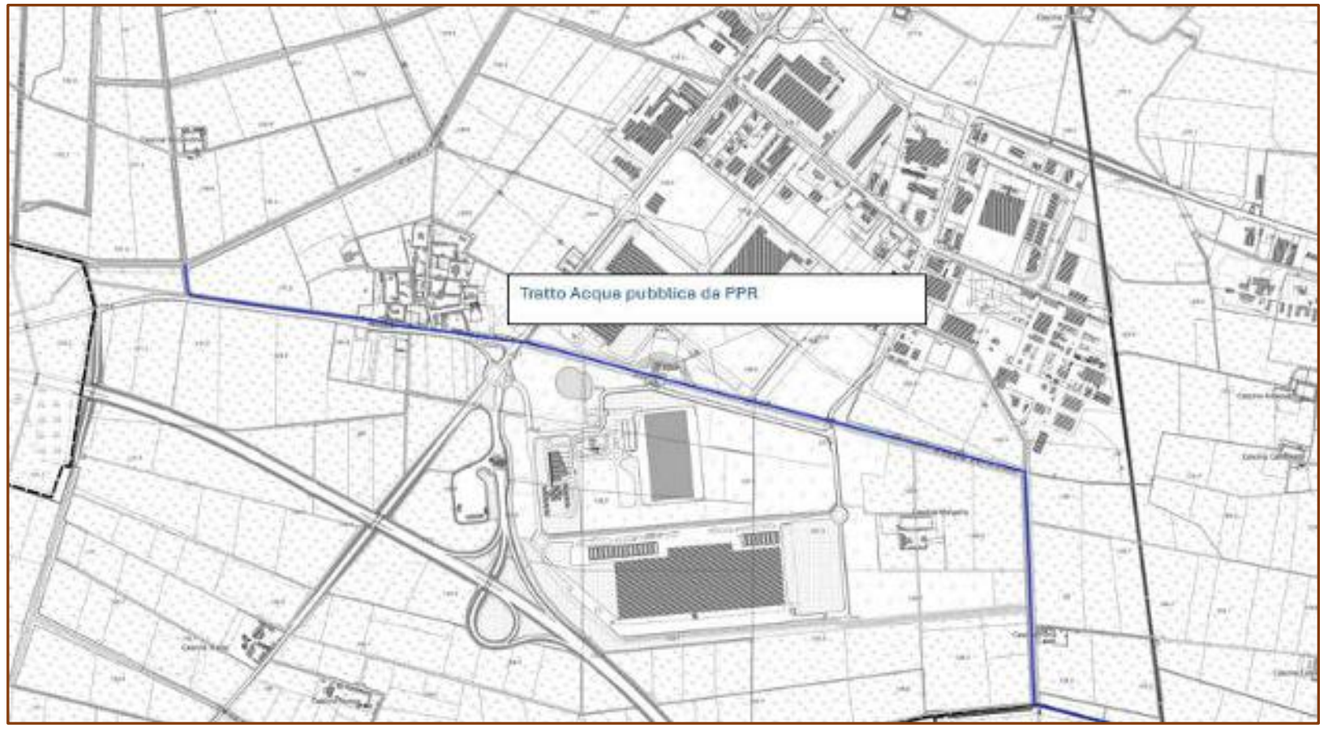
La Roggia trae origine tramite incastro sulla Roggia Vecchia di Montonero ad Ovest di C.na Varola per proseguire poi verso Sud fino alla Strada Provinciale delle Grange e la costeggia fino alla Frazione Larizzate; dopo aver attraversato la SP 455, percorre un tratto di circa 2 km in direzione est ai margini dell'Area Industriale Attrezzata di Vercelli per poi deviare nuovamente verso sud in direzione delle Cascine Ferla e cascina Ruscarone; immediatamente a Sud della C.na Ferla, una volta ricevute le acque della Fontana Provalina, il canale prosegue verso est, oltrepassando la ferrovia Vercelli-Casale e giunge allo snodo idraulico Aramino, ubicato nei pressi della Cascina omonima, dove le acque in esubero vengono scaricate in Roggia Lamporo e quindi tradotte in Scolmatore, mentre il canale prosegue il suo percorso verso la cascina Cornaggia, per svolgere essenzialmente la funzione di irrigazione dei territori comunali di Prarolo, Pezzana, Stroppiana e Caresana.

Il Regio Decreto indica che tutto il corso della Roggia Molinara debba considerarsi acqua pubblica.

Per determinare, quindi, l'origine della Roggia si è fatto riferimento al D.M. 1 agosto 1980, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.329 del 1/12/1980, con cui veniva effettuato il trasferimento alla Regione Piemonte (e poi al Consorzio Est Sesia) dei canali demaniali d'irrigazione scorrenti nel territorio della Provincia di Vercelli (parte I fasc.8)


Origine della Roggia che si dirami
ve mediante un incastro attraverso
alla Roggia Vecchia al suo destro
ne incastro che serve a sostenere le ac
que ad un bocchetto proprio ed a
carico dell' Ospedale Maggiore

Secondo tale documentazione e mappe catastali allegate, l'origine della Roggia Molinara di Larizzate o Provalina è da ricercarsi più a monte rispetto a quanto disegnato negli elaborati del PPR, ovvero il tratto pubblico va esteso fino all'incastro sulla Roggia Vecchia (vedasi elaborati grafici sottostanti).



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO

STATO DI CONSISTENZA DEI CANALI DEMANIALI "CANALI CAVOUR" TRASFERITI ALLE REGIONI PIEMONTE E LOMBARDIA AI SENSI DELL' ART. 12 DELLA LEGGE 27/12/1977 n. 984

CANALE ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE O PROVALINA N. 219 DELLA G.U.

SCARICATORE ROGGIA PROVALINA N. 220 DELLA G.U.

PLANIMETRIA

ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE
O ROGGIA PROVALINA
SCARICATORE ROGGIA PROVALINA

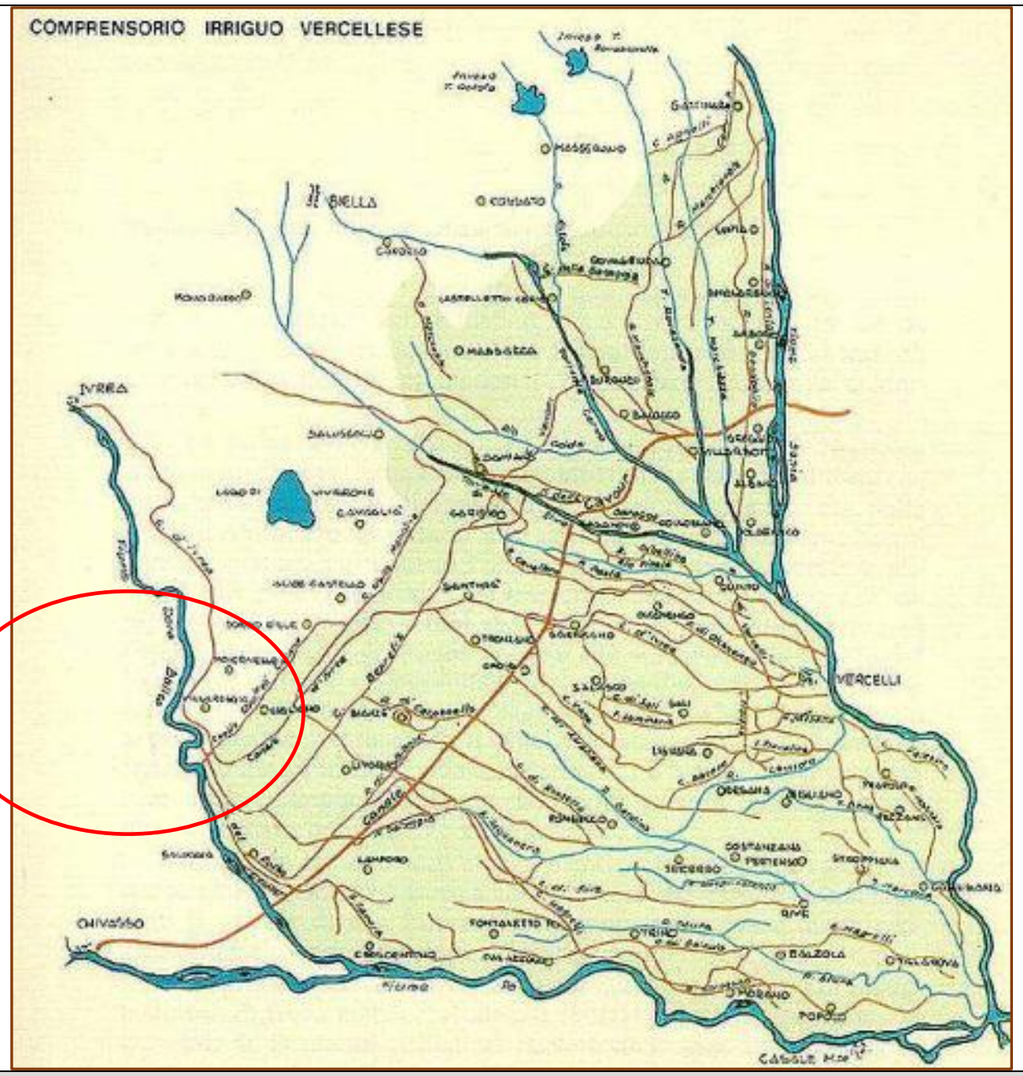
Mappe catastali originali allegate al D.M.1980 sopra citato.

Nell'area vercellese i primi canali risalgono a quando il riso non c'era ancora. Tra le testimonianze in tal senso più antiche dell'intero Piemonte vi sono gli Statuti di Vercelli del 1241. La Roggia Molinara di Larizzate è indicata nel R.D. al numero d'ordine n.15 e viene detta Roggia del Molino o Roggia dell'Ospedale nonché Provolina. La denominazione di roggia dell'Ospedale riconduce alla sua origine ovvero parte delle proprietà dell'allora Ospedale Maggiore di Vercelli (Hospitale Ecclesiae nove Sancti Andree de Vercellis, eretto nel 23 novembre 1223 per volontà del cardinale Guala Bicchieri).

La Roggia Molinara attraversa la caratteristica frazione agricola di Larizzate, posta a pochi chilometri dal centro urbano di Vercelli; si tratta di un borgo rurale sorto storicamente intorno al castello fortificato, uno dei più antichi della zona, già menzionato a partire dal XII secolo, ubicato all'incrocio tra la strada per il Monferrato e la strada per Pontestura, di particolare rilievo proprio in ragione della vicinanza con la città di Vercelli. La frazione, ancora attiva sino al secondo dopoguerra, è stata costruita e ricostruita nei secoli, con massicci interventi intorno al nucleo originale del castello, condotti prima dai monaci benedettini e successivamente dall'Ospedale Sant'Andrea di Vercelli.

Dopo aver attraversato la frazione di Larizzate, la Roggia piega verso est, attraversa la strada provinciale, in prossimità della rotonda presso il casello autostradale di Vercelli Ovest e quindi con tracciato rettilineo di circa 1800 m di lunghezza segna il confine tra il nuovo PIP a Sud e la zona industriale AIAV a Nord. Lungo il tracciato originale di tipo rettilineo si nota una deviazione presso l'ex Brillatoio Franchini in quanto l'area, già abbandonata, rischiava il crollo per il sottostante passaggio delle acque. Dopo aver ricevuto le acque del colatore AIAV, infine, la roggia attraversa verticalmente, da Nord a Sud, l'area del PIP fino a ricevere le acque della Roggia Provalina per poi deviare nuovamente verso Est oltre la cascina Ferla, segnando il confine con il Comune di Asigliano.

La Roggia come la restante rete di canali irrigui vercellesi è gestita dall'Associazione Ovest Sesia. A seguire cartografia con indicazione della rete del comprensorio irriguo vercellese.



LA RILEVANZA PAESAGGISTICA (rif. punto 2 Allegato C al R.R. 4/R 2019)

Come sopra specificato si richiede che vengano riconfermati quali tratti di rilevanza paesaggistica della Roggia Molinara di Larizzate i seguenti (ved. estratto tavola dei beni paesaggistica in calce all'allegato)

- Tratto a monte della SP455, prima dell'attraversamento dell'area a destinazione produttiva (e per il quale rispetto al PPR si richiede di inserire un ulteriore tratto fino all'origine in coerenza con le indicazioni del Regio Decreto
- Tratto a sud dell'area produttiva, a partire dalla confluenza del cavo Provalina da Est

mentre per il resto del tracciato si richiede il riconoscimento della irrilevanza paesaggistica.

In coerenza con le indicazioni esplicitate al punto 2 e relativi sottopunti, dell'allegato C al R.R. 4/R 2019, per i tratti della Roggia Molinara sopra elencati si riscontra o non si riscontra la rilevanza paesaggistica per i seguenti motivi:

2.1) attraversa e contribuisce a strutturare, nel suo corso, Ambiti di paesaggio differenti: nel caso specifico la Roggia Molinara di Larizzate interessa nel Comune di Vercelli il solo Ambito di Paesaggio 24 relativo alla pianura vercellese- tale elemento non si considera quindi significativo ai fini della rilevanza paesaggistica

2.2) rappresenta un elemento costitutivo dell'Ambito di paesaggio cui appartiene: la Roggia Molinara di Larizzate era parte delle proprietà dell'Ospedale Maggiore S'Andrea di Vercelli e fu realizzata per costituire una nuova rete irrigua per consentire la coltivazione delle prime risaie, elemento identificativo del paesaggio rurale vercellese e del relativo ambito di paesaggio. I tratti da riconoscere come rilevanti ai fini paesaggistici (tratto di monte fino a borgo di Larizzate e tratto sud a partire dalla confluenza con la Roggia Provalina) attraversano terreni a destinazione agricola in cui sono presenti camere di risaia mentre i tratti per i quali si chiede il riconoscimento della irrilevanza paesaggistica sono ormai interclusi all'interno di un'ampia area a destinazione produttiva e non risultano quindi più a servizio delle attività agricole; la presenza della roggia

Provalina a Sud consente l'adacquamento delle risaie in tutta questa zona a prescindere dalla presenza del tratto "verticale" della R. Molinara che attraversa la zona produttiva.

2.3) <u>presenta singolarità riferibili a caratteri morfologici, naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivi-identitari che connotano i rapporti tra il paesaggio fluviale e il territorio, tra cui nello specifico:</u>

2.3.a) se determina la morfologia del terreno con terrazzamenti o solchi vallivi: considerata la morfologia pianeggiante del territorio non si riscontrano elementi geomorfologici riconducibili a tale tipologia che possano risultare rilevanti per la rilevanza paesaggistica dei tratti riconfermati mentre l'assenza di tali elementi supporta la irrilevanza paesaggistica del tracciato richiesto

2.3.b) se il suo corso ha un andamento che caratterizza il paesaggio, o presenta numerosi salti d'acqua, o è particolarmente sinuoso: vedasi quanto indicato sopra per il punto 2.3.a.

2.3.c.) se ha un particolare corredo vegetazionale o presenze faunistiche caratterizzanti: fauna e flora locali sono quelle caratteristiche del resto del territorio vercellese senza possibilità di indicare specie animali e vegetali di particolare rilevanza

2.3.d) se costituisce un filtro con funzione di mitigazione dei carichi ambientali prodotti da aree urbane e industriali: il tratto per il quale viene richiesta la irrilevanza paesaggistica divide la zona industriale AIAV (vecchia area industriale di Vercelli) dal nuovo PIP. La vecchia area AIAV è attraversata da un colatore che costituisce il drenaggio delle acque di precipitazione diretta ed indiretta raccolte nella zona produttiva, e che confluisce poi nella Roggia Molinara nel punto indicato con la lettera A nella Figura 3 seguente. A seguito della realizzazione del nuovo PIP, a sud della Roggia, è stato inoltre realizzato un nuovo cavo colatore che confluisce nella Roggia stessa nel punto indicato con la lettera B nella Figura 3 seguente e che raccoglie le acque di ruscellamento relative alle nuove aree produttive del PIP. Lo stesso tratto ritenuto di irrilevanza, inoltre, diventerà parte del tracciato del nuovo scolmatore. In tale senso si può ritenere che la Roggia abbia funzione di linea drenante della zona produttiva al fine di diminuire le condizioni di pericolosità idrogeologica della stessa, in quanto in grado di smaltire il carico idraulico derivante dalle nuove aree impermeabilizzate. Si precisa tuttavia che durante i lavori di realizzazione del nuovo PIP sono stati messi in atto interventi di miglioramento delle condizioni ripariali della roggia, su cui ha inciso in passato la presenza dell'area produttiva AIAV e del relativo colatore.

2.3.e) se costituisce elemento di una rete ecologica di connessione tra aree che rivestono un interesse naturalistico: con riferimento all'estratto della Tavola P5 del PPR si vede come la Roggia nel tratto interessato non costituisca un elemento significativo della rete ecologica quale collegamento tra aree naturali di particolare rilevanza. A sud della Roggia stessa la tavola P5 riporta la presenza di un corridoio ecologico da ripristinare proprio in funzione della presenza delle aree produttive e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie).

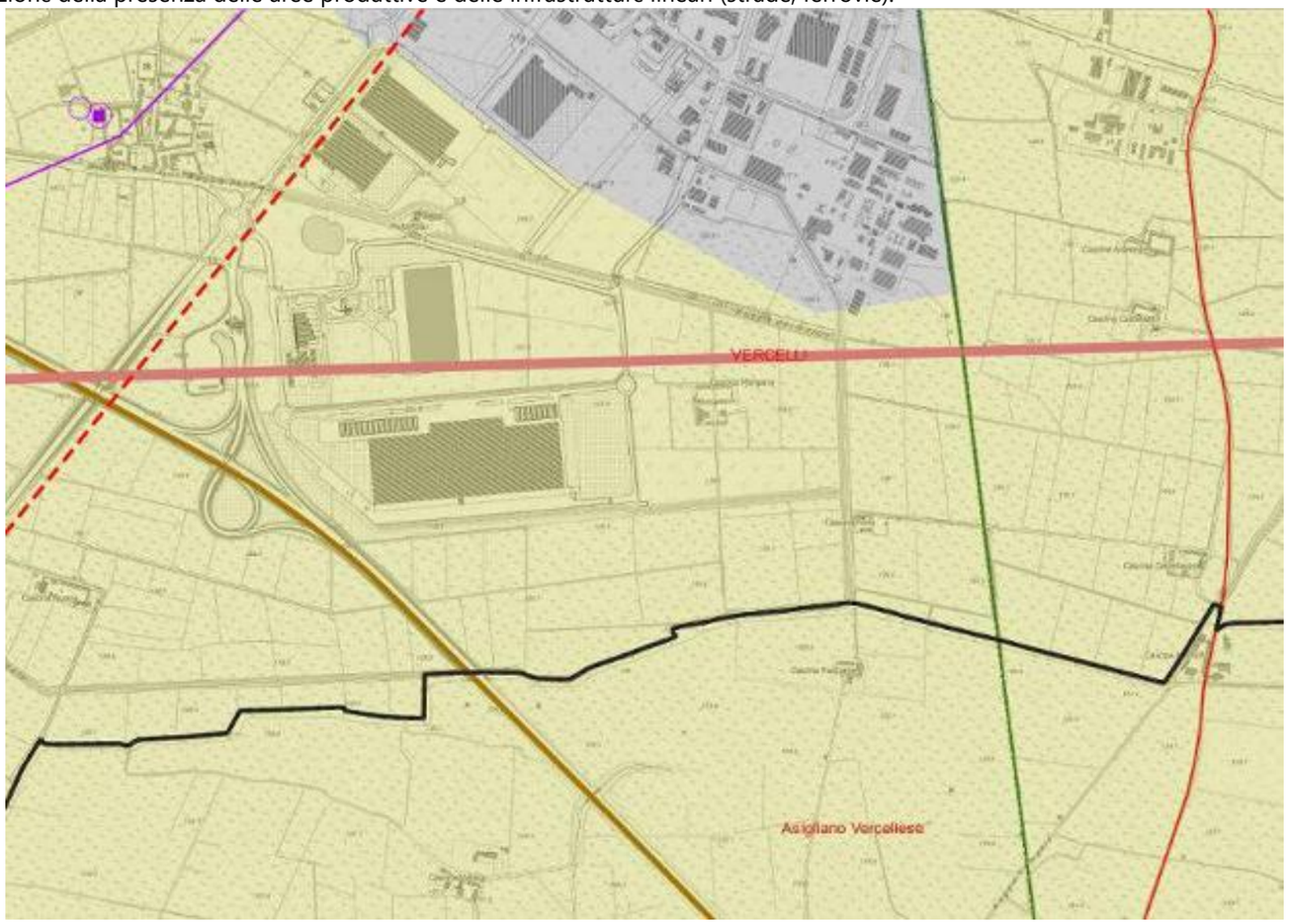


Figura 21 estratto tavola P5 del PPR, ricostruzione in ambiente GIS

2.3.f) se comporta la presenza di biotopi, aree di vegetazione naturale di rilevante interesse, o presenza di vegetazione riparia lungo l'asse fluviale: la Roggia nel tratto interessato non presenza specie vegetali di particolare rilevanza

2.3.g) se presenta notevole inerbimento degli argini: la roggia nel tratto interessato dalla derubricazione non presenta particolari inerbimenti delle aree ripariali - si precisa che sono stati eseguiti interventi di recupero e rinaturalizzazione delle sponde in occasione della realizzazione delle nuove aree produttive del PIP a sud della roggia stessa, quali interventi di mitigazione. Le aree ripariali non presentavano un buon grado di naturalità per la vicinanza con l'area industriale presente a Nord (area AIAV)

2.3.h) <u>presenta, lungo il suo corso, opere di particolare valore storico documentario:</u> la Roggia nel tratto di monte, riconosciuto di rilevanza paesaggistica, attraversa la caratteristica frazione di Larizzate, riconosciuto come centro storico ai sensi art.24 L.R. 56/77 e art. 24 PPR, le cui origini sono da ricondursi al X secolo; nel tratto oggetto di derubricazione è presente l'ex Brillatoio Franchini che è stato dichiarato di non interesse ai sensi degli artt. 10-12 del Codice dei Beni come da estratto del documento di seguito riportato.

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE
Piazza S. Giovanni n. 2
10122 TORINO tel. 0115220440-fax 0115220433

Prot. N. 12690/05 Allegati

MOD.302
Torino, li 12/10/05

1/15

All'A.S.L. 11
Corso Mario Abbiate, 21
13100 VERCELLI

E p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio
Piazza San Giovanni n. 2 - TORINO

Risposta al Foglio del
Div. Ser. N.

OGGETTO: D.D. 6 febbraio 2004. Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.
Esame elenco di n. 1 beni di proprietà del 'A.S.L. 11 di Vercelli

Questa Direzione ha proceduto alla verifica dell'interesse culturale di n. 1 bene di proprietà di codesta Azienda descritto nell' elenco inviato in data 08-08-2005, esaminando congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Piemonte la scheda trasmessa.

Nel dettaglio si dichiara che:

- **VERCELLI – Ex Brillatoio Franchini- Fraz. Larizzate**
  <u>non riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12- del D.lgs. n. 42/2000;</u> le motivazioni del provvedimento e la scheda descrittiva dell' immobile è disponibile sul sistema informatico.

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Mario Turetta

2.3.i) presenta aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria, canali industriali ottocenteschi e del primo novecento: nella frazione Larizzate, per il tracciato ancora riconosciuto di rilevanza paesaggistica, la Roggia, un tempo, serviva la Riseria Gario, oggi in disuso ma di cui ad sono ancora conservati, in buono stato, i suoi impianti per la produzione di energia (ved. schede appendice alla relazione illustrativa relative al censimento degli impianti della produzione industriale d'interesse storico - art. 27 PPR). Nel tracciato richiesto in derubricazione, invece, era presente l'ex brillatoio Franchini, per il quale, tuttavia, la Soprintendenza, come sopra illustrato, ha dichiarato il non interesse culturale e per il quale l'Amministrazione Comunale ha previsto la totale demolizione e ricostruzione in quanto trattasi di manufatto ormai non più recuperabile. A tale proposito, inoltre, si ricorda come la Roggia che un tempo passava al di sotto dell'edificio stesso, è stata deviata a Nord dell'edificio per evitare il crollo delle strutture; tuttavia, successivamente, non vi è stato alcun intervento sulle strutture che hanno subito un ulteriore decadimento fino a renderne ormai impossibile il recupero.

2.3.l) se si trova nelle immediate adiacenze a complessi monumentali, località o contesti naturali oggetto di bellezza tale da aver indotto la dichiarazione di notevole interesse pubblico in quei luoghi. non si rileva nessuna di tali condizioni.

2.3.m) se è corredato da manufatti storici come canalizzazioni o mulini storici: non presenti lungo i tracciati considerati.

2.3.n) se costituisce testimonianza storica del territorio rurale (ad esempio permanenze di centuriazione), o rappresenta un segno ordinatore del paesaggio agricolo: non sono presenti permanenze di centuriazione e nel tratto oggetto di derubricazione ha perso il segno ordinatore del paesaggio in quanto trattasi di tracciato intercluso all'interno di aree produttive.

2.3.o) se conserva, nel toponimo o nei manufatti, le tracce di interventi che si riconoscono essere stati effettuati in epoca storica: non rilevante per il caso in esame

2.3.p) se nella fascia fluviale sono ubicate zone di interesse archeologico, nuclei storici, edifici di elevato valore storico architettonico, importanti opere attinenti lo sfruttamento dell'energia idrica: tali condizioni possono attribuirsi al tracciato riconosciuto ancora di rilevanza paesaggistica presente a monte della SP455 e in particolare in prossimità della frazione Larizzate, nessun di questi elementi è invece presente lungo il tracciato oggetto di derubricazione.

2.3.q) se si tratta di un corso d'acqua ricordato o richiamato in opere letterarie di rilevante importanza: condizione non sussistente per il caso in esame.

2.3.r) se presenta visuali di pregio in corrispondenza di tessuti storici o dotati di singoli manufatti dalle quali siano visibili le montagne, i colli, o particolari fenomeni vegetazionali: non riconducibile al caso in esame

2.4 i caratteri singolari in esso riconosciuti si connotano anche per dimensione, estensione o ricorrenza (ad esempio anse, salti d'acqua, forre, orridi): il tracciato oggetto di derubricazione scorre in area di pianura in cui non sono riconoscibili caratteri singolari del corso d'acqua prima elencati. Tali elementi non sono peraltro presenti neppure nei tracciati ancora riconosciuti di rilevanza paesaggistica vista la conformazione geomorfologica del territorio attraversato.

2.5) non possono in ogni caso essere esclusi dalla tutela paesaggistica:

2.5.a) i corsi d'acqua che siano oggetto di una specifica tutela paesaggistica all'interno degli strumenti urbanistici comunali vigenti e negli strumenti di pianificazione sovraordinata: la Roggia Molinara di Larizzate non costituisce un corso d'acqua oggetto di particolare tutela né nel PRGC vigente né nei piani sovraordinati. Trattasi solo di acqua pubblica di cui al numero d'ordine 15 del Regio Decreto 1775 del 1933. Non costituisce elemento di particolare rilevanza paesaggistica in nessun piano regionale né nel PTCP.

2.5.b) i tratti compresi tra le opere di captazione inerenti a impianti di produzione di energia idroelettrica e altri impianti produttivi in genere: il tracciato oggetto di derubricazione non ricomprende nessuna opera di captazione legata ad impianti di produzione di energia idroelettrica o qualsiasi altro impianto produttivo.

2.5.c) interi tratti dei corpi idrici individuati come "corridoi su rete idrografica" nella Tavola P5 del Ppr "Rete di connessione paesaggistica": il tracciato oggetto di derubricazione non costituisce corridoio su rete idrografica, vedasi a tale proposito quanto sopra illustrato al punto 2.3.e) con relativo estratto della tavola P5.

LA IRRILEVANZA PAESAGGISTICA – MOTIVAZIONI DELA RICHIESTA

A seguito della gravosa alluvione del 1968, la Città di Vercelli ha dovuto ricercare, nel corso degli anni, una soluzione in merito ai problemi della rete idrografica superficiale costituita sia da corsi d'acqua naturali sia da diffusi canali irrigui. La soluzione al problema non è risultata semplice sia perché l'abitato di Vercelli è ubicato in corrispondenza della confluenza di importanti canali e scaricatori, che raccolgono anche le acque dei territori limitrofi, sia perché il ricettore finale di tutto il sistema è il Fiume Sesia che, per eventi di piena eccezionale, va ad aggravare il carico idraulico delle zone ubicate a monte idrologico.
La gestione dei canali irrigui sul territorio è di competenza delle associazioni irrigue Est Sesia e Ovest Sesia e a tale proposito in data 28.02.2000 il Comune di Vercelli e l'Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia hanno sottoscritto un Accordo di Programma, per la regimazione dei corsi d'acqua, la salvaguardia e la sistemazione idraulica del territorio comunale, in relazione alle finalità da conseguire, anche con lo scopo di progettare e realizzare uno scolmatore delle acque, che permetta di allontanare le stesse dal centro abitato, riducendo le condizioni di pericolosità idrogeologica.

Il progetto dello "Scolmatore di Vercelli", è quindi divenuta opera pubblica strategica; rimandando agli elaborati di progetto specifici l'approfondimento relativo all'evoluzione del progetto e alla sua approvazione (ved. PFTE, approvato con D.G.C. n. 125 del 12.04.2018, D.G.C. n. 184 del 09.05.2022, ratificata con D.C.C. n. 45 del 19/05/2022), in tale sede risulta rilevante l'ultimo atto relativo alla necessità di apportare lievi modifiche di tracciato dello Scolmatore di Vercelli in corrispondenza di tre tratti principali:

- tratto 1, in prossimità dell'area facente parte del tenimento storico dell'Ordine Mauriziano "Podere di Montonero" tra la roggia Vecchia Molinara di Montonero e la roggia Molinara di Larizzate
- tratto 2, tra il nuovo barraggio sulla roggia Vassalla e la rotonda di Larizzate
- tratto 3, tra il nuovo barraggio sul colatore AIAV e l'immissione nella roggia Lamporo.

A seguito dell'analisi delle diverse problematiche, è emersa, infatti, la necessità di tenere separate le portate che fluiscono da nord-ovest, rispetto a quelle provenienti da sud-ovest, mantenendo comunque i ricettori attuali in sicurezza idraulica, e lasciando immutate le condizioni di recapito delle acque provenienti da nord-ovest rispetto alla configurazione attuale. A questi elementi è necessario aggiungere come lo sviluppo dell'area PIP posta a sud dell'abitato (in prossimità dello svincolo autostradale) richiede necessariamente la sistemazione del sistema dei canali irrigui e colatori presenti, anche in rapporto alla loro capacità di ricettori degli scarichi meteorici.
Il tracciato con le lievi modifiche apportate ai tre tratti sopra descritti, sarebbe in grado di adempiere la funzione di smaltire tutte le acque provenienti dai territori a sud-ovest, a partire dal Naviglio d'Ivrea fino al rio Lamporo, per mezzo dell'adeguamento delle aste dei canali irrigui demaniali scorrenti più a sud della tangenziale di Vercelli, i quali già attualmente costituiscono un "anello" di vie d'acqua interconnesso con tutti i raccoglitori del bacino imbrifero tributari dell'attuale Scolmatore. I canali interessati sono fondamentalmente il cavo Provana, **la Roggia Molinara di Larizzate** oltre che il tratto terminale della roggia Lamporo.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un nuovo tratto di canale in nuova sede, per una lunghezza di circa 1400 m, con sviluppo dal nodo del colatore AIAV fino alla Roggia Lamporo.
Nella figura sottostante, la cartografia di PRGC con indicazione in rosso del "vecchio" tracciato dello scolmatore ed in blu la Variante con indicazione dei tre tratti sopra descritti.

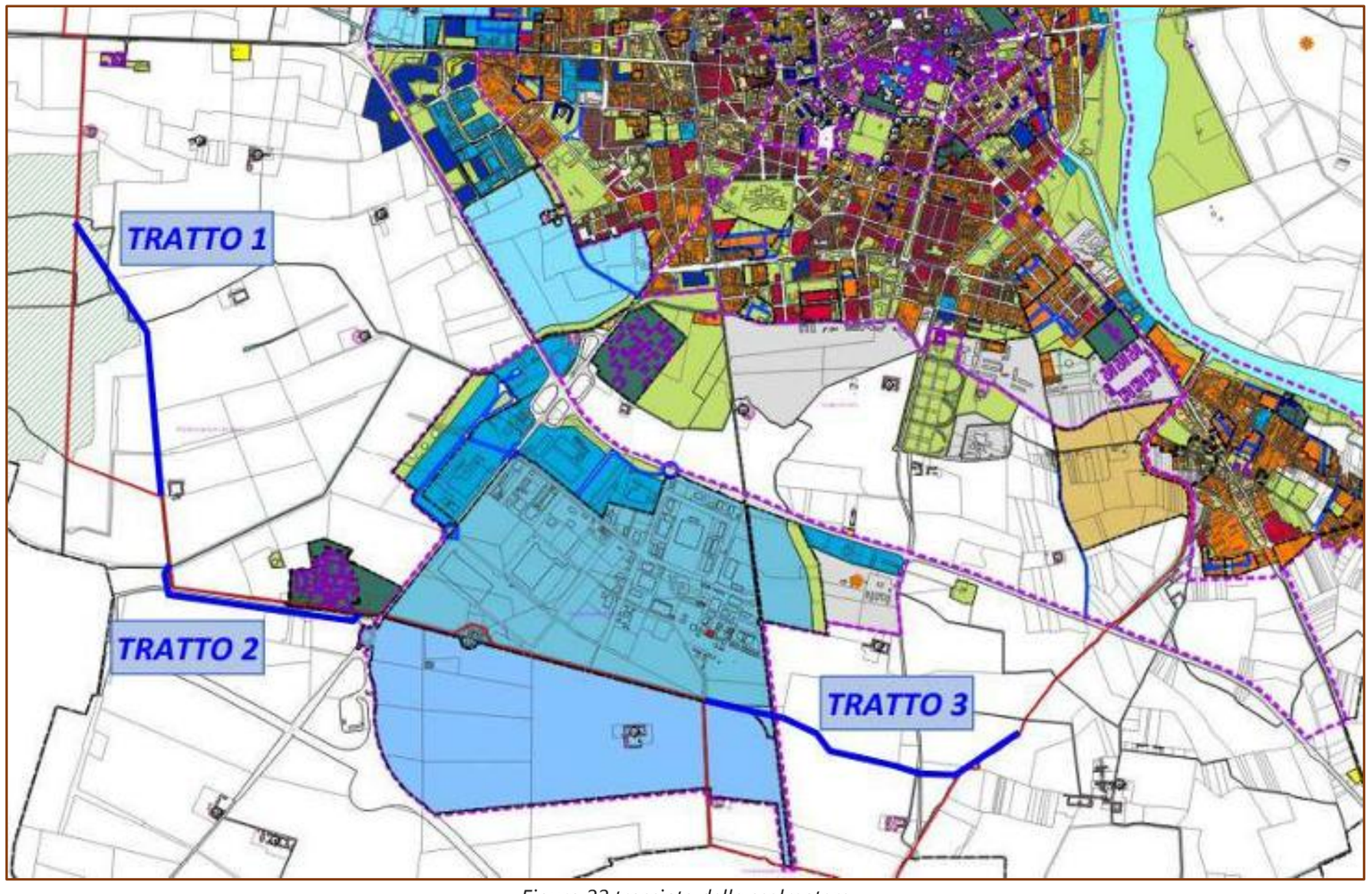


Figura 22 tracciato dello scolmatore

In conseguenza delle modifiche apportate al progetto dello scolmatore ne consegue che il tratto della Roggia Molinara di Larizzate ricompreso tra l'innesto del colatore AIAV e la Roggia Provalina non verrebbe più utilizzato come tratto di "scolmatore" e inoltre lo stesso resterebbe intercluso all'interno del Piano degli Insediamenti Produttivi, frutto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 tra Regione Piemonte, ASL VC e Città di Vercelli, già in parte edificato, a Sud della Roggia Molinara stessa.

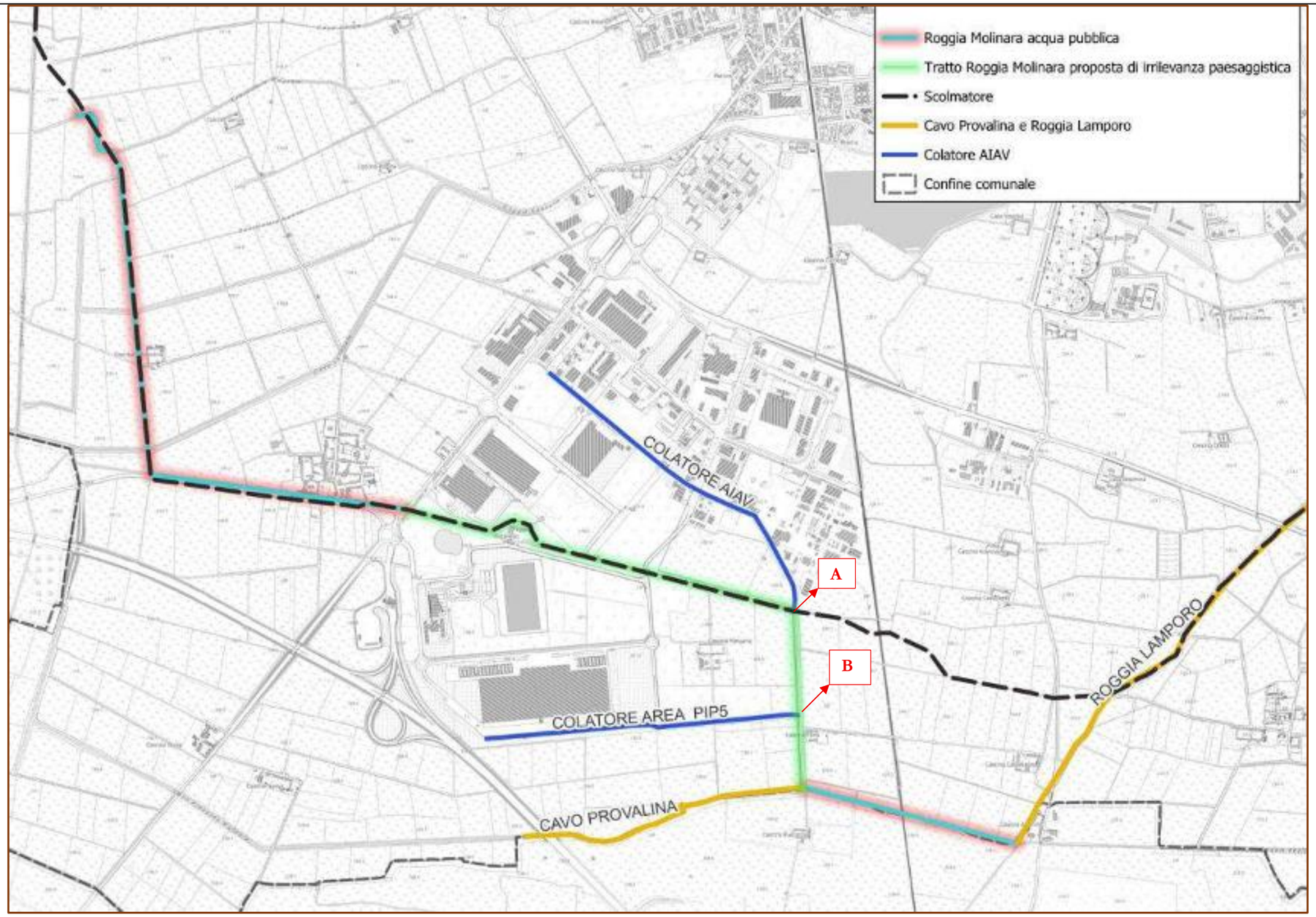


Figura 23 La Roggia Molinara e i colatori/rogge affluenti

Si precisa poi che, il tratto che delimita il confine Nord del PIP, in corrispondenza dell'incanalamento presso l'ex Brillatoio Franchini, è già stato oggetto di modifica del percorso per aggirare il complesso stesso del Brillatoio che versava in condizioni di abbandono e sarebbe stato a rischio di crollo.

Anche se lungo parte del tracciato che separa le due aree industriali, sono stati eseguiti interventi di rinaturalizzazione (compensazioni ambientali legate alle nuove edificazioni), di fatto la roggia, restando interclusa all'interno della stessa area industriale, ha perso nel tempo il suo valore paesaggistico originario (testimonianza storica della rete irrigua a servizio delle aree risicole dell'allora Ospedale Sant'Andrea e segno ordinatore del paesaggio risicolo circostante). Tali elementi di rilevanza paesaggistica possono però ancora essere riscontrati invece nella prima parte del tracciato ovvero dall'origine della Roggia fino al suo attraversamento della frazione Larizzate con la caratteristica ex riseria ed il molino.

La Roggia Molinara di Larizzate, a valle della frazione Larizzate e fino alla confluenza della Roggia Provolina risulta in sintesi condizionata da una serie di fattori detrattivi tra cui:

- **la prossimità a viabilità extraurbana (casello autostradale, viabilità ad alta velocità)**
- **deviazioni del percorso già eseguite in passato preso l'ex Brillatoio- Pista Riso**
- **deviazioni da eseguirsi per la realizzazione del nuovo scolmatore**
- **previsione edificatoria del nuovo PIP (in parte già edificato)**
- **perdita di rilevante connotazione architettonica nelle aree circostanti**
- **cambio di destinazione d'uso delle aree attraversate da agricole-risicole ad industriale**
- **presenza di impattanti linee aeree (elettrodotto).**

Per tutto quanto sopra riportato e per quanto approfondito nel paragrafo successivo, **si propone che il tratto della Roggia Molinara di Larizzate ricompreso tra l'attraversamento della SP455 a monte e la confluenza con la Roggia Provalina a valle, avente uno sviluppo complessivo di circa 2.5 km, venga riconosciuto come corso d'acqua irrilevante ai fini paesaggistici (in attuazione dell'art.142 c.3 del Codice e ai sensi art.14 c.10 delle NdA del PPR).**

Le modifiche proposte, sia del tracciato sia delle relative fasce di tutela, si applicano, come indicato nel regolamento attuativo 4/R 2019, esclusivamente ai tratti che interessano il solo Comune di Vercelli.

IRRILEVANZA PAESAGGISTICA (rif. punto 3 Allegato C al R.R. 4/R 2019)

Ai sensi del Regolamento Attuativo 4/R del 22 marzo 2019, Allegato C punto 3, si ritiene di poter escludere dalla rilevanza paesaggistica, il tratto sopra indicato della Roggia Molinara di Larizzate in quanto:

3.1 è irrimediabilmente compromesso da interventi di trasformazione o da uno stato di urbanizzazione in avanzato sviluppo e non più oggetto di possibile riqualificazione a causa di:

3.1.a rettificazione dei tracciati per interventi antropici (ad esempio tramite realizzazione di canali scolmatori): vedasi rettificazione di parte del tracciato per interventi antropici (realizzazione del canale scolmatore, modifica presso ex Brillatoio Franchini – realizzazione di attraversamenti, immissione dei cavi colatori dell'area AIAV e della nuova area PIP)

3.1.b cementificazione consistente degli argini: non attribuibile al caso in esame

3.1.c lunghi tratti interrati: non attribuibile al caso in esame

3.1.d mancanza di connotazione architettonica del contesto circostante: l'area agricola in cui scorre la Roggia è stata trasformata in produttiva e rispetto alla sua condizione originaria sono presenti in sito edifici industriali di cui in particolare quelli presenti nella zona a Nord privi di particolare connotazione architettonica (zona AIAV)

3.1.e presenza di zone industriali in cui sia stata determinata la modifica del tracciato originario del corso d'acqua: vedasi modifica del tracciato presso ex Brillatoio Franchini

3.1.f operazioni di riordino fondiario o bonifica e irrigazione che ne hanno alterato le caratteristiche paesaggistiche: non riconducibile al caso in esame

3.1.g prossimità con lunghi tratti di viabilità extraurbana, caratterizzata da flussi intensi di traffico : prossimità a strade ad alto flusso di traffico (strade provinciali e svincolo autostardale casello Vercelli Ovest)

3.2 è stato modificato a seguito della regimazione del corso d'acqua, o porzione dello stesso, in condotte interrate, in modo che in superficie non risulti traccia della sua morfologia originaria e della vegetazione ripariale: vedasi modifica presso ex Brillatoio Franchini

3.3 risultano assenti le funzioni idrauliche protratte nel tempo: le aree poste in prossimità del tracciato oggetto di derubricazione non sono più utilizzate a scopo irriguo, in quanto a destinazione produttiva.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI - stato attuale e futuro a seguito del riconoscimento del tratto di irrilevanza paesaggistica

Il tratto della roggia Molinara per il quale viene richiesto il riconoscimento di irrilevanza paesaggistica scorre all'interno dell'area di previsione del PIP ed è ricompreso tra l'immissione al di sotto della SP455, a monte, e la Roggia Provalina, a Sud.

L'ambito di indagine è pertanto caratterizzato:

a) dalla contiguità con l'area industriale di Vercelli;
b) dalle infrastrutture viarie che lambiscono l'area e che sono caratterizzate, a sud, dall'autostrada Santhià-Stroppiana e dal relativo casello di entrata e, ad ovest, dalla strada Vercelli-Trino;
c) dalla linea ferroviaria Vercelli-Alessandria che delimita il lato est dell'area;
d) dalla presenza della risaia;
e) dalla vicinanza al borgo agricolo di Larizzate.

Si precisa che il tratto verticale del tracciato, proposto come di irrilevanza paesaggistica e ricompreso tra il colatore AIAV e il colatore PIP5 (vedasi figura sopra riportata) in futuro potrebbe anche essere completamente chiuso e dismesso; l'eliminazione di tale tratto non pregiudicherà l'irrigazione delle aree agricole, in quanto, sarà comunque possibile attingere sia dalla rete mantenuta in essere sia attraverso nuovi tratti secondari di colatori irrigui (vedasi il Cavo Provalina a Sud (già esistente) e il tratto verticale tra il Colatore PIP5 (realizzato ad hoc per la laminazione acque bianche delle nuove edificazioni del PIP e l'immissione del Cavo Provalina nella Roggia Molinara).

L'area del PIP5, come dettagliatamente descritto nella relativa scheda di progetto allegata alle NTA e ulteriormente approfondita nel Piano Particolareggiato *(rif. "i territori della trasformazione" – "Il nuovo PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate")* contiene prescrizioni che, seguendo le Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), consentono un inserimento delle nuove edificazioni sostenibile sia dal punto di vista ambientale sia dal punto di vista paesaggistico. Tra le prescrizioni, in particolare, si ritrovano diversi riferimenti alla corretta gestione del ciclo delle acque; nella porzione destinata al cosiddetto "ambito del parco dell'accoglienza" sono previste "aree verdi ,attrezzature a parco con tutte le relative opere complementari e di arredo compresi, blocchi di servizi igienici, pensiline per fermata bus, gazebo, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi scoperti, distributori di carburanti e strutture impiantistiche legate al ciclo delle acque." Inoltre, per questo ambito e per tutti quelli destinati alle attività produttive, "E' prevista la formazione di un laghetto con le funzioni di vasca di laminazione delle acque meteoriche." Nelle Norme del PP è anche inserita specifica scheda di ambito inerente ad interventi di sistemazione della Roggia Molinara ".....sono previsti interventi di sistemazione idraulica della roggia Molinara di Larizzate e di modellazione delle sponde ed è previsto un vallo in terra lungo tutto il confine del Piano con il territorio agricolo posto a Sud con funzione di barriera visiva ed antirumore." Inoltre "Le fasce verdi lungo la roggia Molinara di Larizzate o corrispondenti al vallo sul margine sud dell'area di Piano dovranno essere sistemate con la piantumazione a filari di specie arboree autoctone di alto fusto e con arbusti. Nella fascia verde lungo la roggia Molinara di Larizzate si dovrà prevedere una pista veicolare di servizio per la manutenzione del corso d'acqua ed una pista ciclabile."

Al fine di garantire la corretta distribuzione delle acque alle coltivazioni agricole, attraverso la rete irrigua dei canali, anche a seguito delle nuove costruzioni, le norme del PIP specificano quanto segue "In fase di progettazione degli interventi è necessario attuare un'azione di ricognizione della rete di scolo ed irrigua, verificandone la funzionalità rispetto alle opere di progetto. L'analisi delle alternative di percorso dovrà consentire di ricostruire una rete in grado di ripristinare uno status quo ante il più vicino possibile alla situazione originale, e quindi in grado di generare direttrici di impatto ambientale molto contenute. Il Piano alla Tav. 12 "Opere di ripristino ambientale: sistema della rete irrigua" indica le soluzioni possibili che devono essere concordate con l'Ente gestore delle acque irrigue e gli utenti dei fondi serviti dalla rete irrigua. "
Nel caso specifico la rete irrigua potrà continuare ad alimentare i terreni a Sud del PIP 5 sia attraverso l'esistente cavo Provalina sia attraverso il tratto della Roggia Molinara che diparte dall'innesto con il cavo Provalina; inoltre, potrà essere utilizzato il tratto verticale di canale ricompreso tra il nuovo cavo colatore del PIP5, che raccoglie le acque di laminazione meteoriche, e l'innesto con la Provalina stessa.

Per quanto riguarda il tratto della Roggia Molinara presente a monte del PIP5 e dell'attraversamento della SP455, non mutano le condizioni irrigue di cui già allo stato attuale, continuando a garantire l'adacquamento dei terreni circostanti l'abitato di Larizzate.

Documentazione fotografica

Foto 1 - Attraversamento della Roggia Molinara in corrispondenza della S.P. 455 – vista Est lato di valle

Foto 2 - Tratto della Roggia ricompreso tra l'AIAV e il PIP5 in cui vi è una forte presenza di capannoni industriali (nelle foto fabbricato industriale area AIAV, lato sx della Roggia)

Foto 3- Roggia Molinara nel tratto tra la zona AIAV e il PIP5 in corripondenza dell'ex brillatoio abbandonato (sullo sfondo a destra) e capannoni industriali lungo il lato sx della Roggia (sullo sfondo a sinistra)

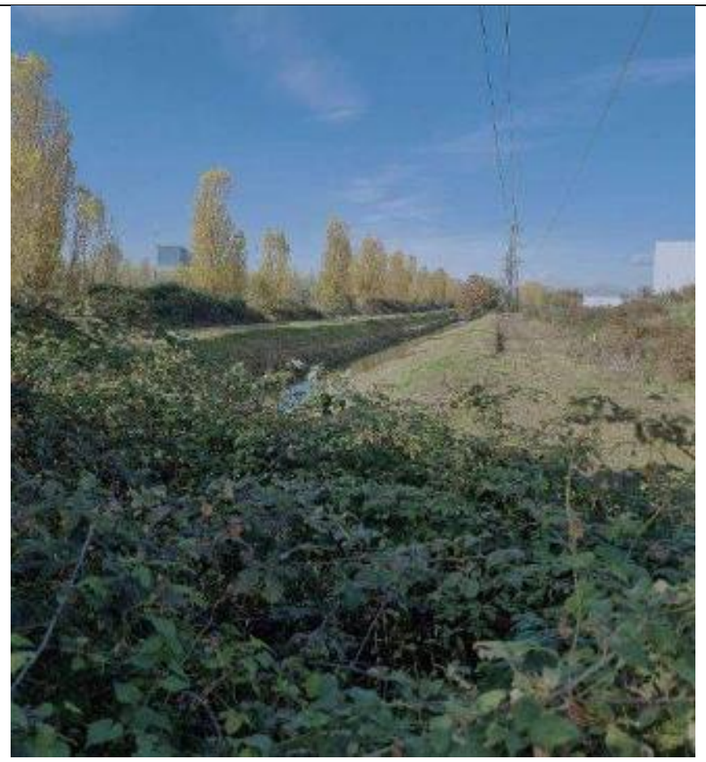


Foto 4 - Tratto della Roggia ricompreso tra l'area a PIP5 sulla sinistra e area AIAV sulla destra. Risulta ben viabili i capannoni industriali e la linea dell'elettrodotto

Foto 5 - Attraversamento della Roggia Molinara in corrispondenza di via Famiglia Iona (vedasi linea dell'elettrodotto e capannone industriale)

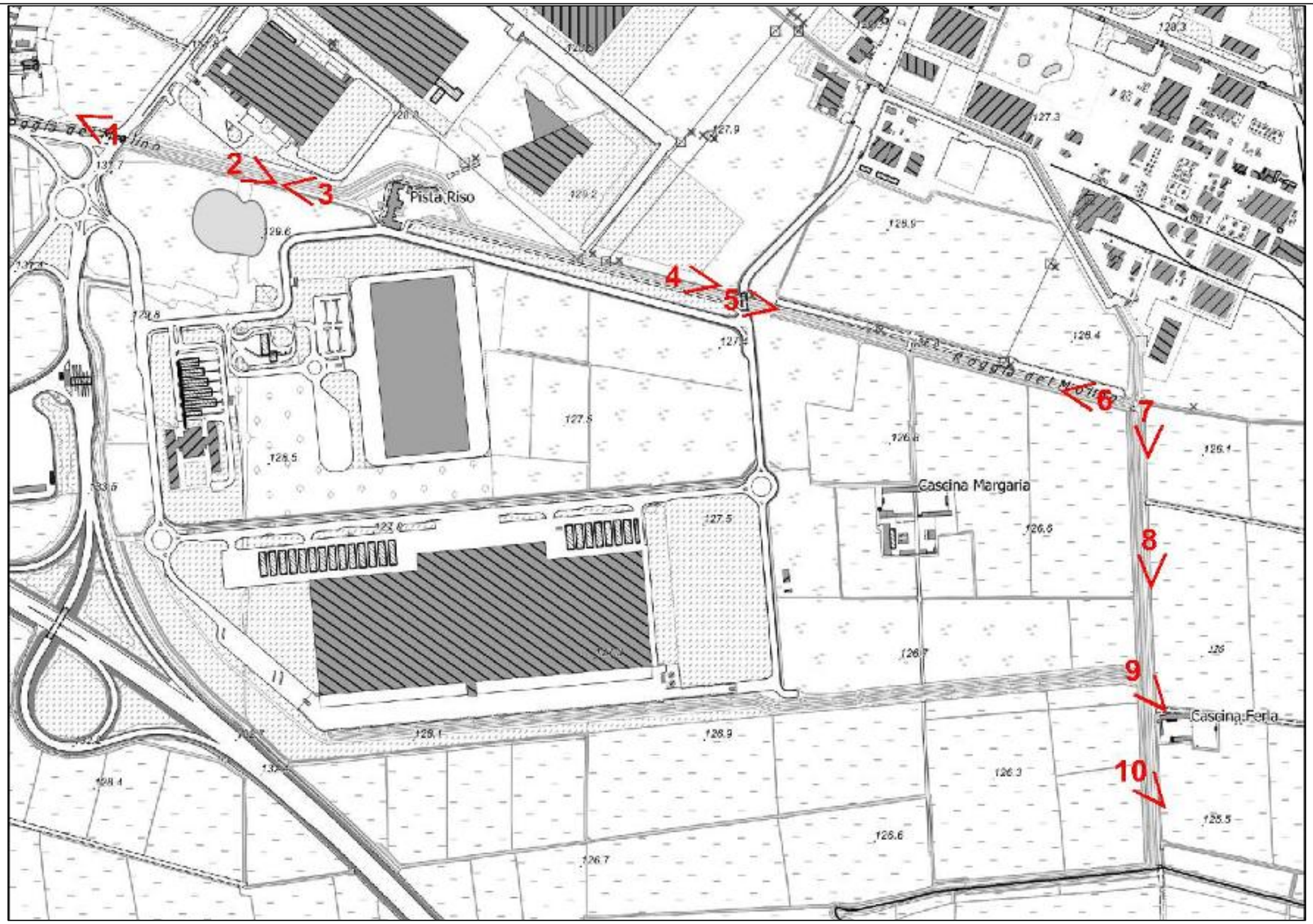
Foto 6 - Confluenza tra la Roggia Molinara e il colatore AIAV vista da Est

Foto 7 - Tratto di confluenza tra il colatore AIAV, proveniente da Nord, e la Roggia Molinara proveniente da Ovest. Sullo sfondo sono visibili capannoni industriali e una cabina elettrica

Foto 8 – Tratto verticale della Roggia Molinara. Sullo sfondo è visibile la confluenza con il colatore AIAV e i capannoni dell'area industriale

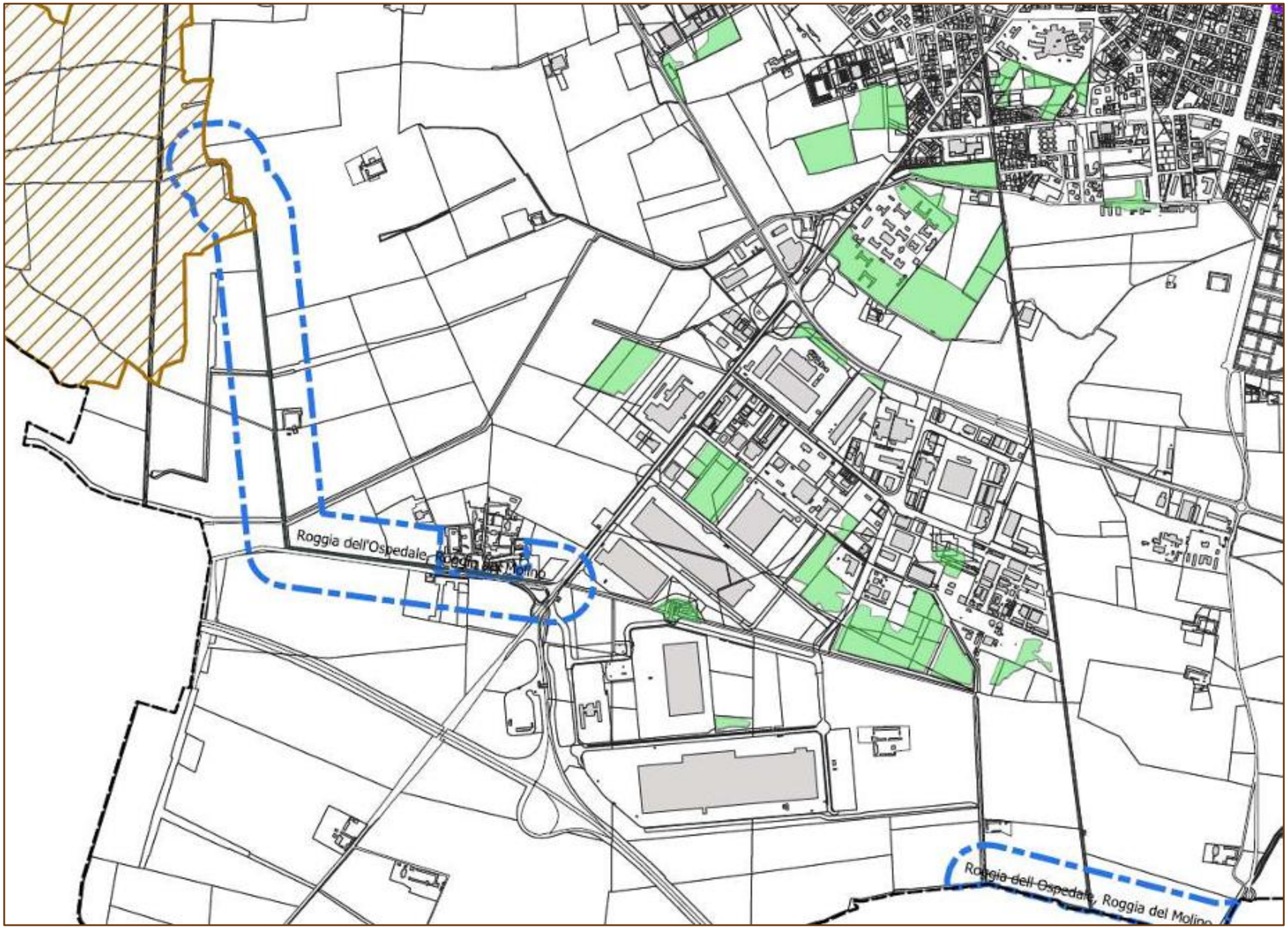
Foto 9 – Confluenza tra il colatore area PIP5 e la Roggia Molinara. Presenza di manufatti in cemento ben visibili e sullo sfondo l'area industriale AIAV

Figura 10 – Tratto verticale della Roggia. Sullo sfondo l'area industriale

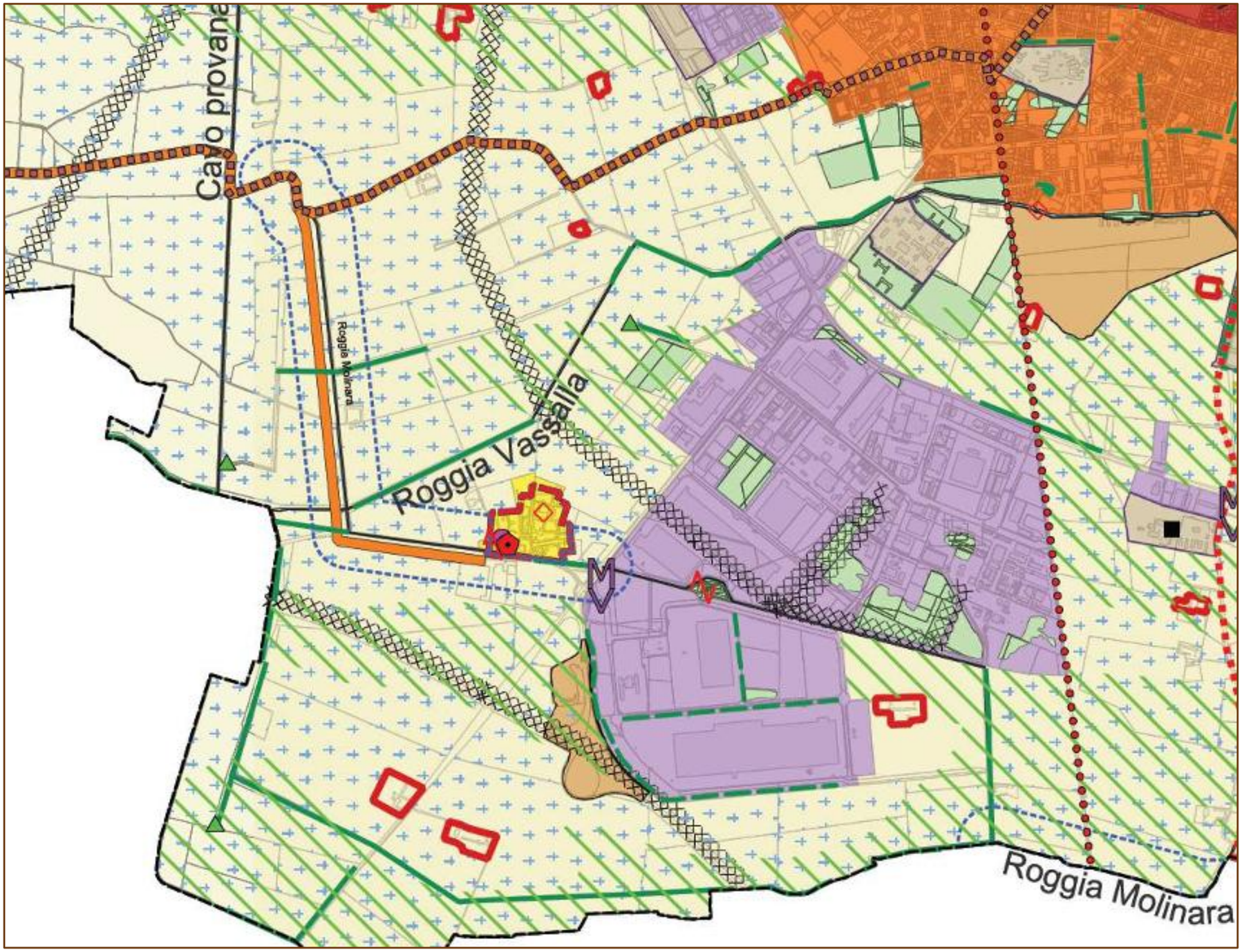


Planimetria con individuazione dei punti di presa fotografici

ESTRATTO TAVOLA DEI BENI PAESAGGISTICI



ESTRATTO TAVOLA DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE



13.4 LA TAVOLA DEI BENI PAESAGGISTICI: TEMATISMI ED APPROFONDIMENTI

Indice degli immobili e aree di notevole interesse pubblico (artt. 136 e 157 del D.Lgs.n.42 22/01/2004)

COMUNE	NUMERO RIF. REG.	RUBRICA	DATA PROVVEDIMENTO
Vercelli	C034	Dichiarazione di notevole interesse pubblico degli alberi monumentali denominati Liquidambar di Vercelli	D.G.R. n. 20-2253 del 27/02/2006

Nella tavola dei beni paesaggistici vengono individuati n.2 alberi monumentali specie Liquidambar già individuati ai sensi ex L.R. 50/1995 (num. Rif. reg. C034) provvedimento regionale DGR n.20-2253 del 27/02/2006 che recita quanto di seguito riportato:
"Soggetti arborei, tra i più grandi segnalati in Italia, di liquidambar nella piazza del Duomo le cui notevoli dimensioni sono difficilmente raggiungibili per questa specie".
Lo shapefile ubica i due elementi puntuali nello spartitraffico ricompreso su Corso Italia tra il Duomo e la sede dell'Università del Piemonte Orientale - Complesso S. Giuseppe.

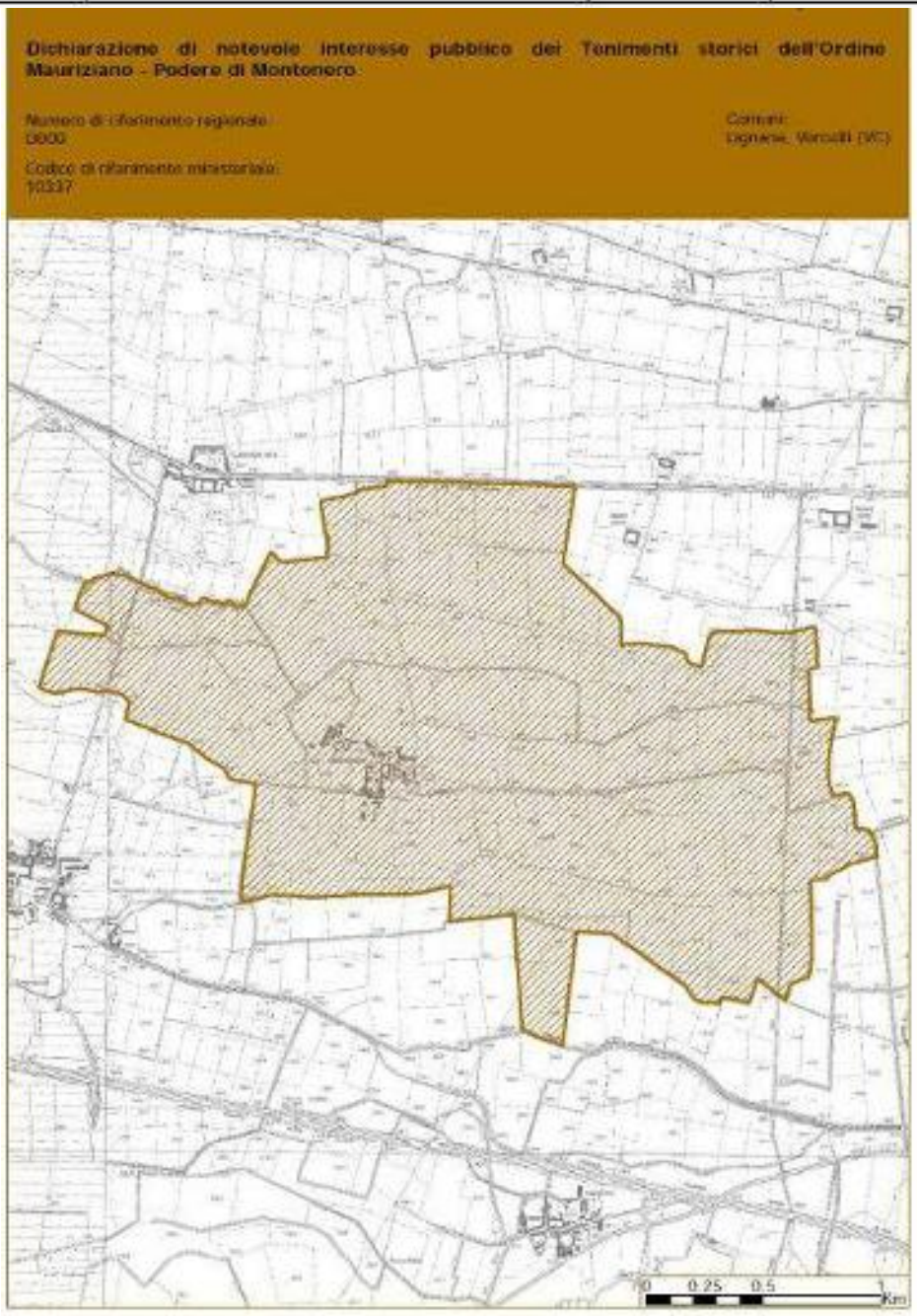
Una delle due piante è stata purtroppo seriamente danneggiata durante l'eccezionale evento meteorico del 29 agosto 2023. Rimane quindi integro solo uno dei due esemplari mentre il secondo è stato necessario tagliarlo al piede.
I due esemplari con altezza del fusto tra 20 e 30 m circa avevano diametri di oltre 4 m come "Elenco regionale degli Alberi Monumentali L.10/2013 art. 7 – Elenco integrato Giugno 2023".
Il più grande dei due esemplari presentava una chioma regolare con un lieve sbilanciamento in direzione del sagrato del Duomo; il tronco si diramava in tre grandi branche primarie.
La specie Liquidambar è ampiamente diffusa sul territorio comunale; diversi gli esemplari presenti nel parco Kennedy, caratterizzate da caratteristico tronco di colore grigio con divisione in scaglie

verticali; questa specie in Italia possiede valore commerciale mentre negli Stati Uniti Meridionali viene ancora oggi coltivata per la resina, ottenuta con la spremitura della corteccia, che viene poi impiegata per produrre adesivi, unguenti, profumi e incenso.

Gli alberi monumentali sono rappresentati nello shapefile puntuale ***"alberi_monumentali".***

Tenimenti Ordine Mauriziano DGR 4 agosto 2014 n.37-227 – beni individuati ai sensi D.Lgs 42/2004 artt. dal 138 al 141

NUMERO RIF. REG.	CODICE MIN.	RUBRICA	DATA PROVVEDIMENTO	COMUNE	PROV.	Pag.
D009	10337	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere di Montonero	D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014	Lignana, Vercelli	VC	690



Riconoscimento del valore dell'area	La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto *"(...) i fondamenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo (...)".*

Superficie kmq 4,54

Altri strumenti di tutela	Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Vercelli, Castello di Montonero (L. 1089/1939 - Not. Min. 25/08/1908)				
Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione	L'area è oggetto di una nuova Dichiarazione di notevole interesse pubblico, volta a riconoscere e tutelare i valori descritti nella D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato 1, punto 1 e in parte sopra richiamati.				
Ambiti e Unità di paesaggio	**Ambiti di paesaggio (art. 10):** 24 - Pianura vercellese		**Unità di paesaggio (art. 11):** 2405 - E di tipologia normativa IV: naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti		
Principali obiettivi di qualità paesaggistica	**1.3.3.; 1.6.1.; 1.6.2.; 1.8.4.; 2.1.1.** - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 24)				
Struttura del paesaggio e norme di riferimento	**Naturalistico – ambientale** Art. 20	**Storico – culturale** Artt. 22, 25	**Percettivo – identitario** Artt. 31, 32, 33	**Morfologico – insediativo** Art. 40	**Rete di connessione paesaggistica** Art. 42
Prescrizioni contenute nelle NdA	Art. 33				
Prescrizioni specifiche	Si rimanda alla D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato 1, punto 3.				

L'area interessa sia il Comune di Vercelli che il confinante comune di Lignana; si tratta di tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano che rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza; oltre alle tenute, queste aree si caratterizzano per la buona integrità delle trame agrarie e rappresentano un rilevante esempio delle grandi proprietà fondiarie di pianura.

Il Podere di Montonero costituisce un centro rurale comprendente un nucleo fortificato, il quattrocentesco Castello di Montonero, circondato dall'aggregazione delle cascine del podere stesso. Nel lungo lasso di tempo intercorso tra la costruzione del castello e il trasferimento della proprietà al Gran Magistero dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro, questa tenuta rimase sempre grangia separata dall'abbazia cistercense di Lucedio. Accanto al podere centrale con il suo castello, il Tenimento era costituito da una serie di proprietà collaterali composte da prati, campi, case ed edifici complementari, che ne modificavano costantemente l'estensione territoriale e la struttura organizzativa. Nel 1872 l'affittanza della grangia di Montonero venne smembrata in tre unità: il tenimento di Montonero e i poderi di Abbadia e Borgarino. Dal punto di vista architettonico, le grange di Lucedio assunsero, dalla metà del Seicento, una conformazione stabile: gli ayrali (le case dei massari e dei braccianti, i ricoveri per il bestiame, i locali per la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli) erano andati crescendo attorno a una presenza in qualche modo importante, quale il "castello" dotato di muro con torre di Montonero.
Il Podere di Montonero, come tutte le grange di Lucedio, conobbe, durante il primo Settecento, accanto all'aumento delle risaie (ampiamente attestate fin dal 1650) e dell'allevamento, un ridisegno complessivo dei corpi abitativi e produttivi, nonché il rifacimento delle chiese, sulla scia di un mutamento della cultura architettonica che andava imponendo una linea di razionalità formale.
Negli anni Quaranta del Settecento si registra la costruzione di nuove cascine a Montonero; la chiesa di Montonero fu ricostruita nel 1727 con intenti fortemente rappresentativi, sebbene con grande attenzione alla sobrietà. A fine Settecento, il possedimento risultava composto da rustici con "mulino e pista, prati, campi, gerbidi e in parte risaie a vicenda". Il castello quattrocentesco, con torri circolari agli spigoli (oggi ne rimangono due), costituisce la persistenza architettonica più antica nel Podere di Montonero. Esso, nella sua forma primitiva, è datato alla metà del XII secolo e appartiene probabilmente alla "cintura" di castelli che il Comune di Vercelli si era fatto costruire per controllare tutte le strade di accesso alla città. Al XV secolo risale la costruzione delle caratteristiche torri, una quadrata e l'altra circolare. Entrambe, poco elevate rispetto agli altri edifici, inizialmente erano coronate da merli a coda di rondine sui quali poggiavano le travature del tetto; in epoca posteriore sono stati rialzati i muri di cinta, inglobando la merlatura. Al castello si sono affiancati, tra il 1854 e il 1882, anche i Mulini Vecchio e Nuovo, con annessa "pista" da riso. Nonostante gli interventi succedutisi nel XIX secolo sugli edifici a destinazione agricola, il castello si è mantenuto pressoché inalterato nelle sue fattezze quattro-cinquecentesche. Nell'angolo sudorientale del complesso si ritrovano i resti di una torre circolare, adibita a ghiacciaia. Di rilievo all'interno del cortile è ancora visibile una colonna del porticato con capitello originale.

Le strade storiche che, ancora oggi, segnano fortemente il territorio sono le direttrici che collegano Vercelli a Santhià, in direzione nord-ovest, e a Trino, in direzione sud-ovest. Persistono inoltre le strade minori di collegamento tra Sali Vercellese e i Poderi di Montonero, Borgarino e Abbadia. Inalterati sono altresì i tracciati delle principali bealere e rogge che alimentano tuttora le risaie. A testimonianza del valore storico-culturale del Podere di Montonero, su di esso è operante il seguente regime di tutela:

*Vincoli monumentali: - Castello di Montonero (Not. Min. 28/05/1908). La dichiarazione riconosce il ruolo svolto dalla proprietà mauriziana nel preservare l'unità territoriale della trama agraria del Tenimento, aspetti che ne determinano i tratti peculiari e lo rendono meritevole di tutela. Essa si pone in continuità e coerenza con le indicazioni del Piano paesaggistico regionale (P.P.R.), adottato con DGR 4 agosto 2009, n. 53-11975, che, all'articolo 33, prevede per i Tenimenti Mauriziani la procedura di cui agli articoli 138-140 del Codice. Per le motivazioni sopra richiamate, si dichiara il notevole interesse pubblico del Podere di Montonero ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto "**complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici**".*

La perimetrazione del bene è riportata nello shapefile ***"bene_ex_dlgs_42_2004_artt_138-141".***

Lo shapefile è stato leggermente modificato in base a quanto indicato nella sopra citata DGR; vedasi a tale proposito le indicazioni cartografiche sopra riportate nella compilazione della tabella di raffronto con il PPR (paragrafo 13.3.1).
Vedasi ulteriori approfondimenti "Appendice alla relazione illustrativa: censimento del patrimonio rurale storico (art.25 PPR) e degli impianti della produzione industriale di interesse storico (art. 27 PPR) - scheda n.12.

Vista aerea del podere di Montonero

Aree tutelate per legge di cui all'art. 142 comma 1 del Codice

Art.142 c.1 lettera c – fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.14 Nda PPR)

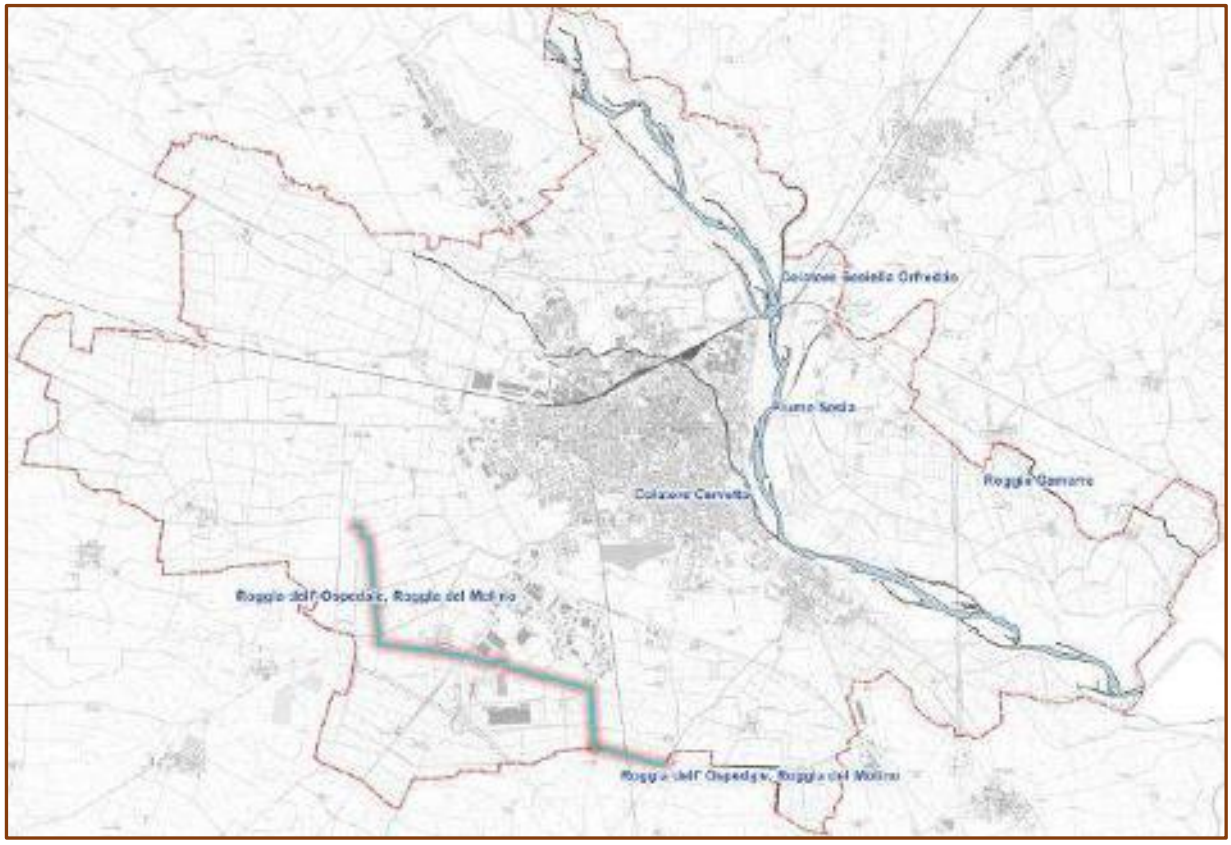
ESTRATTO CATALOGO BENI PAESAGGISTICI SECONDA PARTE

COMUNE	N. D'ORDINE REGIO DECRETO 1775/1933	DENOMINAZIONE				
		R.D. 1775/1933	CTR	IGM	PRG	MAPPE ORIGINALI DI IMPIANTO
VERBANIA	680	Rivo Gabbiano	Torrente Gabbiana	T. Gabbiana	Torrente Gabbiana	Torrente Gabbiana
	681	Torrente San Giovanni	San Giovanni di Intra	-	Torrente San Giovanni	Torrente San Giovanni
	692	Rio Volvacchino	-	-	-	Rio Talembra
	693	Rio Albagnana o della Valle	-	-	Rio Bienna	Rio della Valle, Rio Bienna
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
VERCELLI	7	Fiume Sesia	Fiume Sesia	Fiume Sesia	Fiume Sesia	Fiume Sesia
	15	Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino	Cavo Provolino Molinara		Roggia Provolina	
	15	Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino	Roggia del Molino		Roggia di Lormate	
	15	Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino	Roggia del Molino		Roggia Provolina	
	15	Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino	Roggia dell'Ospedale		Roggia del Principe	
	15	Roggia dell'Ospedale, Roggia del Molino	Roggia dell'Ospedale		Roggia Provolina	
	16	Colatore Cervetto	Roggia Cervetto	Roggia Cervetto	Colatore Cervetto	
	16	Colatore Cervetto	Roggia Cervetto	Roggia Cervetto	Scaricatore Dorsero	
	19	Torrente Cervo	Torrente Cervo	Torrente Cervo	Torrente Cervo	Torrente Cervo
	287	Colatore Sesiella Diramazione	Sesiella	Sesiella	Roggia Sesiella	Roggia Sesiella
	288	Roggia Gamarra	Roggia Gamarra	Roggia Gamara	Roggia Garnarra	

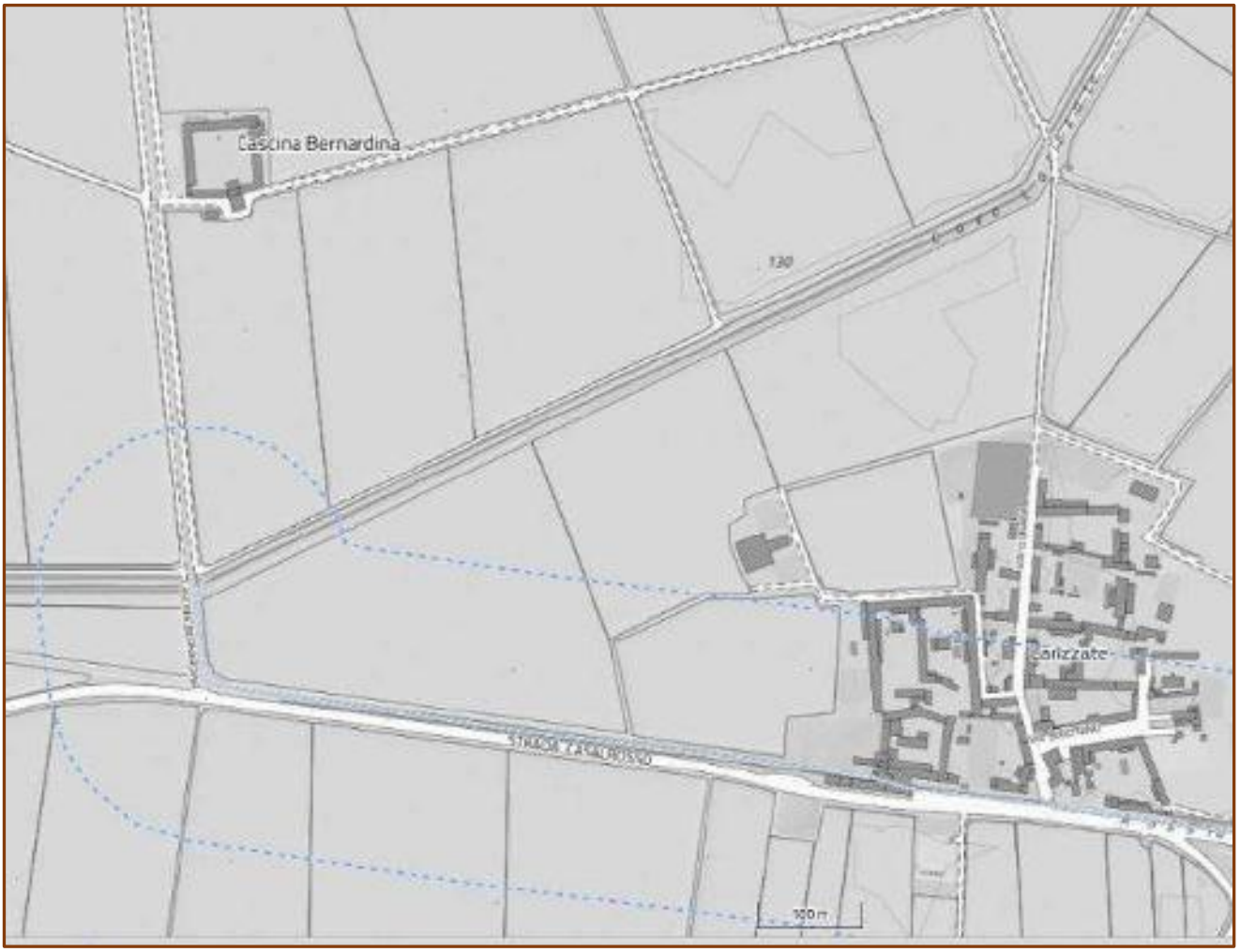
A seguito delle verifiche condotte, sono stati puntualmente individuati i tracciati dei corsi d'acqua pubblici, con geometria poligonale come da BDTRE aggregata e copertura del suolo, vedasi shapefile ***"lettera_c_corpi_idrici":***

- F. Sesia n.7 R.D. (interessa il settore orientale della piana vercellese, ad Est del concentrico)
- Colatore Cervetto n. 16 R.D. (entra nel territorio a Nord, attraversa il centro urbano e si immette nel F. Sesia a Sud-Ovest del concentrico)
- Colatore Sesiella n.287 R.D. (scorre in sponda sinistra del F. Sesia in prossimità del confine con il Comune di Borgo Vercelli)
- Roggia Gamarra n.288 R.D. (scorre in sponda sinistra del F. Sesia lungo il confine con il Comune di Vinzaglio)
- Torrente Cervo n.19 R.D. (ricompreso nel territorio di Vercelli solo un brevissimo tratto all'estremità Nord del territorio comunale al confine con il comune di Caresanablot in corrispondenza dell'immissione nel F. Sesia.
- Roggia dell'Ospedale, Roggia Molinara di Larizzate, Roggia del Molino n.15 R.D. (scorre nel settore Sud-Ovest del territorio ricompreso tra la frazione di Larizzate e il confine con il Comune di Asigliano).

La rappresentazione della fascia di tutela dei 150 metri shapefile "***lettera_c_fasce_fluviali***" è stata conseguentemente calcolata dal ciglio di sponda degli shape poligonali sopra indicati. Per quanto riguarda il Colatore Cervetto, il Fiume Sesia e la Roggia Molinara di Larizzate le fasce sono state modificate in funzione della presenza di aree individuate come A e B ai sensi del DM 1444/68 alla data antecedente al 6 agosto 1985 (vedasi tavola componenti paesaggistiche).

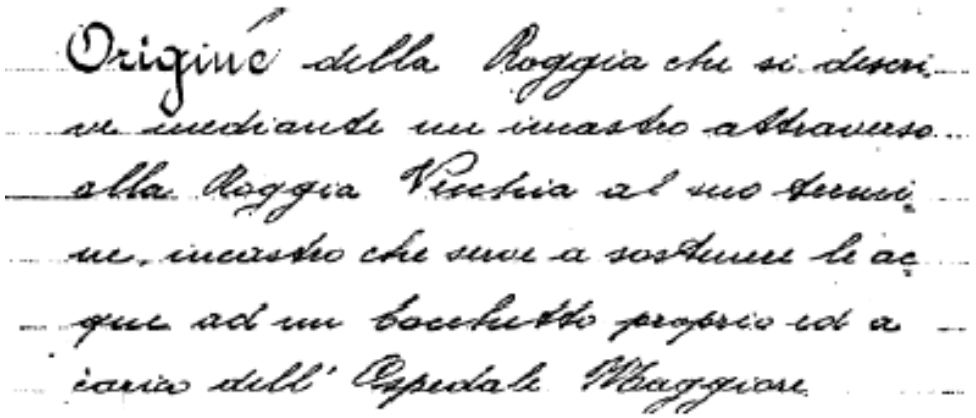


In merito alla Roggia del Molino o Roggia Molinara di Larizzate, come riportato negli estratti seguenti, il PPR individua come origine l'innesto della stessa sul cavo di Larizzate, poco a valle della strada di accesso alla Cascina Bernardina.
Con riferimento alle indicazioni del Regio Decreto, tuttavia, la Roggia del Molino viene dichiarata acqua pubblica per tutto il suo percorso e la sua origine è da ricercarsi più a monte rispetto alla indicazione del PPR, a Nord della Cascina Bernardina.



Origine della Roggia del Molino in base al PPR vigente

L'origine della Roggia del Molino può essere desunta dalle cartografie allegate al D.M. 1 agosto 1980 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.329 del 1/12/1980 con cui veniva effettuato il trasferimento alla Regione Piemonte (e poi al Consorzio Ovest Sesia) dei canali demaniali d'irrigazione scorrenti nel territorio della Provincia di Vercelli (parte I fasc.8); l'origine della Roggia Molinara di Larizzate o Provalina è indicato come *"….incastro attraverso alla Roggia Vecchia…."*


Origine della Roggia che si diseri-
ve mediante un incastro attraverso
alla Roggia Vecchia al suo termi
ne, incastro che serve a sostenere le ac
que ad un bocchetto proprio ed a
cario dell' Ospedale Maggiore

Fna Cuppo
Scaricatore
C.na Varola
18
ghetto
132
F.na Regina
Roggia dell' Ospedale, Roggia del Molino
51
52
133
C.na Bernardina

MINISTERO DELLE FINANZE

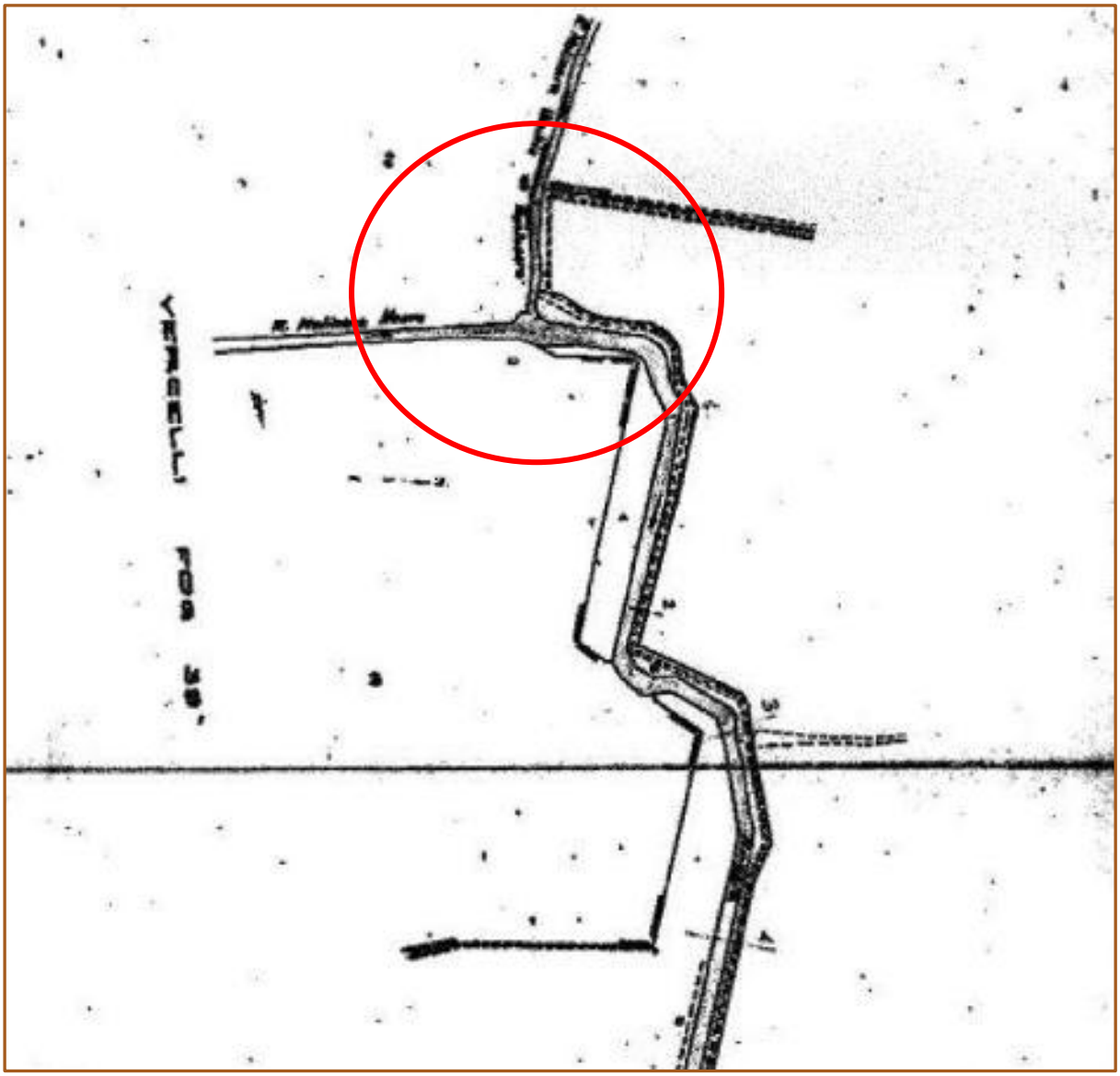
DIREZIONE GENERALE DEL DEMANIO

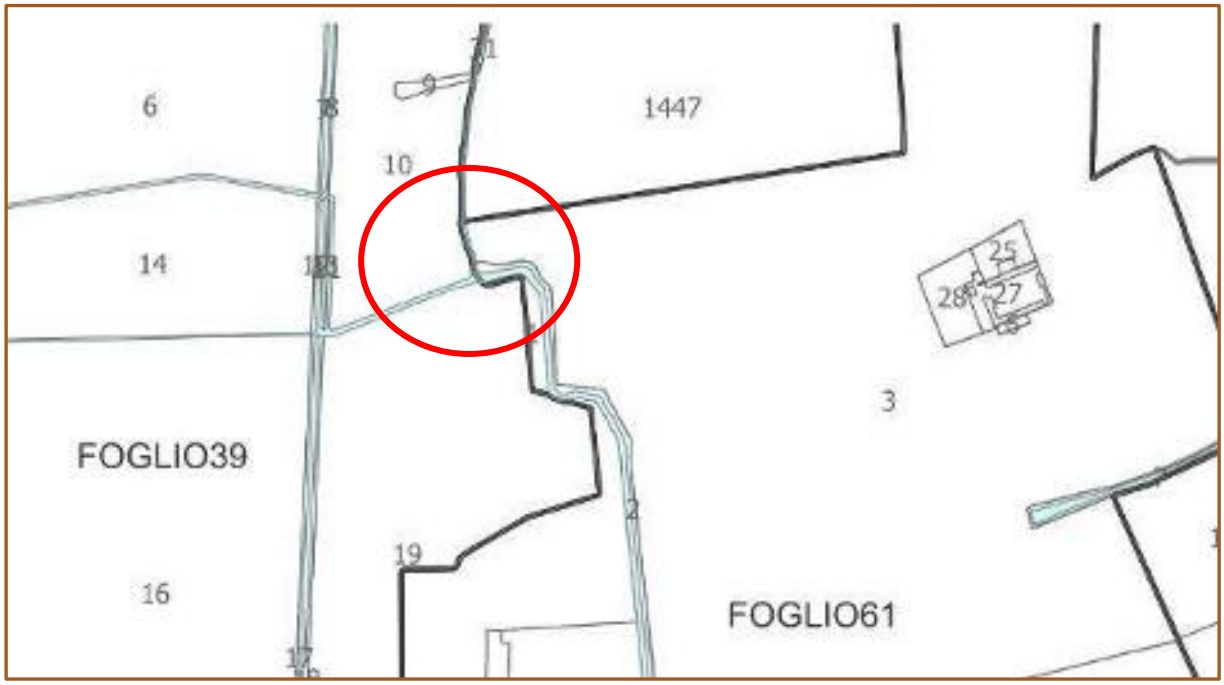
STATO DI CONSISTENZA DEI CANALI DEMANIALI "CANALI CAVOUR" TRASFERITI ALLE REGIONI PIEMONTE E LOMBARDIA AI SENSI DELL' ART. 12 DELLA LEGGE 27/12/1977 n. 984

CANALE ROGGIA MOLINARA DI LARIZZATE O PROVALINA N. 219 DELLA G.U.

SCARICATORE ROGGIA PROVALINA N. 220 DELLA G.U.

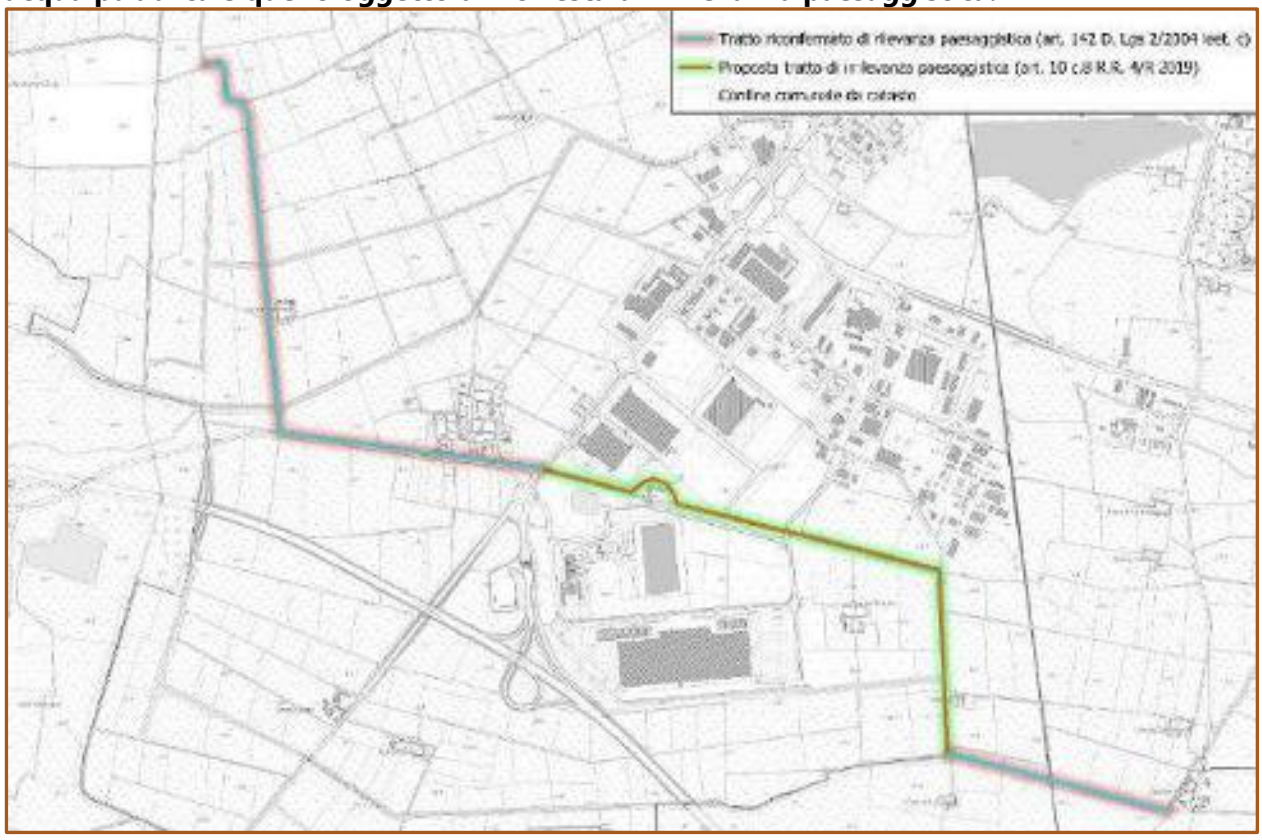
PLANIMETRIA





Si richiede, pertanto, in sede di adeguamento al PPR, di inserire, quale tratto di acqua pubblica della Roggia del Molino, anche quello a proseguire a monte fino all'origine di cui al R.D. sopra illustrato.

Contemporaneamente come approfondito nella compilazione dell'allegato C al R.R. 4/R del 2019 (ved. paragrafo 13.3.2) si chiede di riconoscere un tratto della stessa Roggia del Molino come di "tratto di irrilevanza paesaggistica".
In sintesi, nell'estratto cartografico seguente, si hanno quindi i tratti da riconoscere come acqua pubblica e quello oggetto di richiesta di irrilevanza paesaggistica.



Art. 142 c.1 lettera g) -Territori coperti da foreste e da boschi

Le perimetrazioni delle aree boscate del PPR sono state sostituite con il dato aggiornato a seguito di indagine forestale a cura di tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale, Dott. For. Fabrizio Masarin. Si rimanda agli elaborati specifici l'approfondimento relativo (relazione illustrativa, tavole grafiche e documentazione fotografica).

Lo shapefile relativo è ***"lettera_g_foreste_boschi".***

Art.142 c.1 lettera h - Usi civici (art.33 NdA PPR)

Il territorio comunale di Vercelli risulta gravato da usi civici e, pertanto, si è provveduto a identificare e rappresentare cartograficamente le particelle catastali interessate. Il Decreto di riconoscimento dell'uso civico è il Decreto Commissariale del 18/03/1940 e successivi atti del 10/06/1948, 27/09/1952 e 9/07/1954 e riguarda le particelle di cui alla tabella seguente tenuto conto che, nel tempo, alcune sono state oggetto di frazionamenti.
La superficie complessiva gravata da uso civico è di circa 4200 mq.
Lo shapefile poligonale di riferimento è ***"lettera_h_usi_civici".***

Elenco delle particelle catastali gravate da usi civici nel territorio di Vercelli:
Decreto Commissariale del 18/03/1940 e successivi atti del 10/06/1948, 27/09/1952 e 9/07/1954

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	proprietà	ubicazione	descrizione
29	24	670	Privato	Cascine Strà – a Ovest dell'abitato di Vercelli	Mappale lungo la SP n.25 – originaria destinazione catastale a pascolo
73	25	1840	Comune di Vercelli	Località Biliemme – terreni confinati con lato Est del Cimitero	Destinazione catastale: seminativo
78	101	720	Comune di Vercelli	Via Carrozzino a Sud Est del concentrico	Area urbanizzata – originaria destinazione catastale: seminativo
90	68	290	Comune di Vercelli	Via Dalmazia a Nord Est del concentrico (marciapiedi lungo la viabilità lato dx stradale)	Area urbanizzata -vecchia destinazione catastale: incolto
92	52	374	Demanio dello Stato	Via Giovine Italia in zona centro	Area urbanizzata Originaria destinazione catastale: orto irriguo
92	53	300	FIP (Fondi Immobili Pubblici)	Via Giovine Italia-Via Legnano In zona centro	Area urbanizzata fabbricato CC e sede commissione tributaria oltre a sedime pertinenziale

Art.142 c.1 lettera m - Zone di interesse archeologico

Nella seconda Parte del Catalogo dei Beni Paesaggistici il PPR, individua sul territorio comunale le seguenti aree di interesse archeologico
Le aree confermate come indicato nel PPR sono rappresentate nello shapefile ***"lettera_m_zone_archeologiche".***

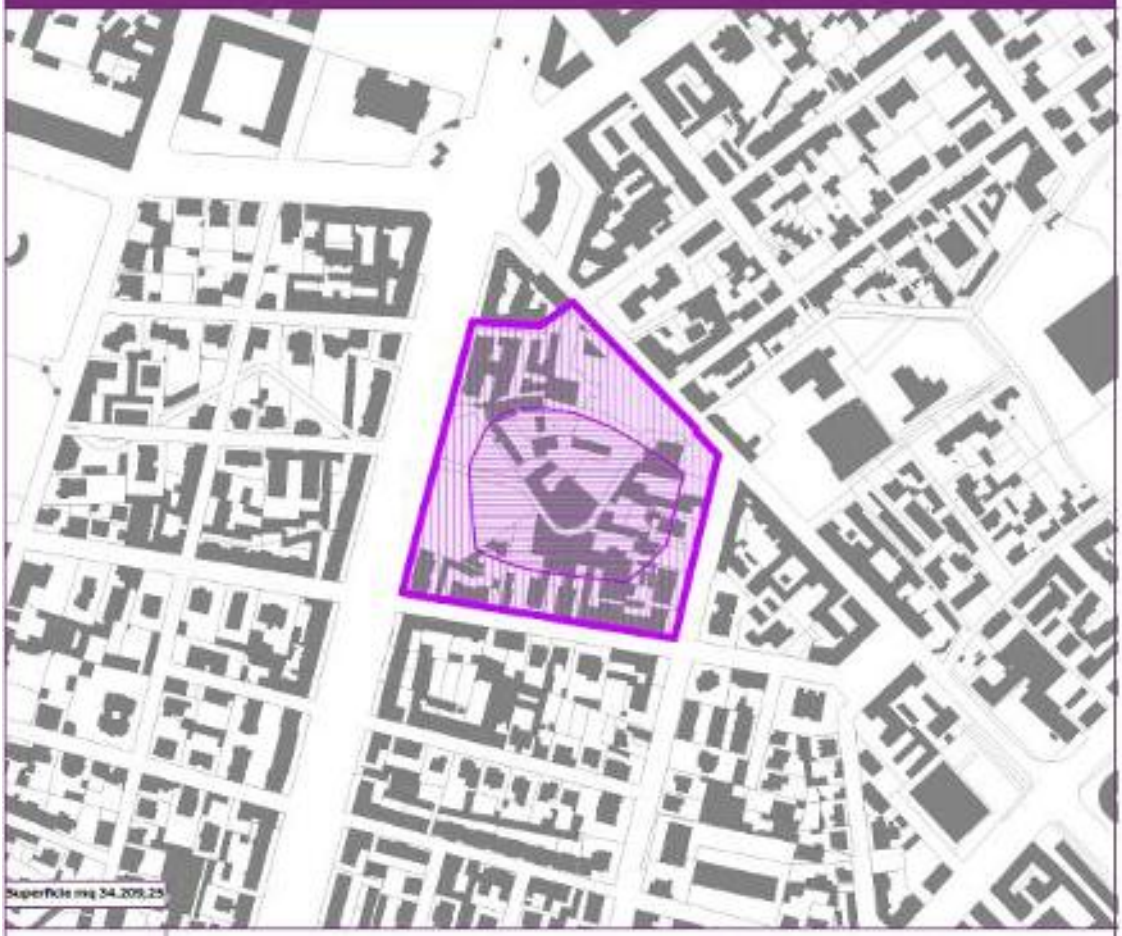
CODICE	OGGETTO TUTELA	COMUNE	PV
ARCHEO089	**Corso de Rege** Anfiteatro Romano	Vercelli	VC
ARCHEO090	**Domus Brut Fund** *Domus* di età romana	Vercelli	VC

ARCHEO 089

Anfiteatro Romano

Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Comune di Vercelli – Corso de Rege (VC)



Riconoscimento del valore dell'area	Il bene, visibile solo in parte e posto in area urbana adiacente al centro storico di Vercelli, ha determinato la conformazione dell'attuale paesaggio urbano. Il provvedimento di tutela di interesse culturale riconosce il valore dell'area in quanto *"(...) scavi effettuati hanno confermato la presenza (...) di strutture antiche, riferibili all'impianto dell'anfiteatro romano del municipium di Vercellae parzialmente inglobate anche in edifici moderni (...)".*
Descrizione della perimetrazione	Il perimetro è disegnato sulla base del D.M. 13/03/1999, secondo i criteri per la ricognizione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e tutelato ai sensi degli artt. 10 (Beni culturali) e 45 (Prescrizioni di tutela indiretta) del D.lgs. 42/2004, la tutela paesaggistica si applica sull'intera zona perimetrata. La base cartografica di riferimento è il catastale SIGMATER.
Altri strumenti di tutela	D.lgs. 42/2004 - artt. 10 e 45; D.M. 13/03/1999
Prescrizioni contenute nelle NdA	Art. 29
Legenda	Art. 142 D.lgs. 42/2004, comma 1, lett. m Art. 10 D.lgs. 42/2004 Art. 45 D.lgs. 42/2004

ARCHEO 090

***Domus* di età romana**

Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Comune di Vercelli – Domus Brut Fund (VC)

Riconoscimento del valore dell'area	Il bene caratterizza il paesaggio urbano costituendo un pregevole scorcio fruibile all'affaccio. Il provvedimento di tutela di interesse culturale riconosce il valore dell'area in quanto *"(...) a seguito di lavori edili in centro urbano a Vercelli si sono evidenziate strutture riferibili all'impianto di una domus romana con vari ambienti di cui si conservano pregevoli pavimentazioni in signino con scutulato, resti di intonaci dipinti e murature con elevati fino a circa cm. 60 dalle pavimentazioni (...)".*
Descrizione della perimetrazione	Il perimetro è disegnato sulla base del D.M. 15/03/1988, secondo i criteri per la ricognizione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e tutelato ai sensi dell'art. 10 (Beni culturali) del D.lgs. 42/2004; la tutela paesaggistica si applica sull'intera zona perimetrata. La base cartografica di riferimento è il catastale SIGMATER.
Altri strumenti di tutela	D.lgs. 42/2004 - art. 10; D.M. 15/03/1988
Prescrizioni contenute nelle NdA	Art. 23
Legenda	Art. 142 D.lgs. 42/2004, comma 1, lett. m Art. 10 D.lgs. 42/2004

13.5 LA TAVOLA DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE: TEMATISMI E APPROFONDIMENTI

COMPONENTI NATURALISTICO-AMBIENTALI

Art. 14 Sistema idrografico (art.14)

I corsi d'acqua pubblici rappresentati nelle tavole dei Beni Paesaggistici sono stati riportati come shapefile poligonali sulla tavola delle componenti paesaggistiche. A partire da questi sono state definite:

- Zona fluviale allargata tracciata solo per il F. Sesia, coincidente con il limite tra le fasce fluviali A e B, shapefile ***"zona_fluviale_allargata"***

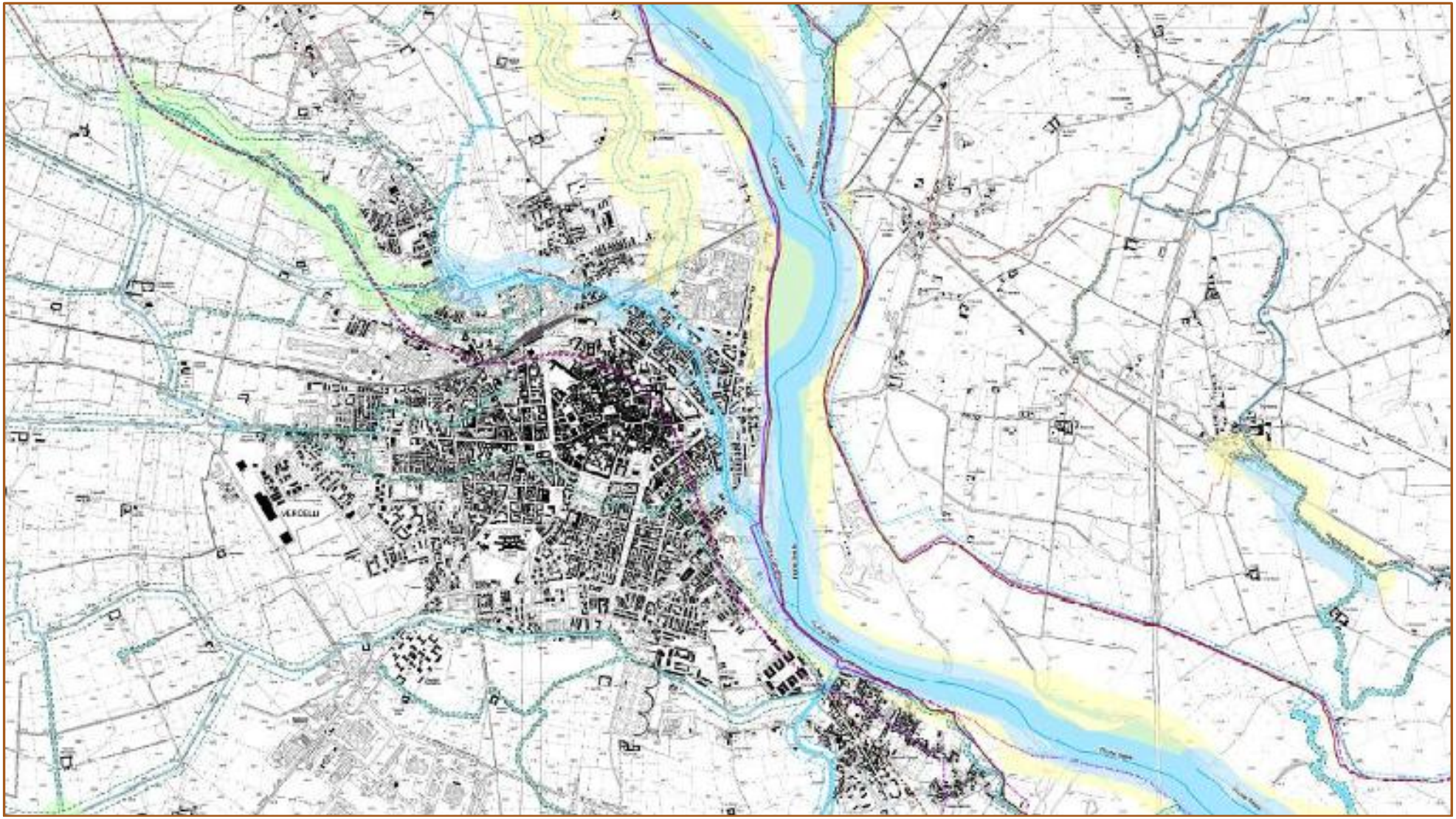
- Zone Fluviali interne tracciate per i restanti corsi d'acqua pubblici in corrispondenza delle fasce dei 150 m – shapefile di riferimento ***"zona_fluviale_interna"***

Ai sensi del c.2 dell'art. 12 DLgs. 42/2004 sono state inoltre verificate le aree che alla data del 8 agosto 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B. Si è fatto quindi riferimento alle cartografie di PRG ante 1985 e in particolare alle utili ricostruzioni cartografiche nel Documento direttore di Piano Regolatore per la Città di Vercelli redatto dallo Studio Benevolo prima della stesura del PRGC poi approvato nel 2011 (ved. capitolo 10).

Tra le aree esaminate vi sono quelle interessate dal Colatore Cervetto a partire dalla zona a Nord, Est di Cascina Paniaje, fino alla sua immissione nel F. Sesia a Sud Est del concentrico, in prossimità della Caserma Scalise. Il lavoro è stato agevolato dalla consultazione di voli aerei, disponibili presso gli Uffici comunali e risalenti al periodo di interesse (ortofoto anno 1979 -1980) oltre che dalla consultazione di tavola grafica, preparata nel 2015 dall'Ufficio tecnico del Comune di Vercelli, al fine di chiarire lo stato delle acque pubbliche e quelle di proprietà demaniale AIOS con relative fasce di rispetto. In quest'ultima tavola si era già provveduto, per quanto riguarda le acque pubbliche ed in particolare proprio per il Colatore Cervetto ed il Fiume Sesia, alla esclusione dalla fascia di tutela dei 150 m per le aree classificate A e B ai sensi D.M. 1444/68 ante Legge Galasso.

Per quanto riguarda invece la Roggia Molinara di Larizzate, il procedimento è risultato più semplice considerata la perimetrazione del centro storico di Larizzate e la individuazione di aree omogenee A ai sensi 1444/68 ben documentate già ante 1985.

Il dettaglio della Carta di riferimento e quello di una ortofoto di insieme, tra le varie consultate, sono riportati negli estratti a seguire.



Estratto Cartografia redatta dal SIT – Comune di Vercelli – Settore Urbanistica e Sviluppo Economico

Estratto Ortofoto 1979

Estratto Ortofoto anno 1985

Art. 16 Terreni a prevalente copertura boscata (art.16)

Vedasi quanto già riportato sopra per la tavola dei beni paesaggistici e per lo studio del Dott. Forestale Masarin.

Nella tavola vengono inoltre inseriti:

1) i boschi di protezione presenti lungo F. Sesia ai sensi del comma 8 lett. b) dell'art.16 del PPR ved. shapefile ***"boschi di protezione".***

2) le formazioni lineari di cui alla Carta Forestale 2016, riviste in base alle indagini sul territorio di tecnico forestale appositamente incaricato dall'Amministrazione Comunale ved. shapefile ***"formazioni lineari"***

3) le formazioni lineari del verde urbano ved. shapefile ***"filari e siepi del verde urbano"*** che includono la cerchia dei viali storici perimetrale al centro urbano e le diverse altre alberature impiantate nel corso degli anni incluse quelle relative alle opere di mitigazione/compensazione ambientale delle aree industriali (riferimento PRGC vigente)

Lo shapefile lettera g_foreste_boschi viene ricopiato nello shapefile della tavola delle componenti paesaggistiche ***"Terreni_prevalente_copertura_boscata"*** dopo aver distinto con apposita campitura i boschi di protezione di cui al punto **1)** sopra indicato.

Art.17 Aree ed elementi specifici di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

Il PPR individua due elementi puntuali di rilevanza visiva relativi ai due alberi monumentali di cui già alla tavola dei beni paesaggistici e due zone di interesse naturalistico puntuale ovvero la Lama del Badiotto a SE del territorio, al confine con la Provincia di Pavia, e il lago delle Rose, ad est del concentrico.

Nella Variante viene fatta la seguente proposta di modifica/inserimento rispetto agli shapefile del PPR:

1) Inserimento di ulteriori elementi di rilevanza visiva oltre agli alberi monumentali già tutelati ex artt. 136 e 157 del Codice e consistenti in:
- Glicine presso Palazzo Tartara
- Cedro del Libano presso i Giardini della Basilica di S. Andrea
- n.1 Faggio e quattro platani presso Parco J.F. Kennedy
- n.2 cedri presso il Cimitero di Biliemme

di cui allo shapefile "***elem_interesse_natur_con_rilev_visiva_upp".***

2) elementi di interesse naturalistico rappresentati con shapefile areale ***"elem_interesse_naturalistico_areale"*** in luogo di quello puntuale del PPR consistenti in:
- ~~Area ZPS rete natura 2000 "Lama del Badiotto", ubicata all'estremità Sud-Est del territorio, lungo il Fiume Sesia, in prossimità del confine con la Provincia di Pavia;~~
- Oasi lago delle Rose, ubicata a Nord Est del concentrico, nel Rione Isola in fregio a Via America;
- Area golenale del Sesia sponda sinistra, posta poco più a Sud del Parco delle Lame del F. Sesia (Comune di Villata).

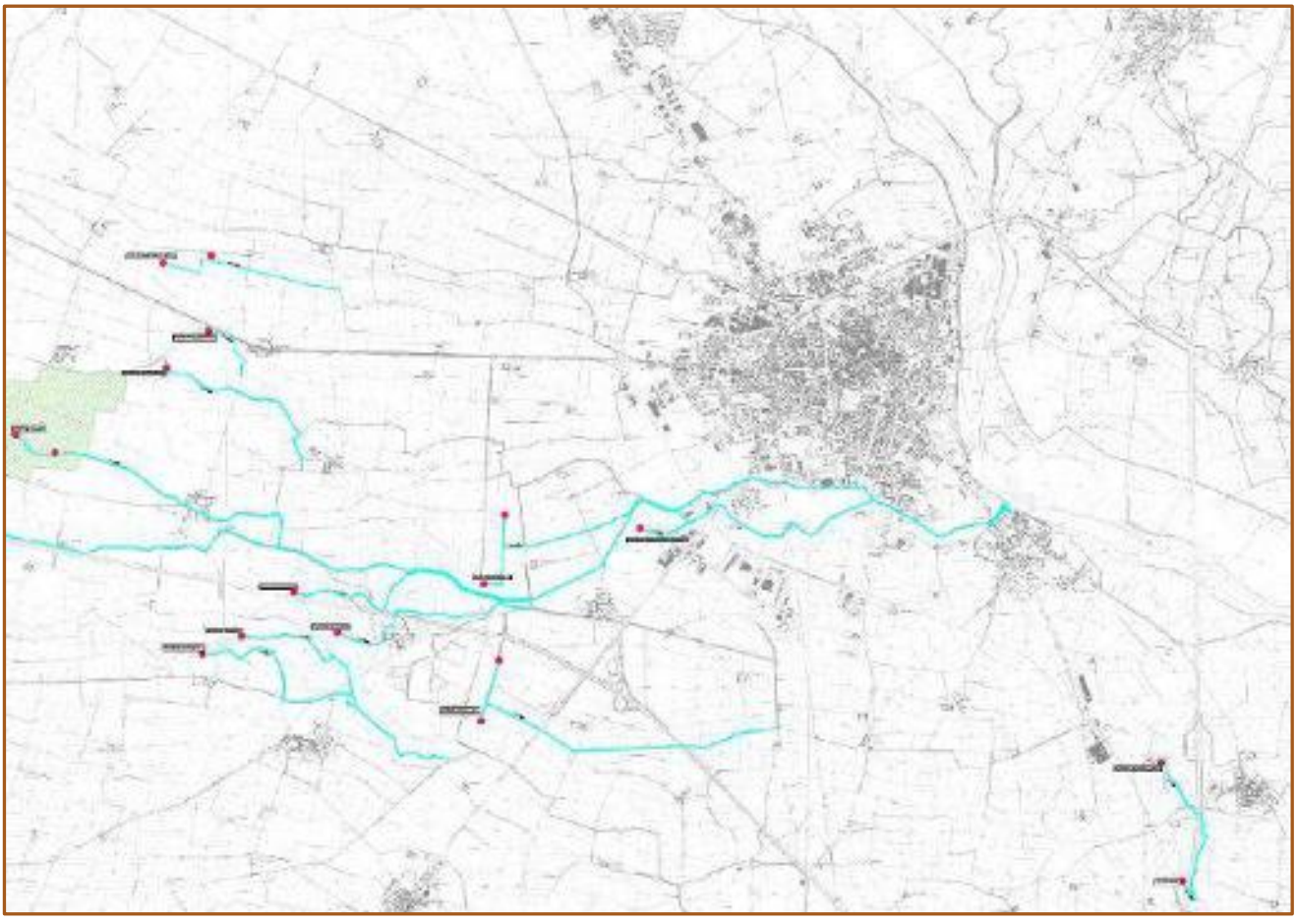
3) elementi di interesse naturalistico di tipo puntuale: vengono inseriti i fontanili - lo shapefile scaricato dal PPR viene aggiornato in funzione dei Fontanili Demaniali consegnati alla Associazione Irrigazione Ovest Sesia con D.M. 2347/1990; gli stessi sono rappresentati nello shapefile "***elem_interesse_naturalistico_puntuale".***
L'individuazione puntuale degli stessi è stata fatta sulla base delle indicazioni dell'AIOS e del "censimento dei fontanili della direzione generale" del novembre 2022 di cui a seguire l'estratto planimetrico di riferimento.

ASSOCIAZIONE IRRIGAZIONE OVEST SESIA

UFFICIO ZONA DI VERCELLI

FONTANILI DEMANIALI CONSEGNATI ALL'ASSOCIAZIONE (D.M. 2347)

DENOMINAZIONE	COMUNE	PORTATA MEDIA ASSENTITA l/s	IN AREA PROTETTA
FONTANA LUESCO O LUPO	VERCELLI	2	NO
FONTANA MADONNINA	VERCELLI	15	NO
FONTANA PEDOCCHIO O VAIROLA	VERCELLI	80	NO
FONTANA PONTALENGA	VERCELLI	50	NO
FONTANA PROVALINA	VERCELLI	250	NO
FONTANA VALLETTA O DELLA BERNARDINA	VERCELLI	70	NO



Le alberature di pregio

Oltre ai Liquidambar alberi monumentali di cui si è già detto nella tavola dei beni paesaggistici, si intende inserire altre alberature di pregio, quali elementi di rilevanza visiva, presenti sul territorio e fra queste il Glicine (Wisteria Sinensis) del "vecchio ospedale" oggi Palazzo Tartara. Si ipotizza che sia stato piantumato tra il 1860 e il 1870, epoca in cui il Glicine non era ancora così conosciuto e diffuso sul territorio essendo giunto in Italia, a Venezia nel 1842.

Tutte le alberature, di cui si richiede il riconoscimento come elementi di rilevanza visiva, sono inserite come alberature oggetto di tutela all'interno del Regolamento per la tutela e lo sviluppo del verde urbano della Città di Vercelli, approvato con con D.C.C. n.47 del 22 aprile 2009.

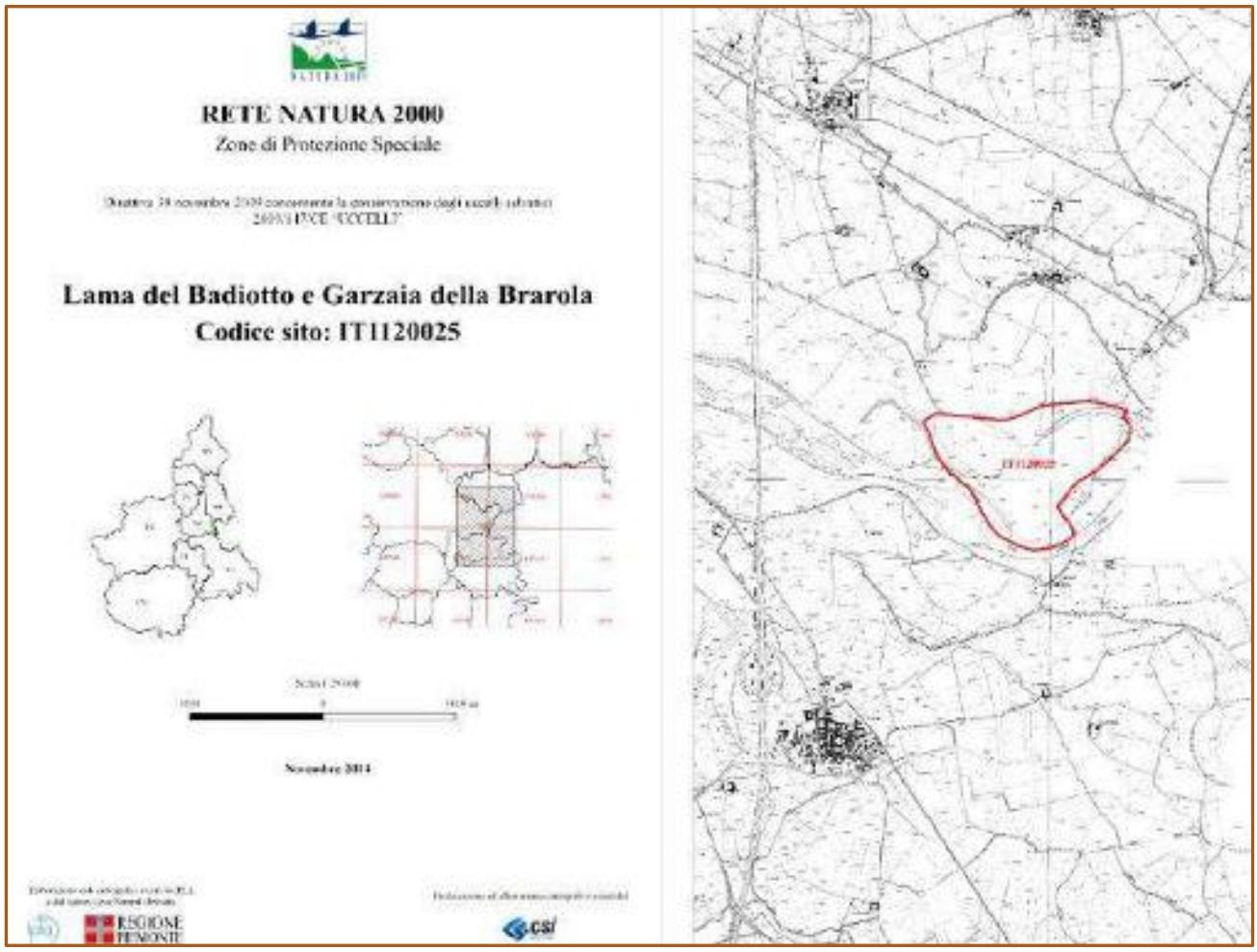
Le Aree Umide

Oasi delle Rose

Ubicata ad est del concentrico, lungo Via America, nel Rione Isola; si tratta di un'area prossima al centro urbano con due caratteristici laghetti, oggetto di recente recupero per la realizzazione di un centro polifunzionale di attività sociali e naturalistiche

La Lanca del Badiotto e Garzaia della Brarola

Sono riconosciute come Zona di Protezione Speciale– ZPS IT1120025 ed ubicate in sponda idrografica sinistra del Fiume Sesia, al confine con la Provincia di Pavia, Comune di Palestro. Si tratta di un'area avente un'estensione di circa 102 ettari. L'area è delimitata a Nord dal rilevato dell'argine sul quale corre la strada alzaia e a sud dall'alveo naturale del fiume Sesia.



Area golenale del Sesia in sponda sinistra

Si tratta dell'area in sponda sinistra del F. Sesia nella porzione Nord Est del territorio comunale, posta immediatamente a Sud del Parco delle Lame del Sesia, area ZPS e ZSC e che interessa la provincia di Vercelli con i comuni di Greggio, Albano Vercellese e Oldenico, situati sulla destra orografica, ed il comune di Villata sulla riva sinistra. La stessa area è inclusa nel Sistema delle reti ecologiche – Macchie e corridoi primari a matrice naturale (Zona 1.a) del PTCP approvato con D.C.R. 240-8812 del 24.2.2009, ed è soggetta altresì alle prescrizioni di cui all'art. 18 – Aree di salvaguardia - dello stesso strumento di pianificazione provinciale.

I fontanili

Nel medio e basso Vercellese, e più propriamente nel territorio delimitato a nord da una linea ideale che da Tronzano corre sino a Quinto Vercellese e a sud dal fiume Po, si riscontra la zona dei fontanili che contribuiscono da tempi antichi all'irrigazione del territorio del Comune di Vercelli e comuni limitrofi. Si tratta di zone caratterizzate da terreni di origine alluvionale dove le acque di precipitazione meteorica e quelle dovute a disperdimenti degli alvei vivi dei corsi d'acqua, naturali od artificiali, filtrano attraverso gli strati permeabili e si arrestano sopra il primo strato argilloso impermeabile che incontrano, formando una falda acquifera sotterranea superficiale affiorante.

Le antiche irrigazioni del Vercellese ebbero appunto inizio sui beni ecclesiastici e dei feudatari con l'utilizzazione dei fontanili e dei colatori: lo scavo delle «teste di fontanili » e del cavo adduttore detto «asta di fontanile» consegue il duplice scopo del risanamento dei terreni per l'abbassamento della falda freatica e dell'utilizzazione delle acque per l'irrigazione dei terreni, particolarmente utili in inverno per la bagnatura delle marcite avendo, in tale stagione, temperature superiori a quelle dei canali.

La portata dei fontanili è in genere limitata, con escursioni anche notevoli in dipendenza della ricchezza della falda alimentatrice, e, in conseguenza, difficilmente rapportata alla superficie della proprietà alla quale compete l'utilizzazione dell'acqua: insufficiente per i bisogni della grande proprietà ed esuberante per la piccola proprietà che è venuta a formarsi attraverso i frazionamenti dei latifondi.

I fontanili, in sintesi, ad oggi, hanno tre funzioni principali:

- funzione irrigua
- funzione ecologica
- funzione paesaggistica ricreativa.

Anche i principali fontanili come la rete irrigua del vercellese sono gestiti dall'Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia: mediante la costruzione di cavi di collegamento con la rete irrigua delle acque superficiali, le acque dei fontanili vengono utilizzate nel sistema irriguo. Le acque dei fontanili, troppo fredde d'estate, specialmente per la coltura del riso, possono essere mescolate con quelle più calde con vantaggio per maturazione dei raccolti.

I fontanili

Art. 18 Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Si tratta delle aree umide già inserite nell'articolo 17 ovvero: lama del Badiotto, parco golenale del Sesia e Oasi delle Rose.

Lo shapefile di riferimento è "***elem_interesse_naturalistico_areale***" di cui al precedente articolo 17.

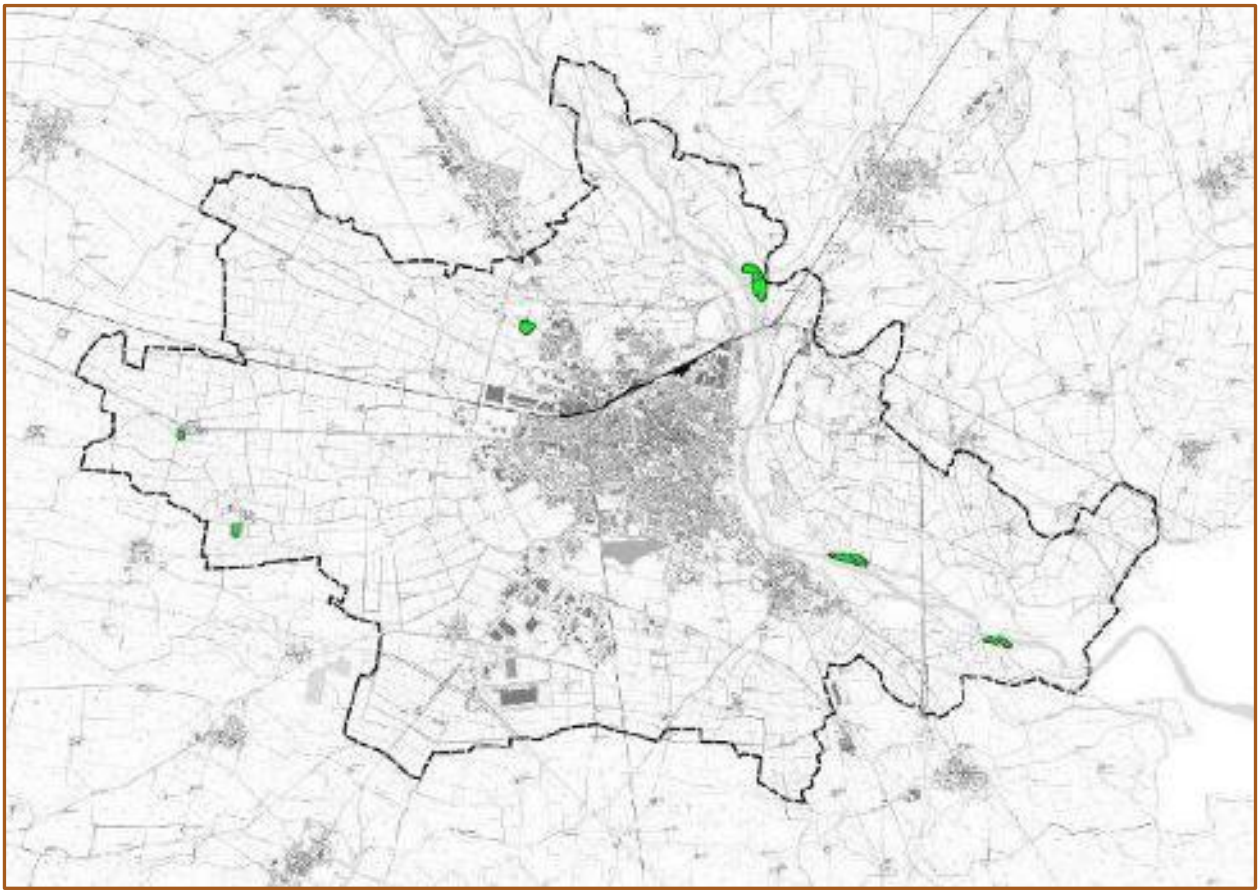
Art.19 Aree rurali di elevata biopermeabilità

Il PPR non evidenzia elementi sul territorio comunale.

Si fa riferimento allo shapefile uso del suolo agricolo scaricabile dal Geoportale regionale .

Vi sono alcuni elementi lungo Sesia, un elemento nella zona Nord, oltre la ferrovia, e due areali all'estremità Occidentale del territorio (ved. estratto sotto riportato).

Lo shapefile di riferimento è ***"prati permanenti e pascoli".***



Prato-pascoli da SAU

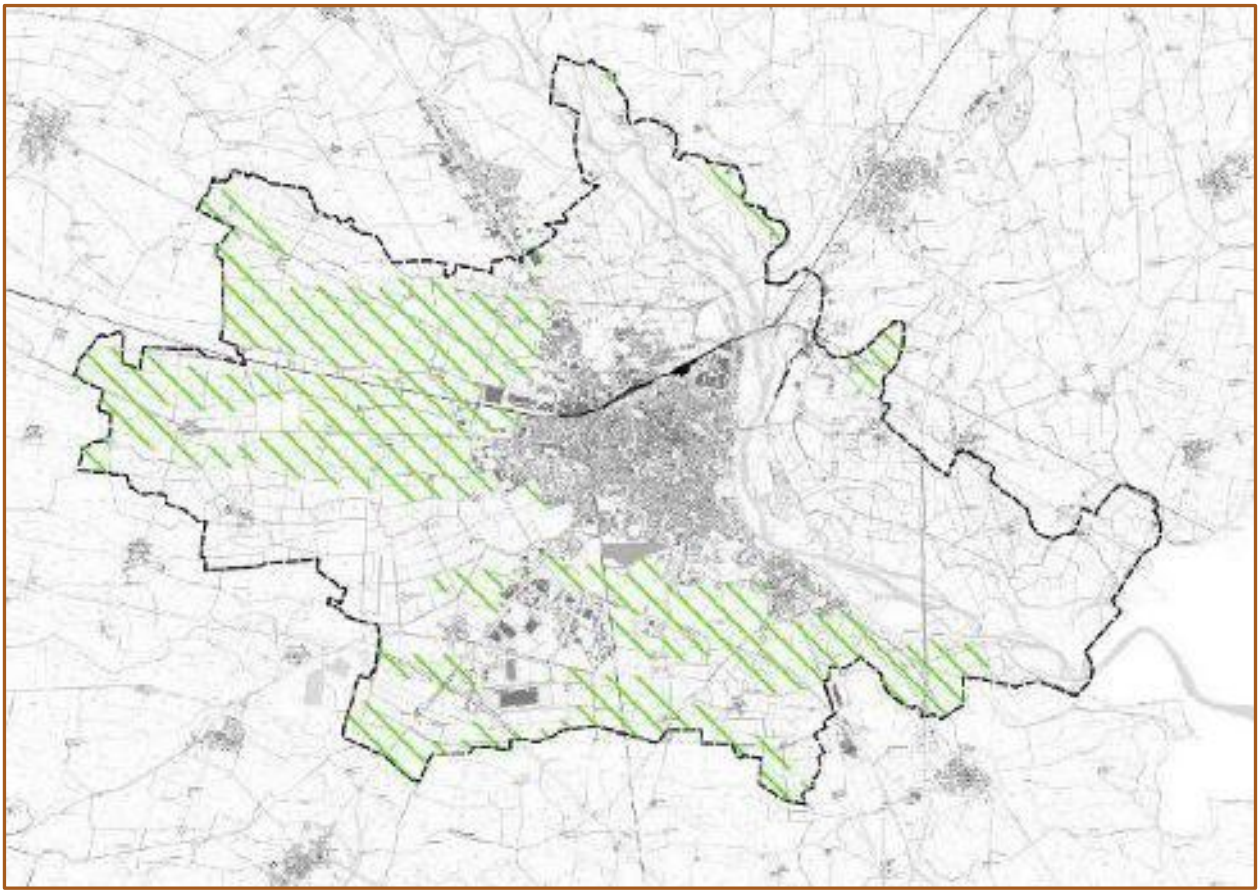
Art. 20 Aree di elevato interesse agronomico

Nel Comune di Vercelli sono presenti terreni ad alta Capacità d'uso del Suolo, ricadenti nella sola Classe II.

Nella tavola è stato inserito lo shapefile più recente della Classi di capacità d'uso scaricato dal Geoportale regionale.

Le aree ad alta capacità d'uso del suolo sono prevalentemente ubicate nel settore meridionale ed occidentale del territorio.

Tenuto conto delle morfologie insediative, riviste a scala locale, ed in particolare quelle urbane consolidate, i tessuti urbani esterni ai centri e quelli discontinui suburbani oltre agli insediamenti specialistici e alle insule specializzate, lo shapefile ***"aree_elevato_interesse_agronomico"*** è stato leggermente modificato rispetto a quello originario tagliandolo in corrispondenza delle aree già esistenti ed urbanizzate, come da estratto cartografico seguente.



Aree di elevato interesse agronomico sul territorio

COMPONENTI STORICO-CULTURALI

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22)

Il PPR individua tratti stradali e ferroviari di interesse storico culturale di livello regionale comprendendo anche le infrastrutture e opere d'arte ad esse pertinenziali.

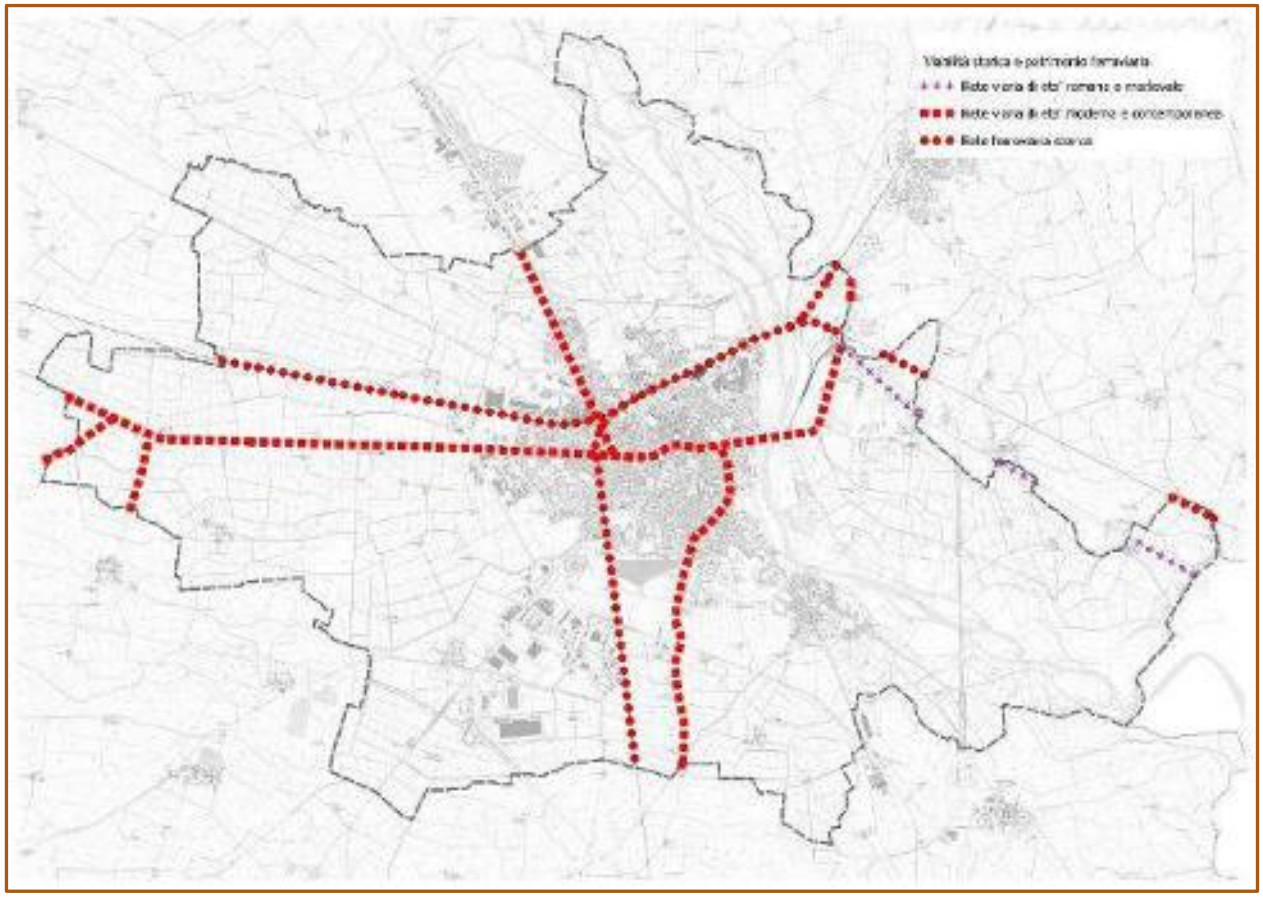
Come già approfondito nel paragrafo 13.3.1, vengono riconfermati, come da PPR, i tratti di viabilità di età romana e medioevale della SP596 dei Cairoli (settore orientale del territorio) mentre viene richiesto di aggiungere il tracciato della Via Francigena, il tracciato della SP455 detta Via per Trino e il tracciato della SP31 del Monferrato-Via Casale, già inserite nel PRG vigente quali viabilità storiche.

Per la viabilità di età moderna e contemporanea (tipologia SS12) vengono confermati i tracciati indicati nel PPR, relativi alla Strada Reale Torino -Novara.

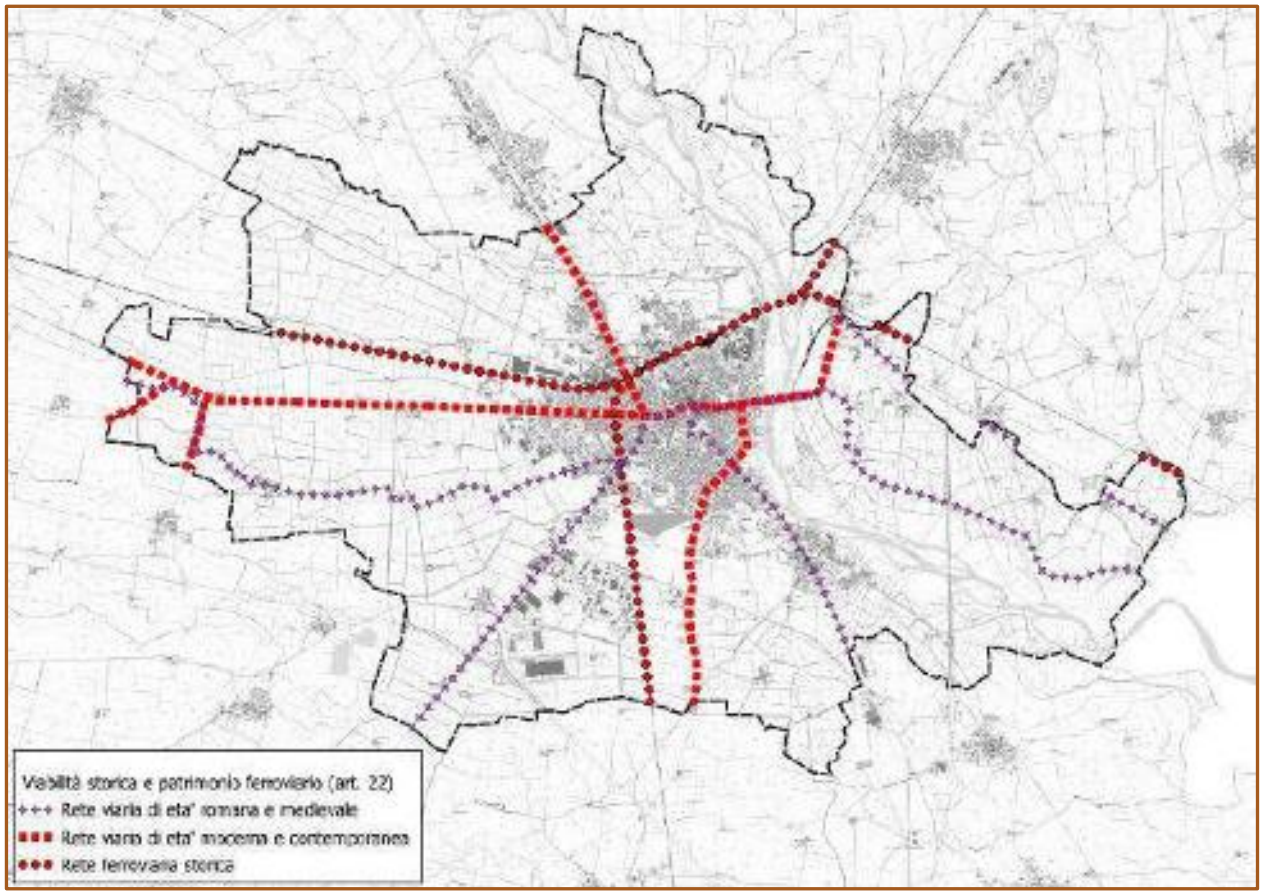
Alcuni shapefile proposti dal PPR, anche se confermati, sono stati leggermente modificati alla scala di dettaglio comunale, per seguire correttamente il tracciato stradale. Lo shapefile relativo al tracciato che dal concentrico si diparte verso Nord in direzione di Caresanablot è stato oggetto di maggiore traslazione laterale in quanto completamente sfalsato rispetto all'andamento reale.

Come da indicazione del PPR, sono stati poi riportati i tracciati ferroviari storici (tipologia SS13) che trovano buona corrispondenza con i tracciati reali e vengono quindi confermati e tagliati sul confine comunale.

Lo shapefile di riferimento è "***viabilità_storica_e_patrimonio_ferroviario".***



Viabilità e ferrovie storiche da PPR



Viabilità e ferrovie storiche proposte

Centri e nuclei storici (art.24)

Il Comune di Vercelli ai sensi dell'art.24 c.2 lettera a) viene riconosciuto come Centro di I rango con struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica.

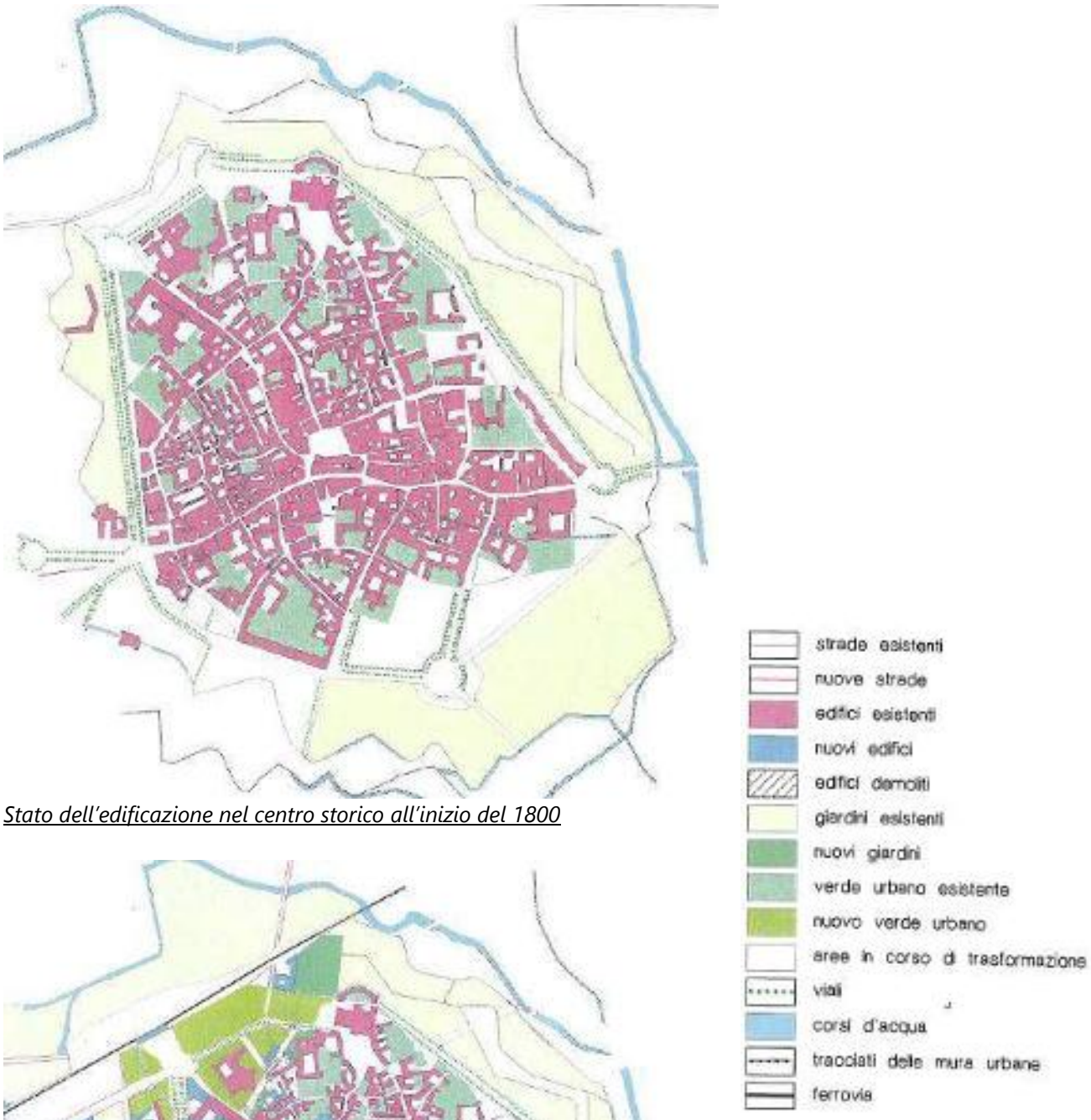
Oltre al Nucleo di Antica Formazione del capoluogo vengono riconosciuti ai sensi dell'articolo 24 anche i centri storici, così come riportati sulle tavole del PRG vigente, relativi alle seguenti frazioni e nuclei abitati esterni all'urbanizzato principale e consistenti in:

- Larizzate
- Cascine Strà
- Brarola
- Cappuccini Vecchi
- Lamporo
- Case Bianche
- Molino Quaglia
- Molino Panjaie
- Molino Bodò

Nelle cartografie viene quindi riportata la perimetrazione dei centri storici individuati nello shapefile poligonale ***"struttura_insediativa_storica".***

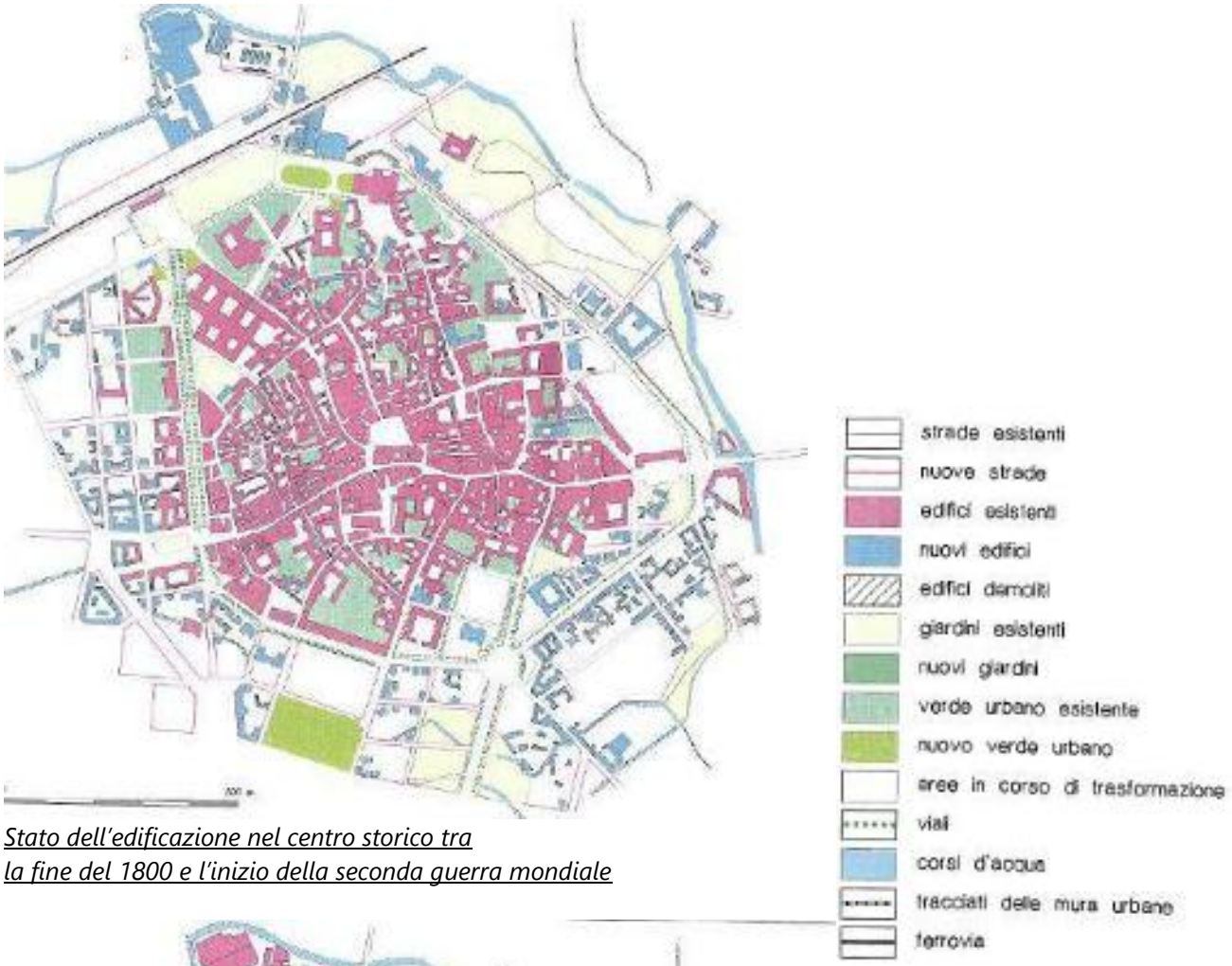
Ubicazione dei centri storici minori

Si riportano a seguire alcuni estratti dagli Studi del Prof. Benevolo inerenti allo sviluppo del centro storico della Città a partire da inizio 1800.

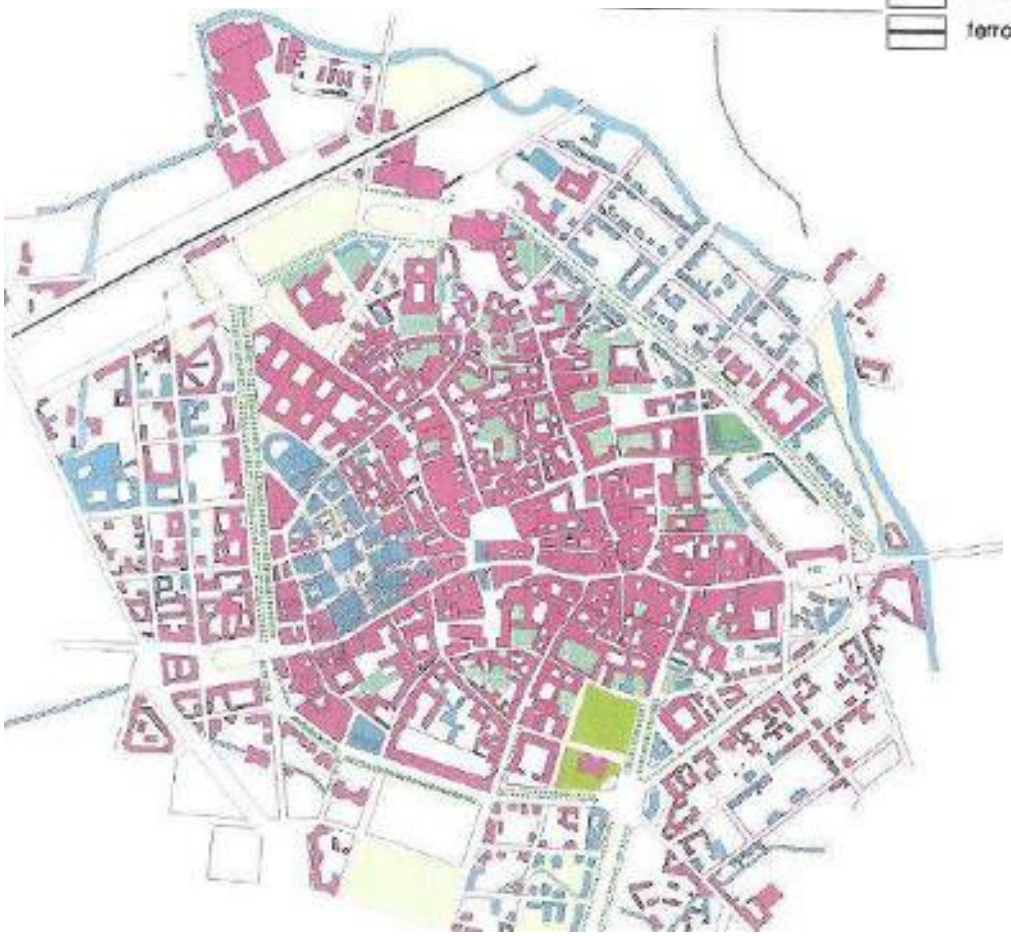


Stato dell'edificazione nel centro storico all'inizio del 1800

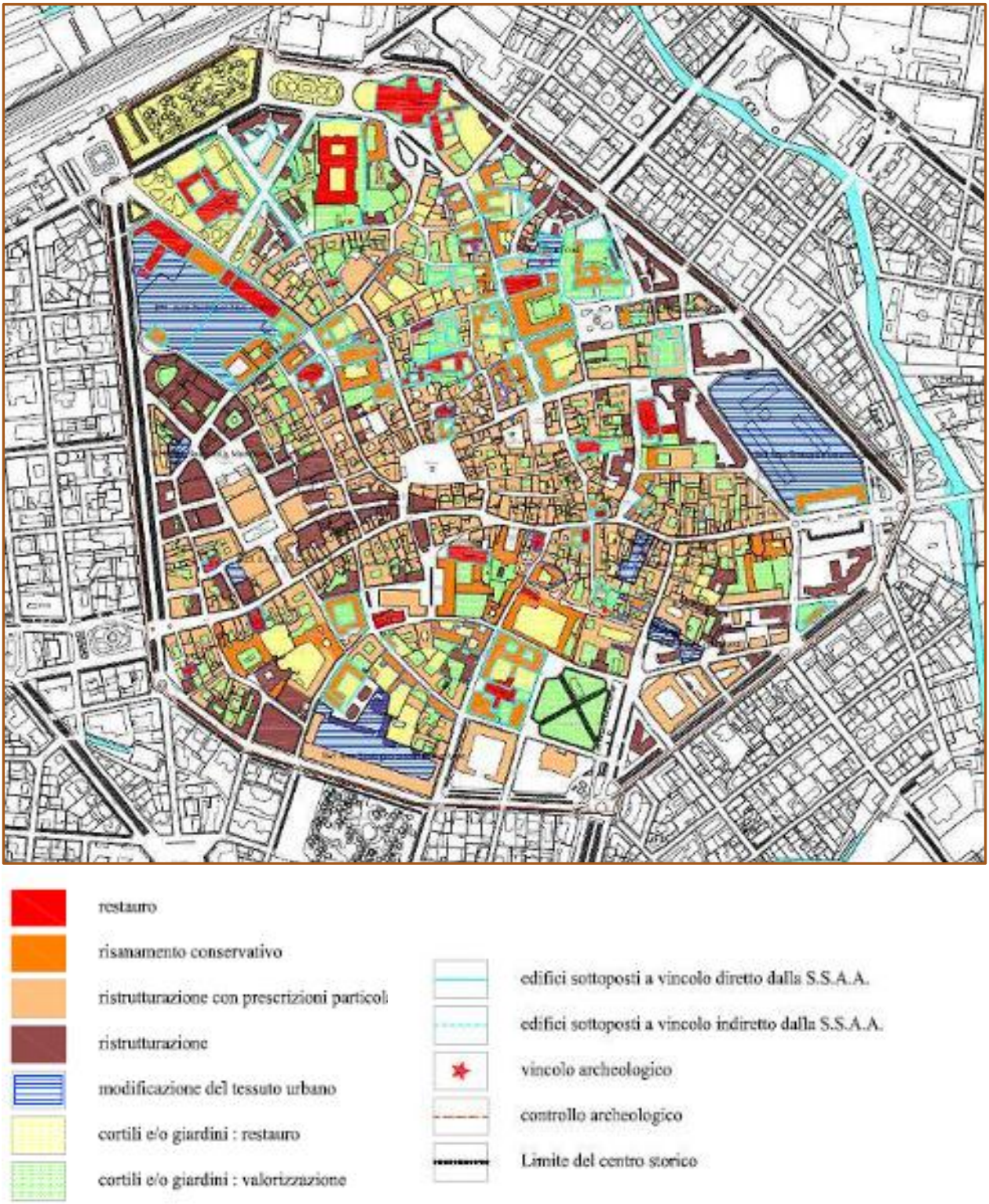
Stato dell'edificazione nel centro storico tra l'inizio e la fine del 1800



Stato dell'edificazione nel centro storico tra la fine del 1800 e l'inizio della seconda guerra mondiale



Stato dell'edificazione nel centro storico dopo la seconda guerra mondiale



Il centro storico nel PRGC vigente

Il centro storico di Vercelli è caratterizzato dalla presenza di testimonianze archeologiche di resti di età romana (ved. vincolo archeologico già sopra illustrato: Anfiteatro Romano e Brut Fund) nonché dalla presenza di strutture religiose caratterizzanti tra cui la Basilica di Sant'Andrea e la Cattedrale di Sant'Eusebio.
Nel centro storico sono inoltre presenti numerosi edifici religiosi, tra cui anche la Sinagoga.
Sono inoltre presenti pregevoli edifici del periodo barocco e neoclassico nonché Ville Liberty.
Quale appendice alla presente relazione viene proposto lo stralcio del Regolamento Edilizio della Città di Vercelli relativo al "Catalogo dei beni culturali architettonici- L.R. 35/95 – censimento

Guarini" approvato con DCC n.92 del 27/10/2003 (prima parte) e con D.C.C. n.80 in data 22/10/2008 in cui sono schedati i principali edifici caratteristici del centro storico.

La Basilica di sant'Andrea

La sinagoga

Il centro storico - Piazza Cavour

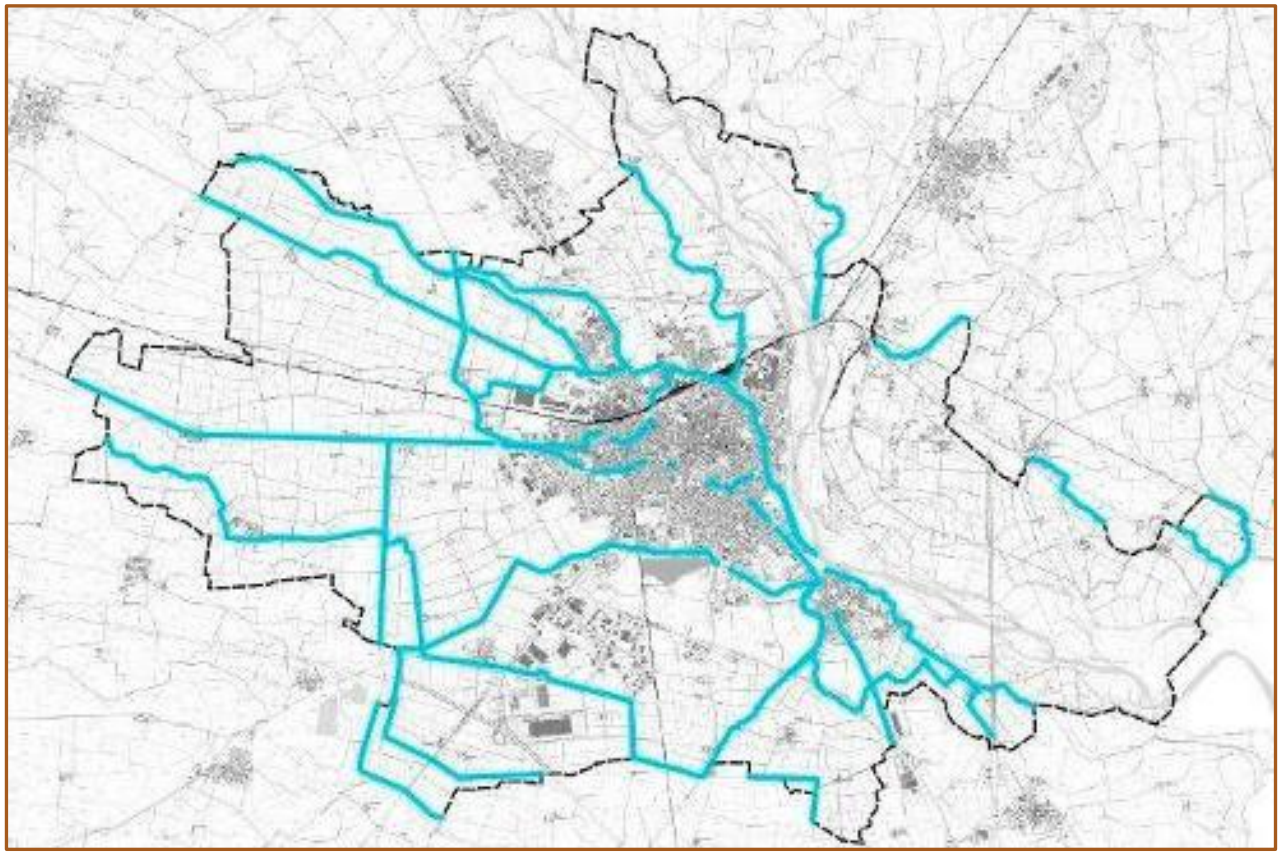
Nell'appendice relativa alle costruzioni rurali, infine, sono censiti alcuni dei centri storici minori di cui sopra.

Patrimonio rurale storico (art.25)

Il PPR individua in modo puntuale la presenza di sistemi di testimonianze storiche dei territori rurali ai sensi del comma 2 lettera a nonché la presenza stratificata di sistemi irrigui ai sensi del comma 2 lettera c.

Tra i sistemi irrigui il PPR individua solo il Naviglio di Ivrea; viene proposto l'inserimento di tutti gli altri sistemi irrigui demaniali gestiti dall'AIOS.
Nella tabella seguente è riportato l'elenco dei canali irrigui così come rappresentati nello shapefile ***"sistemi irrigui poligonali"*** e a seguire estratto cartografico con rappresentazione della rete dei canali.

Cavo Acqua Nera
Cavo di Palestro
Cavo Francese
Cavo provana
Colatore Cervetto
Colatore Sesiella
Colatore Sesiella Orfreddo
Colatore Vercellina
Fosso Provalina
Fosso Puntalenghe
Fosso San Martino
Molinara di Olcenengo
Naviglio di Ivrea
Naviglio o Roggia Comeglia
Roggia Crocetta
Roggia Gamarra
Roggia Lamporo
Roggia Luminaria
Roggia Molinara
Roggia Molinara di Prarolo
Roggia Vassalla
Roggione Vercelli
Scaricatore Dossero Isola
Scaricatore Vercellina



Il PPR individua, inoltre, alcuni elementi puntuali riferiti a cascine sparse con specifiche tipologie insediative e costruttive tradizionali. In sede di adeguamento lo shapefile puntuale del PPR viene rivisto come shapefile areale ***"sistemi_testimonianze_territorio_rurale_areale"*** seguendo quanto già indicato nel PRG vigente, in cui erano state individuate le cascine, a seguito di

Censimento ex Legge Guarini (Catalogo dei Beni Culturali architettonici della Città di Vercelli in allegato al Regolamento Edilizio - parte seconda, approvato con D.C.C. n.25 in data 22/03/2004).

In fase di Variante di adeguamento al PPR il catalogo delle costruzioni rurali viene aggiornato e rivisto con nuovi inquadramenti cartografici e fotografici. Si precisa che in calce allo stesso sono anche ricompresi manufatti legati alla gestione del sistema irriguo (caselli e baraggi) riconosciuti anche come manufatti /impianti industriali storici ai sensi dell'art. 27 del PPR.

Nello shapefile "***sistema_testimonianze_territorio_rurale_puntuale"*** di tipo puntuale sono inoltre rappresentati:
Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.):

- di notevole interesse (SS34 X)) quelle relative all'abitato di Cascina Brarola all'estremità orientale del territorio al confine con il Comune di Vinzaglio e quelle relative a Montonero
- non di notevole interesse quelle relative al nucleo di Larizzate e Lamporo.
- Permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli: Montonero - grangia dell'Abbazia di Lucedio; castello agricolo (SS32).
- Manufatti storici del sistema irriguo (caselli e baraggi).

Al fine di non appesantire la lettura grafica della carta, le componenti di cui sopra sono state individuate tramite opportuno simbolo identificativo.

Sistemi di Ville, Giardini e parchi (art. 26)
Il PPR non individua per il territorio di Vercelli componenti riconducibili all'articolo 26.
Con riferimento a quanto già approfondito nel capitolo 3 "la cerchia dei viali e il verde urbano" si propone di inserire il Parco F. Kennedy tra i sistemi di ville giardini e parchi. Nel capitolo 3 trovasi cenni storici e approfondimenti sullo stato di consistenza attuale del parco.
Lo shapefile di riferimento è "***sistemi_ville_parchi_giardini".***

La vecchia fontana nel Parco Kennedy

Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27)

Nel PPR viene segnalato l'Ecomuseo delle Terre d'acqua – sede istituzionale in Via San Cristoforo presso sede della Provincia. L'ecomuseo, museo a cielo aperto, è stato istituito nel 1999 dalla Regione Piemonte, che ne affidò la gestione alla Provincia di Vercelli, ed è costituito da un'area rurale omogenea, seppur caratterizzata da molteplici componenti paesaggistico-ambientali e da un insieme variegato di luoghi (grange, mulini, risaie, biotopi, aree idriche e fluviali), che la connotano come unica al mondo.
Si estende nella vasta pianura vercellese, compresa tra i fiumi Sesia, Po e Dora Baltea, che costituisce una delle principali zone di produzione risicola a livello europeo. Un territorio che accoglie un variegato e tutelato patrimonio faunistico. Una realtà antichissima, le cui radici risalgono all'età del bronzo, ma che ha saputo evolversi grazie all'intervento dell'uomo, tanto che la biodiversità resta ancora oggi un punto di forza dei quest'area. L'Ecomuseo delle Terre d'Acqua, il più vasto e complesso degli Ecomusei piemontesi, è attento a promuovere e valorizzare l'ambiente di risaia, oggi la coltura più diffusa del territorio, testimoniando l'evoluzione del paesaggio e della realtà socioeconomica.
L'Ecomuseo, con i siti di interesse che lo compongono, si propone di rafforzare il legame indissolubile dell'uomo con l'ambiente circostante, di promuovere la continuità con il passato, promuovendo il vercellese in tutta la sua complessità e in tutte le sue sfaccettature.

Vengono inoltre inseriti quali testimonianze della produzione industriale storica del territorio, i manufatti ex magazzino merci e banchina di carico della Stazione di Vercelli (vedasi scheda n.43 catalogo in appendice), l'Istituto CREA presso la Cascina Boraso (ved. scheda n.3), la centrale idroelettrica presso l'ex Riseria Gario in Larizzate (vedasi scheda n.42), l'ex Brillatoio Franchini sempre località area PIP -AIAV (scheda n.44), l'ex Riserie Viazzo in riva al Sesia (scheda n.45) e l'area ex Caffè Rossa nel quartiere Isola (scheda 46). Costituiscono inoltre elementi da riconoscere anche ai sensi dell'art. 27 i caselli e baraggi di regolazione e conduzione dei sistemi di canali irrigui dell'AIOS, di cui già detto all'art. 25.
Gli elementi sono rappresentati nello Shapefile "***aree_produz_industr_storica"*** di tipo puntuale.

Poli della religiosità (art.28)

Viene richiesto di inserire la Basilica di Sant'Andrea e la Cattedrale di Sant'Eusebio.
In merito alla Basilica di Sant'Andrea, inoltre, nel successivo articolo 30, si propone l'inserimento della torre campanaria tra i punti di osservazione del paesaggio.
Gli elementi sono rappresentati nello shapefile ***"poli_religiosita".***

Sistemi di fortificazioni (art.29)

Viene richiesto l'inserimento di:

- Castello Visconteo
- Castello di Larizzate
- Castello del Podere di Montonero

Per quanto riguarda il castello di Larizzate e quello di Montonero si rimanda alle schede di cui alle costruzioni rurali riportate in appendice (schede n.42 e n.12).

Per quanto riguarda il Castello Visconteo, questo è ubicato nella zona Nord Est del centro storico della Città, di fronte a Piazza Amedeo IX, nella zona ricompresa tra l'insediamento del Duomo e il vecchio ghetto ebraico.

L'edificio subì pesanti danneggiamenti nel 1638 durante l'assedio spagnolo e fu sottoposto nel tempo a diverse opere di ristrutturazione e cambi di destinazione d'uso (usato anche come

carcere). Dal 1926 ospita gli uffici del Tribunale di Vercelli. Presenta pianta quadrangolare con torri quadrate negli angoli; l'edificio era circondato da un ampio fossato ed erano presenti tre ingressi con ponte levatoio, dei quali ne è rimasto in uso solo uno, sul lato Sud.
Rappresentazione nello shapefile *"**sistemi_fortificazioni**".*

Il castello visconteo

COMPONENTI PERCETTIVO IDENTITARIE

Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico
Considerato che il territorio di Vercelli presenta morfologia pianeggiante, il PPR non individua nella fattispecie né punti di belvedere né punti panoramici. Tuttavia, considerata la presenza di numerose torri nel centro storico, di cui alcune accessibili al pubblico, si è ritenuto di inserire le stesse come punti di osservazione del paesaggio; sulla base di questi punti si è poi redatta la carta della percezione visiva di cui al paragrafo 13.6.

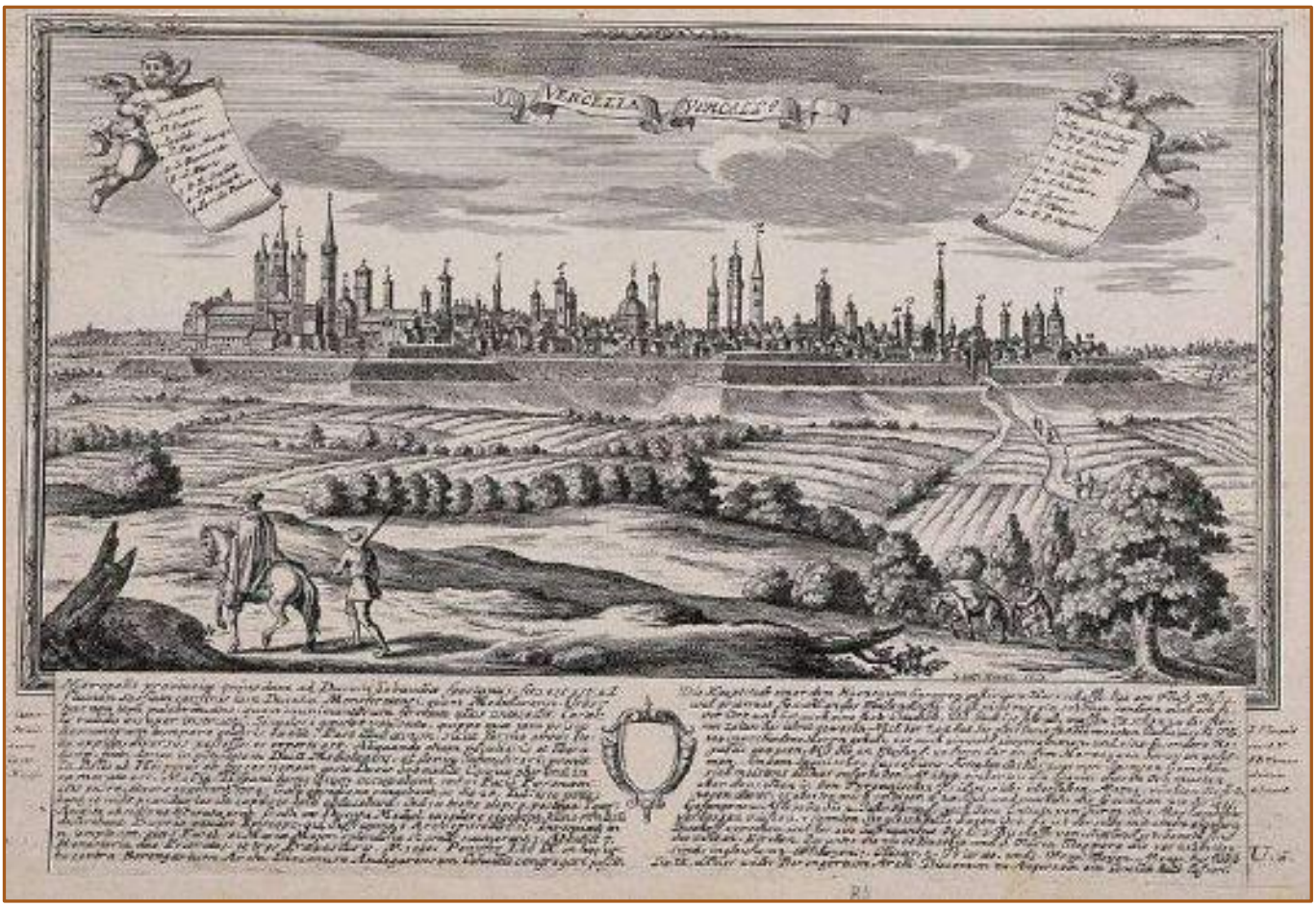
Le torri individuate sono:
- Torre dell'Angelo
- Torre della Basilica di Sant'Andrea
- Torre dei Vialardi.

e vengono rappresentate nello shapefile ***"punti di osservazione del paesaggio".***

Come illustrato in una incisione storica che raffigura Vercelli in epoca medievale, di cui alla figura seguente, la città era definita come ***"città Turrita"*** per la ricchezza di torri che caratterizzavano lo skyline dell'epoca. L'incisione, pubblicata ad Augusta tra il 1730 e il 1745, appartiene a una serie di vedute di città turrite europee. Tale stampa è custodita presso la Biblioteca Diocesana Agnesiana di Vercelli e mostra proprio il titolo Vercella-Vercelli su un nastro in alto, che sovrasta il paesaggio verdeggiante con sullo sfondo la città murata e una numerosa presenza di torri; ai lati del nastro due cartigli, sorretti ognuno da un putto alato e sui quali sono scritti i diciotto nomi dei campanili e delle torri risalenti al Medioevo. Tra questi, Sant'Andrea, il Duomo, Spedale, San Marco, Torre da Palazzo, Torre dell'Orologio, Santo Spirito, e così via. È qui dunque illustrato il

profilo di Vercelli come si presentava intorno al 1730, quando erano ancora presenti i resti dei bastioni smantellati dai francesi nel 1704, e soprattutto quando molte torri svettavano sulla città, dominandola dall'alto.

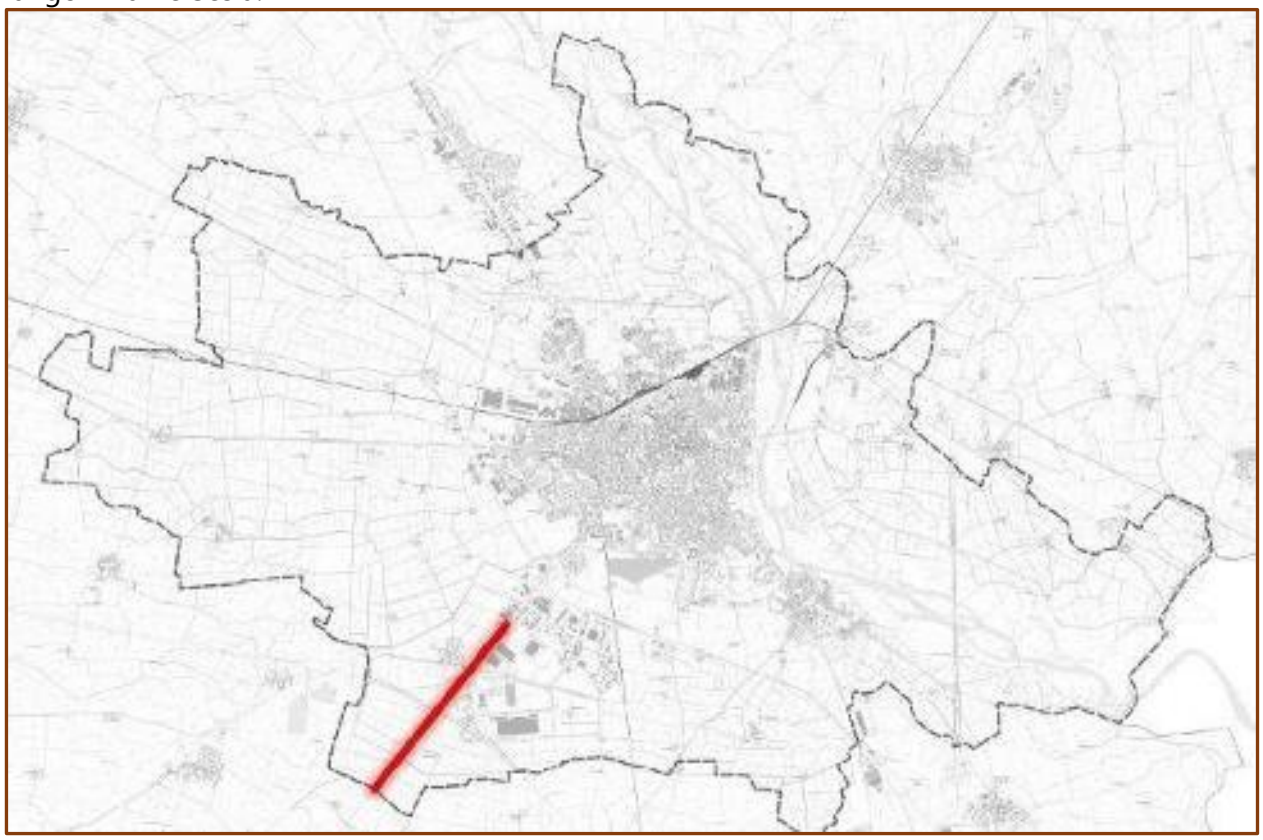
Le torri erano, infatti, simbolo di potere che le famiglie più prestigiose facevano costruire per evidenziare il loro rilevante ruolo nella società; ancora oggi, passeggiando per Vercelli e alzando lo sguardo verso il cielo, se ne possono ammirare varie, testimonianza della loro epoca più fiorente, ma delle più importanti se ne sono conservate solo cinque: la Torre dei Tizzoni, la Torre dei Vialardi, la Torre dell'Angelo, la Torre di Città o Comunale e la Torre di San Marco. I loro nomi fanno riferimento alle relative famiglie che rappresentavano o a luoghi particolarmente significativi della città.



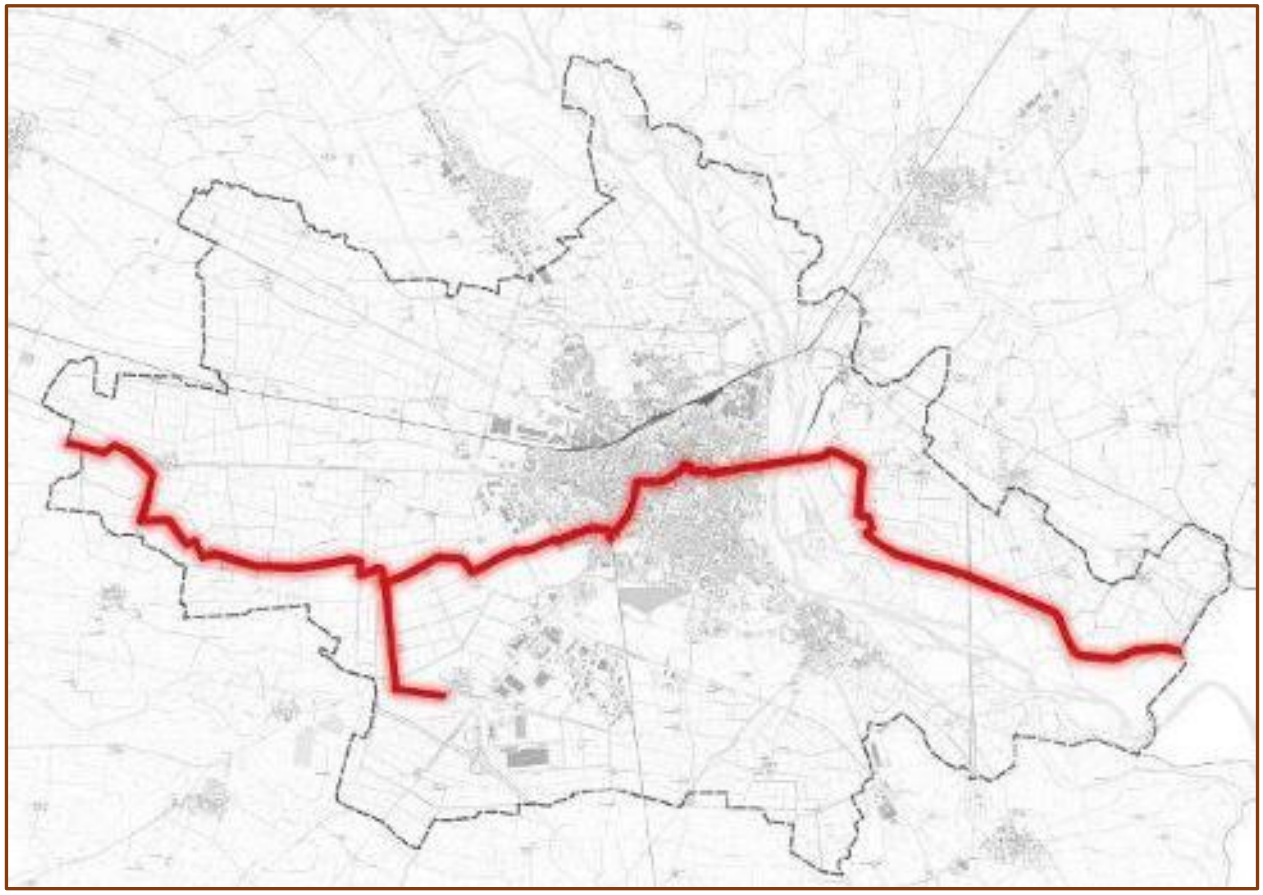
Incisione pubblicata ad Augusta tra il 1730 e il 1745 (Biblioteca Diocesana Agnesiana VC)

Proseguendo con l'illustrazione delle componenti di cui all'articolo 30, per quanto riguarda i percorsi panoramici, il PPR individua il tratto della SP455, viabilità storica, che però ad oggi costituisce strada ad alta intensità di traffico e che peraltro corre in prossimità sia del casello autostradale sia dell'area industriale PIP-AIAV di Vercelli.
Si propone di stralciare quindi questo tratto e di inserire il tratto di viabilità storica già sopra indicata della Via Francigena (ved. art. 22) ad oggi percorribile; a questa si richiede di poter aggiungere anche un breve tracciato lungo la Roggia Molinara che permette di raggiungere l'abitato di Larizzate sempre in ambito agricolo, senza attraversare strade ad alta percorrenza.
Il percorso panoramico così definito lo si trova nello shapefile ***"percorsi_panoramici_upp".***
Il percorso indicato consente di attraversare la città da Ovest ad Est e viceversa toccando gli ambiti del territorio più caratteristici dalle aree agricole, le risaie, i nuclei storici rurali antichi con

fortificazioni (Montonero e Larizzate), la rete dei canali irrigui, il centro storico della città, le aree lungo il fiume Sesia.



Strada panoramica da PPR



Percorso panoramico proposto

Il PPR riconosce inoltre

- elementi caratterizzanti di notevole rilevanza paesistica:
  - ~~La Basilica di Sant'Andrea che costituisce peraltro fulcro del costruito~~
  - Il Complesso dell'ex Ospedale Maggiore di Sant'Andrea
  - Piazza Cavour
  - La Torre del Comune
- elementi di rilevanza paesistica
  - Il Castello Visconteo ora sede del tribunale (ved. art.29)
  - Il Castello di Larizzate (ved. anche art. 29)
  - La Cattedrale di Sant'Eusebio
  - ~~Il Centro storico della città~~
  - La Torre degli Avogadro
  - La Torre dell'Angelo

Oltre agli elementi di cui sopra si propone di inserire:

- torre dell'orologio su piazza Cavour
- torre dei Tizzoni
- torre campanaria della Basilica di S. Andrea
- torre dei Vialardi
- torre di palazzo Centori
- ~~i centri storici minori di cui all'art. 24 sopra indicato con i loro edifici di rilevanza culturale, storico architettonica~~

Gli elementi di rilevanza paesaggistica puntuali sono rappresentati nello shapefile "***elem_rilevanza_paesistica_upp"*** mentre i centri storici relativi alla Città e quelli degli insediamenti minori sono rappresentati nello shapefile areale ***"struttura_insediativa_storica"*** di cui già sopra all'articolo 24.
Il fulcro del costruito relativo alla Basilica di sant'Andrea è rappresentato nello shapefile ***"fulcri_costruito_upp".***

Vedasi, inoltre, in allegato il Catalogo dei beni Culturali architettonici della Città di Vercelli prima parte: edifici del periodo barocco e neoclassico approvato con D.C.C. n.92 del 27/10/2003 e terza parte le ville liberty approvato con D.C. n.80 del 22/10/2008 a completamento dell'illustrazione del Centro Storico della Città.

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31)

Il PPR individua due diversi ambiti:

- SC4: area a Sud del concentrico, quale contesto di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- SC5: area lungo il Naviglio di Ivrea, quale contesto caratterizzato dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche.

In sede di adeguamento si propongono le seguenti modifiche (vedasi estratti cartografici nella tabella di raffronto 13.3.1):

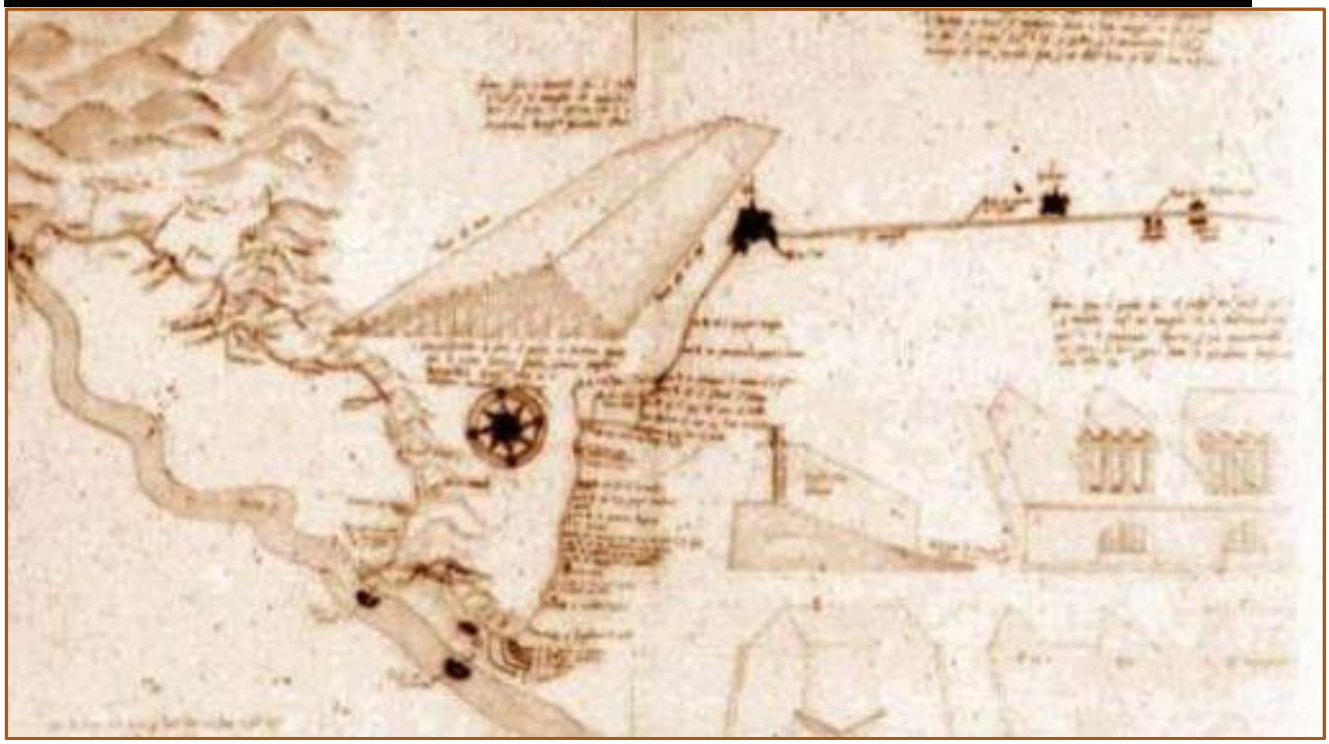
- SC4: modificato estendendolo verso Sud e limitandolo lateralmente al fine di includere esclusivamente l'area all'affaccio con il periurbano coltivato con emergenza di cascinali storici;
- SC5: l'areale lungo il Naviglio di Ivrea viene limitato ad una fascia buffer di 50 m da ogni sponda per complessivi 100 m, limite inedificabile a tutela del tracciato dell'antico canale,

quale testimonianza storica rilevante del patrimonio irriguo comunale. Tale fascia risulta peraltro coincidente la fascia inedificabile che discende dalle verifiche di pericolosità idrogeologica e di idoneità alla utilizzazione urbanistica.

Gli shapefile di rappresentazione sono ***"relaz_caratt_sc4_upp"*** e ***"relaz_caratt_sc5_upp".***

NAVIGLIO DI IVREA

Il Naviglio di Ivrea trasporta le acque della Dora Baltea da Ivrea alle risaie del vercellese, gettandosi alla fine nel Sesia. Il Naviglio nasce dalla Dora Baltea, nel centro storico di Ivrea, prosegue verso sud-est, costeggia la morena di Masino, passa dietro la collina di Villareggia e poi costeggia la Dora verso Mazzè, poche decine di metri più in alto. In corrispondenza della frazione Rocca di Villareggia si allontana dalla Dora, puntando verso nord-est e incrociando prima il canale Depretis e poi il canale Cavour; si estende così fino a San Germano Vercellese ed infine entra nel territorio di Vercelli terminando il suo corso nel fiume Sesia. Secondo molti storici il progetto del Naviglio di Ivrea è da attribuire a Leonardo Da Vinci; lo storico Francesco Carandini nella sua "Vecchia Ivrea" riporta, infatti, che, nel "Codice Atlantico" di Leonardo, riprodotto e pubblicato dall'"Accademia dei Lincei" (Biblioteca Ambrosiana di Milano) con la trascrizione critica del testo da parte del professor Giovanni Piumato, al foglio (211 V/2) esiste un disegno di Leonardo rappresentante un'opera di derivazione di acque con un ponte canale a tre archi, e le tre note seguenti, scritte come egli usava alla rovescia, in modo che si possano leggere soltanto con l'uso dello specchio. "



La costruzione del Naviglio di Ivrea derivò dalla necessità, già nel 1400, di realizzare un canale navigabile per unire Ivrea e Vercelli. Il progetto presentava sia la difficoltà di aggirare le colline moreniche di Masino e Moncrivello, che chiudono ad est il Canavese, sia la problematica dello scarso dislivello del terreno lungo il percorso. I lavori di costruzione iniziarono nel 1468 sotto il governo di Jolanda di Savoia, grazie al contributo dei signori e delle comunità attraversate dal canale, che fornirono gratuitamente le terre destinate al passaggio e la mano d'opera. Il I lavori terminarono nel 1474: a Vercelli il Naviglio entrava in città e dopo la banchina finiva nel torrente Cuvetto che a sua volta scaricava nella Sesia. Il regime nivo-glaciale della Dora Baltea costituì da subito un problema per manutenzione del canale; la violenza delle piene con i suoi danni e il costante insabbiamento, lo destinarono dopo pochi anni alla sola irrigazione, assolvendo per poco alla funzione di canale navigabile per cui era stato concepito (trasporto delle derrate e del sale tra Ivrea e Vercelli.) Dato il carattere torrentizio del fiume Dora, il letto del Naviglio era ed è soggetto ancora oggi a problematiche di insabbiamento.

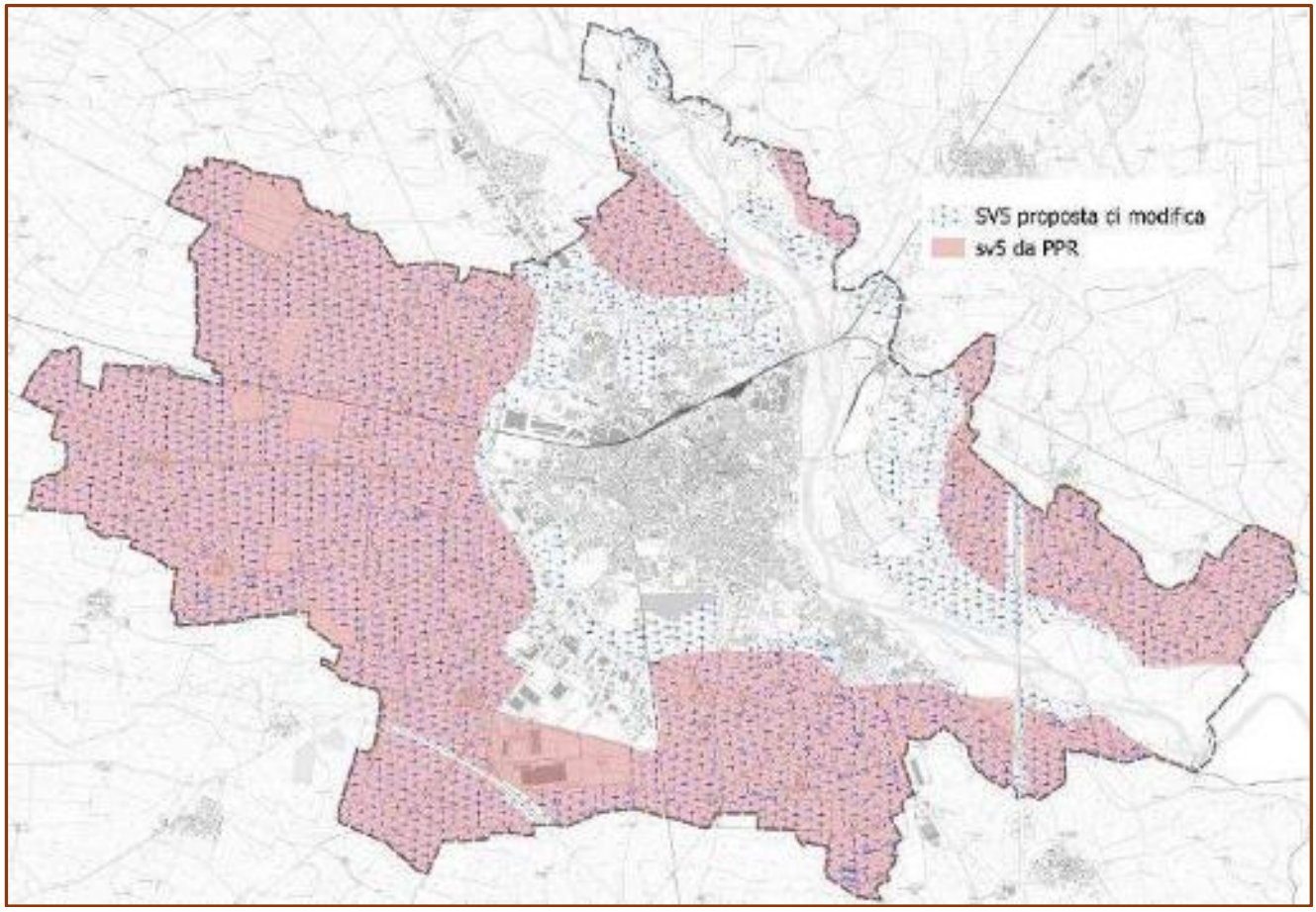
Il Naviglio d'Ivrea presso Cascine Strà

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art.32)

Le componenti proposte dal PPR sono le aree di tipo SV4 lungo fiume e quelle di tipo SV5 relative ai coltivi a risaie.

La tipologia SV4 viene confermata come da PPR vedasi shapefile ***"specificita_paes_sv4_upp"***

La tipologia SV5 viene modificata in base alla effettiva estensione delle coltivazioni a risaia (ved. figura sottostante) - riferimento shapefile ***"specificita_paes_sv5_upp".***



Le risaie area rurale SV5 da PPR e proposta di modifica

COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE

Porte Urbane (art.34 c.6, lett.b, punto I)

Nelle tavole di PRG vengono integralmente recepite le indicazioni di cui al PPR ovvero:

- n.7 porte urbane critiche:
    - n.2 zona Nord lungo SP230 verso Caresanablot
    - n.1 a Nord Ovest del concentrico lungo la SP6 presso area industriale
    - n.1 porta ad Ovest del concentrico lungo la SP11 presso Naviglio d'Ivrea
    - n.1 a Sud all'incrocio tra la tangenziale Ovest e la SP5
    - n.1 a Sud Est del concentrico lungo la SP4 in prossimità di Case Bianche
    - n.1 a Nord Est del concentrico in corrispondenza del ponte ferroviario sul Sesia

A queste si propone di aggiungere una porta critica lungo la SP455 a monte della zona PIP-AIAV all'incrocio con il borgo di Larizzate.

Le porte urbane critiche sono rappresentate nello shapefile ***"porte_urbane_upp".***

Varchi urbani (art.34 c.6, lett.b, punto III)

Nelle tavole di PRG vengono integralmente recepite le indicazioni di cui al PPR ovvero:

- un varco tra aree edificate lungo la SP230 tra la tangenziale Nord e l'area industriale di Caresanablot con relativa porta critica (di cui all'elenco sopra).

Vedasi rappresentazione nello shapefile ***"varchi_tra_aree_edificate_upp".***

Per le modifiche attinenti alle morfologie insediative si rimanda alla consultazione della tabella di raffronto con il PPR di cui al paragrafo 10.3.1 in cui sono stati proposti per ciascuna morfologia estratti cartografici di raffronto tra gli shapefile del PPR e quelli proposti in modifica di Variante di adeguamento.
Le morfologie sono rappresentate in modo categorizzato nello shapefile ***"morfologie_insediative".***

ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive (art. 41)
Il PPR individua i seguenti elementi di criticità lineari, che vengono confermati:

- impattanti barriere lineari date da infrastrutture a terra:
  - Autostrada A26
  - Raccordo autostradale A4-A26
- Impattante presenza di infrastrutture aeree:
  - Tratti di Elettrodotti aerei (lo shapefile viene ridefinito ed integrato in base allo stato attuale)
- Sistemi arteriali lungo strada:
  - SP230 verso Caresanblot
  - SP11bis verso Borgo Vercelli – Bivio Sesia

Tali elementi sono rappresentati nello shapefile ***"criticita_lineari_upp".***

Il PPR individua inoltre alcuni elementi puntuali:

- Deposito auto Wolkswagen sponda sx Sesia verso Borgo Vercelli
- SS230 verso Caresanablot a monte e a valle del varco urbano di cui all'art. 34
- Area lungo Sesia sponda dx (area ex Montefibre)
- Area ex inceneritore

che vengono qui implementati con i seguenti ulteriori punti critici:

- Orti urbani Via Donizzetti angolo Via Visconti
- Area all'incrocio tra Via Manzone e Vicolo Finlandia (area bonifica PRG)
- Area su Via Cantarana, edificio incompiuto

Tali elementi sono rappresentati nello shapefile ***"criticita_puntuali_upp".***

Si è preferito indicare con simbologia puntuale le aree critiche rimandando alla lettura delle relative schede di approfondimento riportate in appendice alla presente relazione la definizione dell'effettiva estensione areale al fine di non appesantire ulteriormente la carta delle componenti paesaggistiche già densamente popolata da elementi poligonali con tratteggi pieni e/o geometrici.

13.6 LA TAVOLA DELLA PERCEZIONE VISIVA

Come già sopra indicato nonostante Vercelli sia caratterizzata dalla presenza di terreni a morfologia completamente pianeggiante si è deciso, tuttavia, di redigere la carta della percezione visiva considerando quali punti privilegiati di osservazione del paesaggio alcune delle torri presenti nel centro storico: la Torre dei Vialardi, la Torre dell'Angelo e la Torre campanaria della Basilica di Sant'Andrea. Sono state, quindi, valutate le condizioni di intervisibilità tra questi punti, nonché le visuali panoramiche dalla massima altezza raggiungibile per ciascuna di esse.

Nello shapefile ***"punti di osservazione del paesaggio"*** sono riportati i punti di osservazione-intervisibilità mentre nello shapefile ***"linee di intervisibilità",*** a seguito di analisi in ambiente GIS, come meglio di seguito descritto, sono riportate con linea tratteggiata le mutue relazioni visive tra i diversi punti di osservazione.

L'Analisi della percezione visiva rappresentata dalla presente Tavola è stata condotta sulla base delle "Linee guida per l'analisi, la tutela, e la valorizzazione degli aspetti scenico percettivi del paesaggio" predisposte da MIC, Regione Piemonte, Università e Politecnico di Torino.

Dopo aver individuato i "punti di osservazione del paesaggio" ed i principali "fulcri visivi" sia antropici che naturali tramite l'impiego del software GIS ed attraverso lo strumento di "processing viewshed analysis" è stata individuata, per ciascun punto di osservazione, un'analisi di visibilità finalizzata a determinare l'area percepibile rispetto alla posizione e all'orizzonte visivo di un ipotetico osservatore. L'analisi permette di generare una mappa che visualizza, in base alla conformazione del territorio, le aree visibili da quelle non visibili.
I punti di osservazione vengono calati sul modello digitale del terreno DTM e per ciascuno viene ricavata la quota altimetrica e vengono adottati i seguenti parametri

- Profondità visuale: sono stati adottati coni visuali con "viste" di 5.000 metri (sfondo); quale distanza massima per il test di visibilità;
- Condizione Binary viewshed: genera una mappa di visibilità in cui a ciascun punto del modello del terreno DTM è stato assegnato un valore vero/falso, ovvero, visibile/non visibile.

L'altezza di osservazione è pari al piano calpestabile di ciascuno dei tre punti di osservazione.

La simulazione, condotta sul DTM scaricato dal Geoportale della Regione Piemonte, si è concretizzata in una "grid" binaria con valori 0 (celle non visibili dal punto di osservazione) e 1 (celle visibili).

Una volta generati, per ciascuna delle "viste", i bacini visivi di ciascun punto panoramico si è proceduto a sommare tutti i bacini visivi, ancora una volta con l'ausilio del plugin "Viewshed analysis" e selezionando la condizione "Addition". Ciò ha permesso di determinare per ciascuna "vista" il numero di punti panoramici dai quali è visibile una determinata porzione di territorio.

È stata altresì determinata l'intervisibilità ossia il rapporto visivo diretto e reciproco dell'insieme delle relazioni visuali tra i punti di osservazione considerati.

Successivamente è stata realizzata la Carta della percezione visiva sulla base del modello digitale del terreno DTM LIDAR 5 m del territorio comunale alla massima profondità considerata (5.000 metri), sommando le singole "viewshed" con la medesima profondità. Il software ha generato un raster in cui ogni pixel riporta il numero complessivo di punti, ottenuto dalla somma dei punti di osservazione da cui quella porzione di territorio è visibile.

Il territorio comunale è stato quindi classificato in quattro classi di sensibilità visiva – *non visibile*, *bassa (visibilità del 30%), media (visibilità tra 30 e 70%) e alta (visibilità superiore al 70%)* corrispondenti alla percentuale di visibilità da una determinata porzione del territorio vedasi raster ***"grado di visibilità.tiff".***

La determinazione delle classi di sensibilità visiva è stata condotta sul DTM anziché sul DSM al fine di poterne apprezzare la differente restituzione grafica. Mentre il DSM tiene conto di edifici e

aree vegetate, il DTM non "*vede*" gli ostacoli che non siano la superficie terrestre. Allo stesso tempo, però, il DSM non considera la trasparenza della vegetazione e non tiene conto che la copertura del suolo può variare e per tale motivo viene in genere preferito il DTM in quanto considerato più cautelativo[1] (*Cassatella, 2014*).

I risultati dell'analisi

Dalle torri è possibile ammirare quasi tutto il territorio comunale; atteso che la visuale si è limitata ad un raggio massimo di 5 km e quindi le estremità occidentali e orientali del territorio risultano non visibili per la limitazione imposta alla distanza, si ha buonissima visibilità su tutto il centro storico fino alla cerchia dei viali. Alcune delle infrastrutture presenti sul territorio creano una sorta di "schermatura" e di interruzione delle visuali vedasi ad esempio il tracciato della tangenziale che preclude la visuale alle porzioni di territorio, per lo più ad uso agricolo, poste in prossimità della stessa. Risultano, inoltre, per questioni morfologiche poco visibili le aree del F. Sesia e le limitrofe zone spondali.
In giornate di cielo particolarmente terso dirigendo lo sguardo in lontananza a Nord Est è possibile vedere sullo sfondo la piana novarese e la cupola della basilica di San Gaudenzio mentre sullo sfondo verso Nord-Nord Ovest ed Ovest si può ammirare la catena alpina.

Nella tavola della Percezione Visiva sono inoltre riportate le componenti percettivo-identitarie derivate dalle tavole delle componenti paesaggistiche nonché le relazioni visive tra insediamento e contesto e le aree rurali di interesse paesaggistico con l'ampio areale SV5 delle risaie

Sono riportate, inoltre, le aree di previsione urbanistica e inoltre vengono individuati due bacini visivi relativi alle migliori visuali apprezzabili dalla Torre dell'Angelo e dalla Torre dei Vialardi (ved. shapefile **"bacini_visivi**").

A corredo dell'analisi di visibilità sono state inoltre redatte alcune schede di osservazione del paesaggio con tavolette illustrative delle vedute panoramiche.

Nello shapefile ***"grado di visibilità"*** sono riportati i gradi di visibilità del territorio rispetto ai punti di osservazione proposti.

La Carta viene riprodotta ponendo come base il raster "rilievo.tif" elaborato a partire dal DTM, per dare maggior rilevanza all'andamento geomorfologico del territorio.

13.7 LA TAVOLA DI RAFFRONTO

In questa tavola vengono illustrati i tematismi principali della tavola dei beni paesaggistici e di quella delle componenti paesaggistiche a cui vengono aggiunte le perimetrazioni delle aree di previsione del PRGC vigente distinguendole in base alla destinazione (residenziale, servizi pubblici ed industriale). Vengono inoltre indicate le aree di previsione stralciate e/o completate. Sono inoltre numerate per essere poi censite in specifiche schede anche le aree critiche individuate sul territorio.

[1] Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio / Cassatella, Claudia - (2014), pp. 1-91. MIBACT Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, Regione Piemonte.

Le aree normative del PRGC vigente sono rappresentate negli shapefile di cui al seguente elenco:
"aree residenziali di progetto"
"aree industriali di progetto"
"aree a servizi pubblici"
"aree stralciate"

Confrontando gli shapefile di cui sopra con i tematismi derivanti dall'analisi del PPR sopra dettagliatamente illustrati, sono state compilate le schede di raffronto riportate in specifica appendice alla presente relazione illustrativa e in coda alle stesse trovasi le schede di approfondimento delle aree critiche.

A seguito della Prima Conferenza di Copianificazione sono state stralciate alcune aree individuate come aree A31, Area 7, Area 38 e Area 39.

14 REVISIONE/INTEGRAZIONE DELLE NTA

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state riviste e/o integrate per i seguenti articoli:

- "art.29.2 Terreni di proprietà dell'Ordine Mauriziano": rivisto in funzione della DGR 4 agosto 2014 n.37-227
- "art.29.3 Terreni Boscati": rivisto per adeguamento ai disposti di cui all'art.16 del PPR
- "art.29.4 Aree della rete ecologica": rivisto per inserimento di tutti i nuovi elementi considerati parte integrante della rete stessa
- "art. 40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale e paesaggistico" rivisto in funzione dell'adeguamento al PPR e nello specifico in relazione al riconoscimento di beni art. 142 del D.Lgs. 42/2004
- art.43 revisione dell'elenco degli elaborati di piano

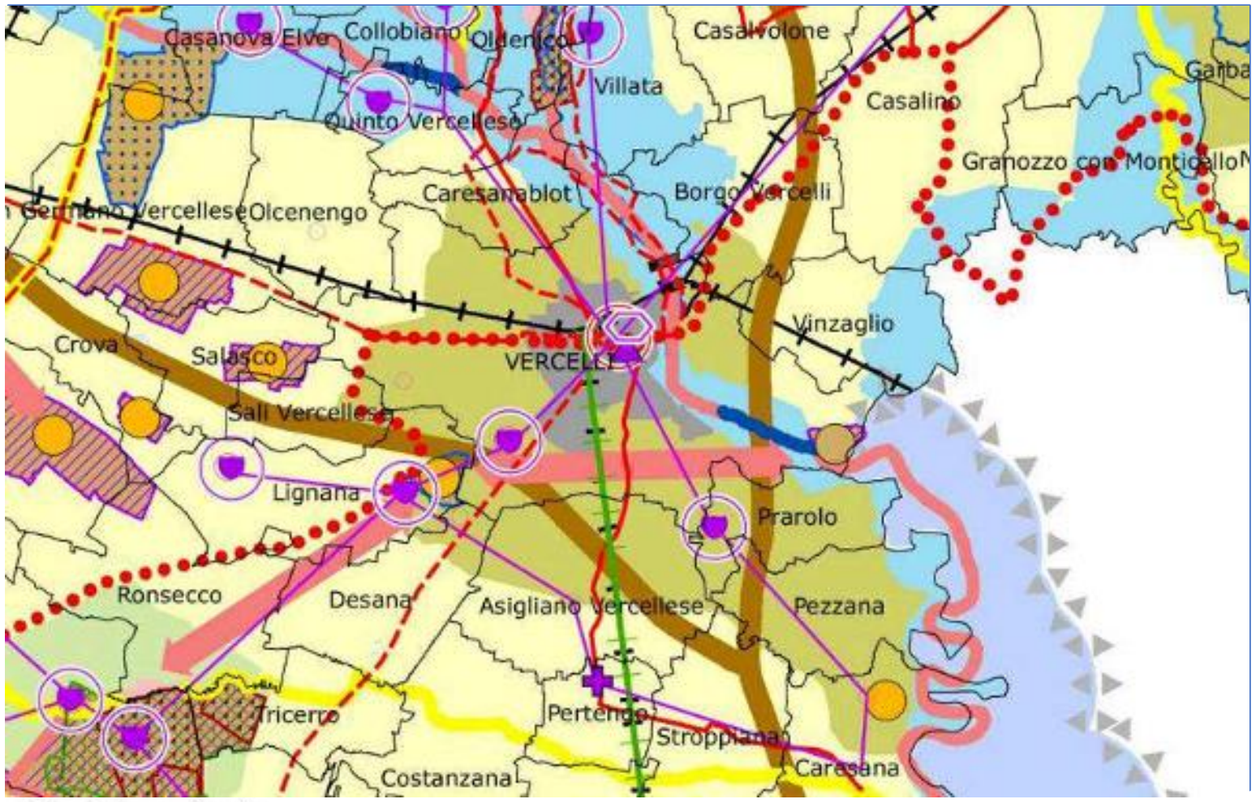
Sono inoltre state aggiunte prescrizioni nelle schede normative delle aree riportate al fondo delle NTA e riguardanti:

- Scheda I : aree G1 e G2
- Scheda II: aree A30, A32, A20 e A13
- Scheda VIII: aree A29, PEC Cantarana 1,2.

15 DICHIARAZIONE CONCLUSIVA DI ADEGUAMENTO

A fronte delle analisi condotte, delle valutazioni e delle elaborazioni predisposte, richiamati altresì i contenuti delle appendici alla presente relazione illustrativa nonché gli elaborati cartografici, nel pieno rispetto delle modalità tecniche di cui all' "*Allegato A del Regolamento regionale n. 4/R del 22 marzo 2019* ", **la presente Variante Strutturale del PRGC del Comune di Vercelli, costituisce adeguamento dello strumento urbanistico al Piano Paesaggistico Regionale (PPR),** ai sensi dell'articolo 145, comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004 s.m.i.).

ALLEGATO 1: estratto tavola P5 del PPR



Elementi della rete ecologica

Nodi (Core Areas)

- Aree protette
- SIC e ZSC
- ZPS
- Zone naturali di salvaguardia
- Aree contigue
- Altri siti di interesse naturalistico
- Nodi principali
- Nodi secondari

Aree di progetto

- Aree tampone (Buffer zones)
- Contesti dei nodi
- Contesti fluviali
- Varchi ambientali

Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

Corridoi ecologici:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire
- Esterni
- Punti d'appoggio (Stepping stones)
- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
- Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Fasce di connessione sovraregionale:

- Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
- Montane a buona naturalità e connettività
- Rete fluviale condivisa
- Principali rotte migratorie

Rete storico - culturale

- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

- 1 - Sistema delle residenze sabaude
- 2 - Sistema dei castelli del Canavese
- 3 - Sistema delle fortificazioni
- 4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
- 5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
- 6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
- 7 - Sistema delle alte valli alessandrine
- 8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
- 9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
- 10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
- 11 - Sistema dell'insediamento Walser
- 12 - Sistema degli ecomusei
- 13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

Rete di fruizione

- Ferrovie "verdi"
- Greenways regionali
- Circuiti di interesse fruitivo
- Percorsi ciclo-pedonali
- Rete sentieristica
- Infrastrutture da riqualificare
- Infrastrutture da mitigare

Aree di riqualificazione ambientale

- Contesti periurbani di rilevanza regionale
- Contesti periurbani di rilevanza locale
- Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
- Aree agricole in cui ricreare connettività diffuso
- Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

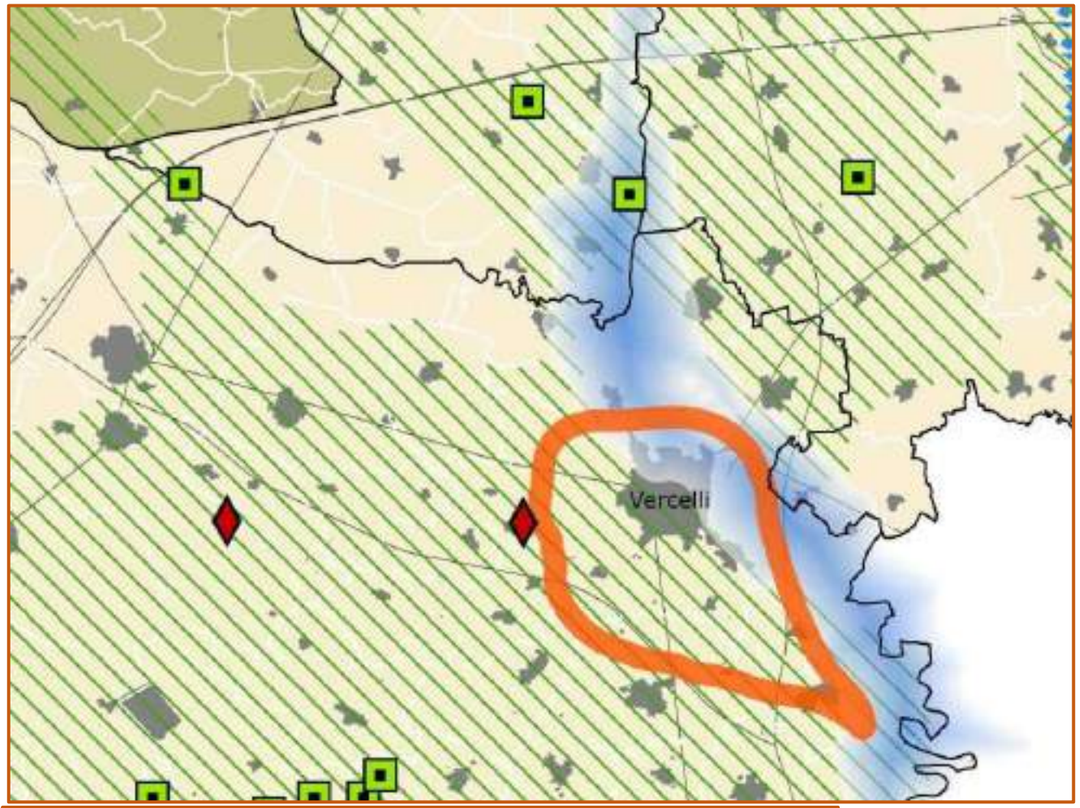
Sistema delle mete di fruizione:

- Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
- Accessi alle aree naturali
- Punti panoramici

Temi di base

- Strade principali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Laghi
- Confini comunali

ALLEGATO 2. Estratto tavola P6 del PPR



STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.2	**Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione**
Temi	Aree protette Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Riserve della Biosfera - Programma MAB UNESCO: Valle del Ticino Monviso Area Collina Po
Azioni	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)
OBIETTIVI 1.3 - 1.4	**Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità**
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	**Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani**
Temi	Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)
OBIETTIVO 1.7	**Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale**
Temi	Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Contratti di fiume e di lago
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)
OBIETTIVI 1.8 - 1.9	**Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate**
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)

STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	**Tutela e valorizzazione delle risorse primarie**
Temi	Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
OBIETTIVI 2.6 - 2.7	**Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali**
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)

STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	**Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche**
Temi	Principali reti di trasporto regionale Principali poli logistici
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)

STRATEGIA 4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
OBIETTIVI 4.2 - 4.5	**Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso**
Temi	Territori del vino Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)

Figura 1: Estratto Tavola P6 PPR "Strategie e politiche per il paesaggio"

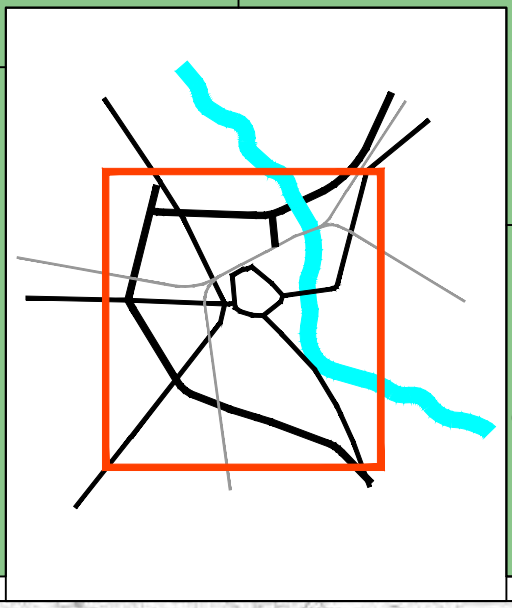
Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Appendice alla relazione illustrativa: Schede dei punti di osservazione del paesaggio

M

Aprile 2026



Variante PPR
Progetto Preliminare

Progettista:

architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

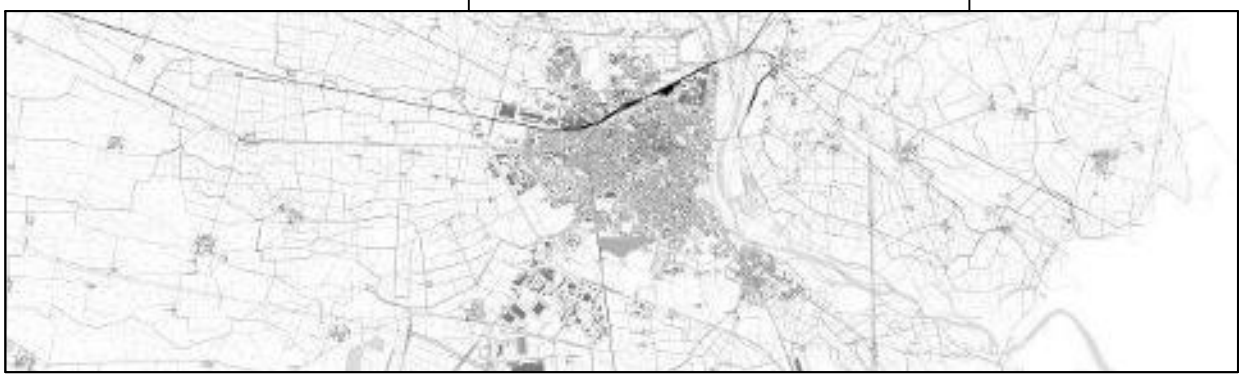
Consulente:
arch. Mario CENA

redatta da:

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

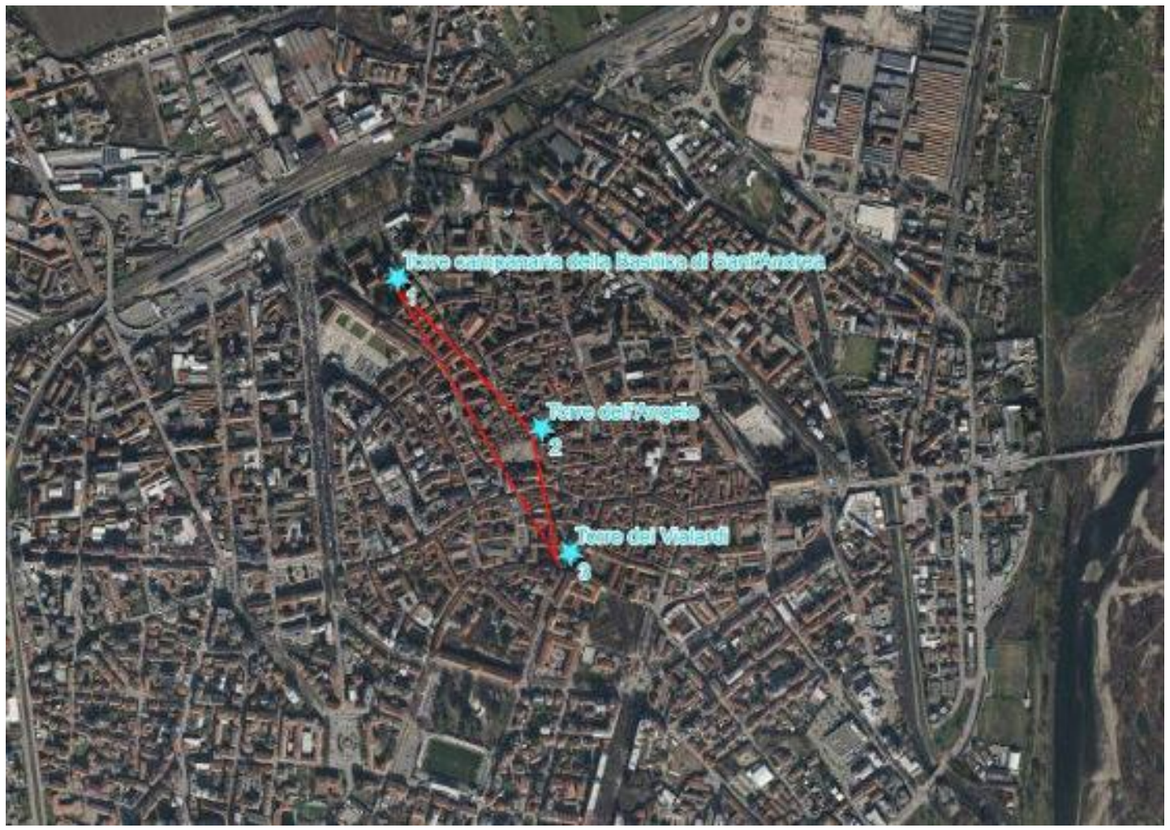
Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

SCHEDE DEI PUNTI DI OSSERVAZIONE DEL PAESAGGIO

All'interno del centro storico della città di Vercelli sono presenti numerose torri e tra queste alcune risultano accessibili e visitabili: la torre campanaria della Basilica di Sant'Andrea, la Torre dell'Angelo e la Torre dei Vialardi. Da queste torri è possibile godere di un'ampia visuale su tutto il centro abitato della città e sul territorio circostante.

Le tre torri sono state utilizzate, inoltre, per costruire la carta della percezione visiva.

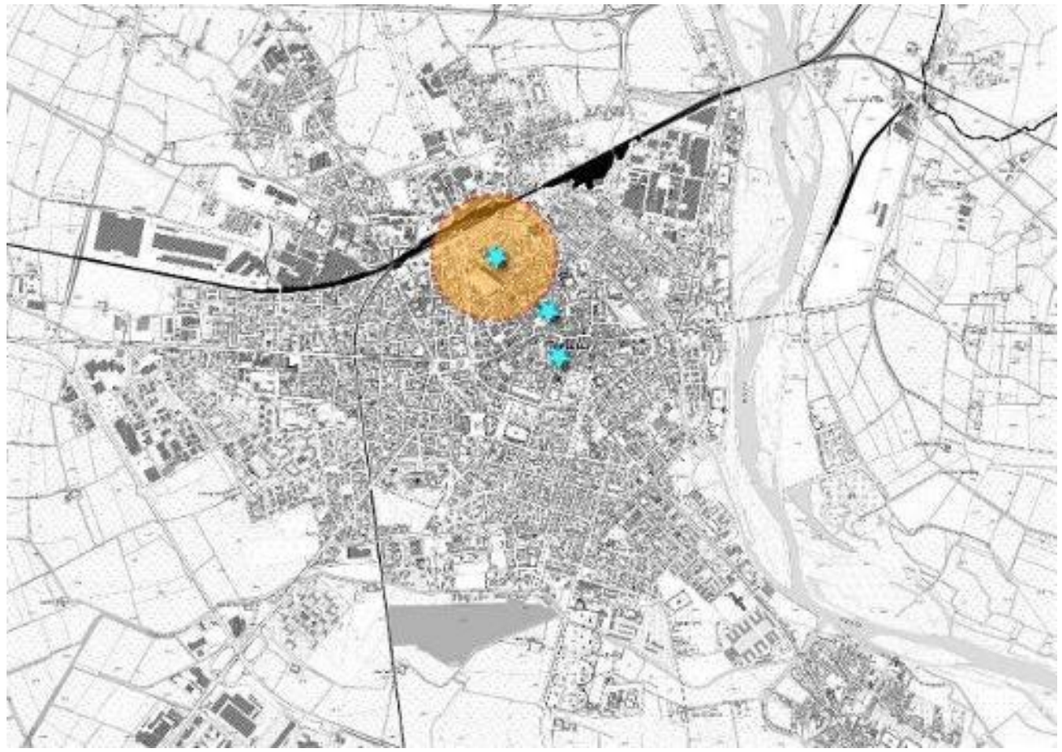
A seguire si riporta una breve descrizione dei tre punti di osservazione, la loro ubicazione e tavolette con dettaglio delle vedute panoramiche.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Punti di osservazione e linee di intervisibilità su foto aerea estratta da Bing Visual Earth</td>
<td>Punti di osservazione e linee di intervisibilità in rapporto alla Carta della percezione visiva</td>
</tr>
</table>

SCHEDE DEI PUNTO DI OSSERVAZIONE N. 1

Torre campanaria della Basilica di Sant'Andrea

Ubicazione: torre campanaria della Basilica di Sant'Andrea, ubicata all'interno del nucleo storico della città, in posizione Nord-Est	**Coordinate geografiche UTM WGS84:** 454531.25 Est, 5019637.80 Nord

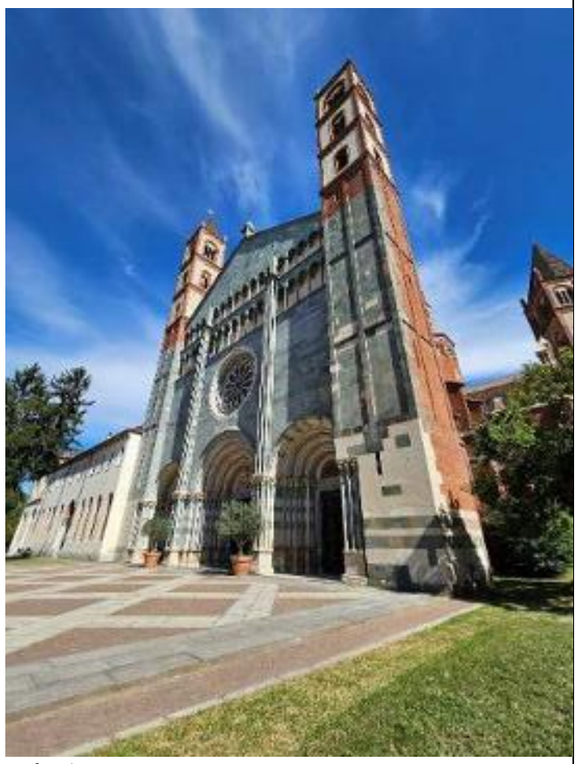


Cenni storici-descrizione: La basilica di Sant'Andrea fu edificata tra il 1219 e il 1227, per volontà del cardinale Guala Bicchieri, che per la sua costruzione chiamò da Parigi alcuni canonici della congregazione di San Vittore. A loro affidò la titolarità dell'abbazia, in fase di edificazione e dell'ospedale dei pellegrini. Si ipotizza che l'abate Tommaso Gallo e i canonici importarono, dalla Francia settentrionale, l'architettura gotica. Lo stile gotico, però, non è l'unico presente nella basilica. Durante la sua costruzione, infatti, si assiste alla fusione tra l'architettura romanica lombardo-emiliana e l'architettura gotica. Nella facciata si può osservare l'architettura tipica del nord-Italia (presenza delle due torri laterali e gallerie ad arcatelle), mentre l'interno della chiesa è in stile gotico. Per questo motivo si ipotizza che gli architetti dietro al progetto della basilica siano più di uno; sicuramente c'è la presenza dell'abate Tommaso Gallo per lo stile gotico francese, ma si parla anche dell'architetto Benedetto Antelami.

Nel corso degli anni, come tutti gli edifici, ha subito delle modifiche, ma non sostanziali da stravolgerne lo stile e l'architettura; infatti, il complesso architettonico ha conservato, in ampia misura, il suo bellissimo aspetto originale. Sul lato destro della chiesa, in un punto isolato, sorge un terzo campanile che richiama lo stile dei due presenti sulla facciata.

La pianta della basilica di Sant'Andrea è a croce latina; le tre navate centrali sono formate da sei campate, mentre le due navate laterali hanno una lunghezza inferiore a quella centrale. La navata laterale destra è percorsa da contrafforti; da questi salgono gli archi rampanti che si appoggiano alla navata centrale. Il tiburio è a base ottagonale. È sormontato da una torre campanaria, sempre a base ottagonale e termina in una cuspide piramidale in laterizio. L'abside è a pianta regolare, una caratteristica del gotico cistercense. All'esterno, si presenta fiancheggiata dalle sporgenze absidate di quattro cappelle che si aprono sui bracci del transetto. Di straordinaria bellezza è il chiostro accanto alla basilica di Sant'Andrea, voluto dal cardinale Guala Bicchieri per i monaci vittoriani; si possono osservare e ammirare gli antichi locali, tra cui l'aula capitolare. Il chiostro ha subito delle modifiche e quello che vediamo al giorno d'oggi è la versione ristrutturata nel XVI secolo.

La torre campanaria, alta 60 metri, è stata oggetto di recente restauro e presenta due varchi di accesso: uno al piano terra, con passaggio all'interno della chiesa e l'altro a quasi 20 metri d'altezza, raggiungibile unicamente attraverso un percorso estremamente esposto e pericoloso, che parte dalla sacrestia. L'accesso avviene tramite la nuova scala interna in legno che porta ad un'altezza di circa 20 metri; da qui attraverso le fenestrature sono possibili visuali su ampie zone della città anche se le stesse sono limitate dalla presenza di grigliati e reti.

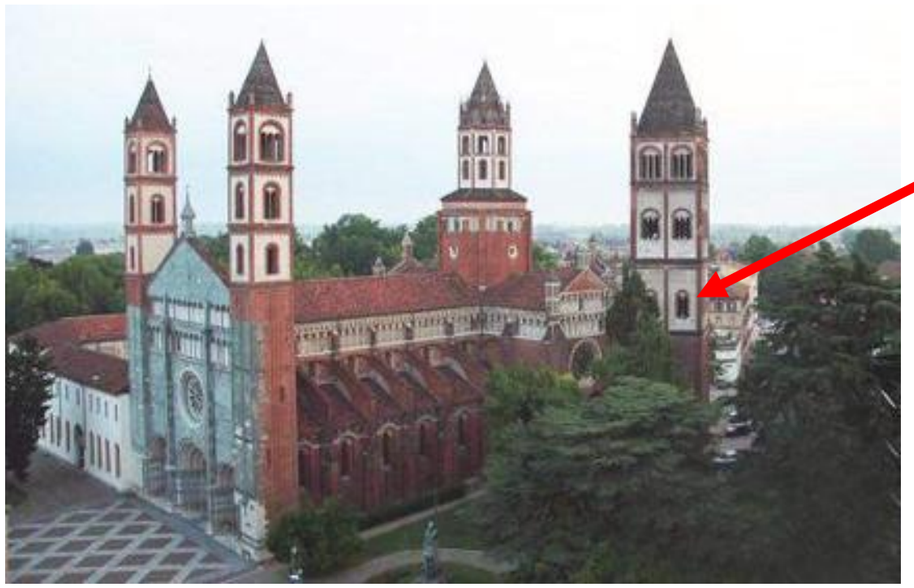


La facciata

L’interno, la navata centrale

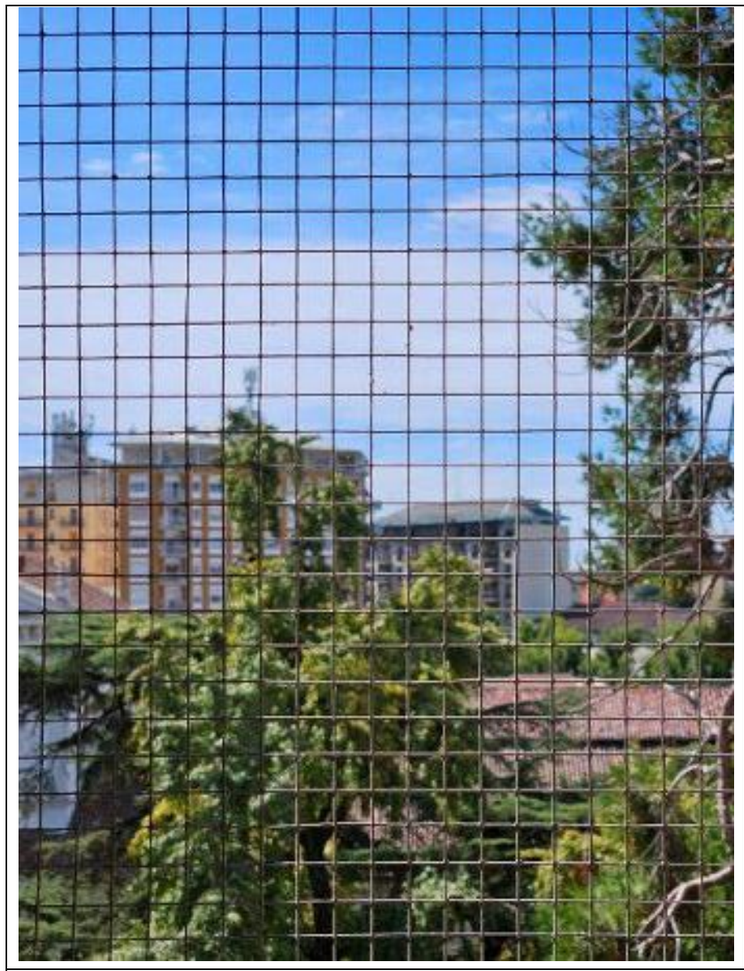
La salita alla torre

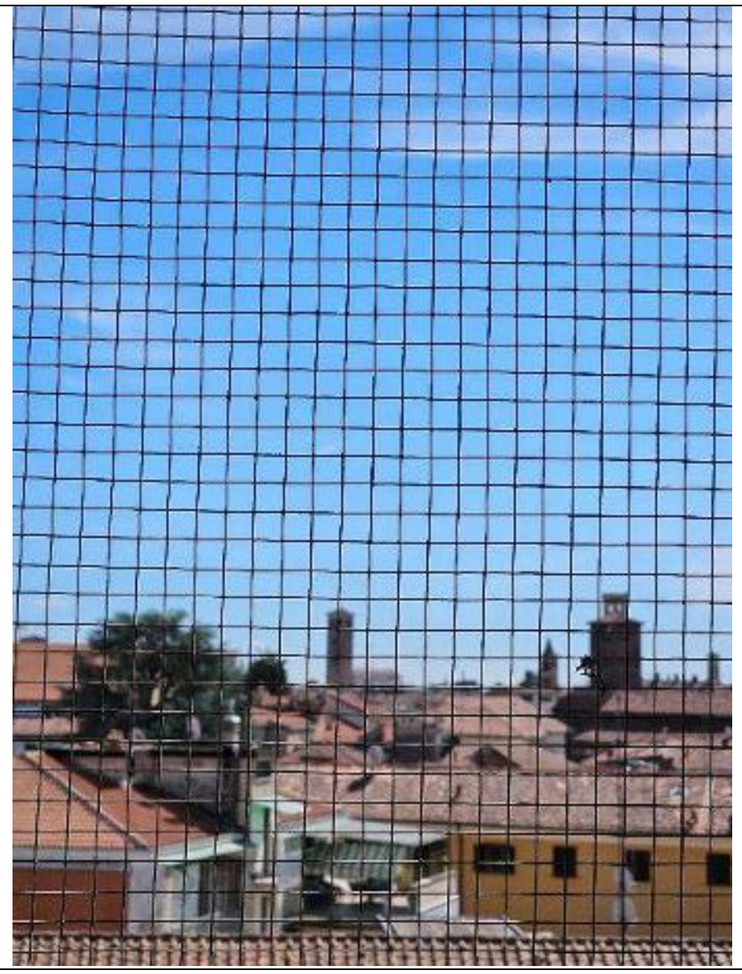
Il chiostro



Indicazione del punto di osservazione da cui sono state effettuate le riprese fotografiche all’interno della torre campanaria della Basilica di Sant’Andrea

Bacino d’osservazione dal punto di osservazione n. 1



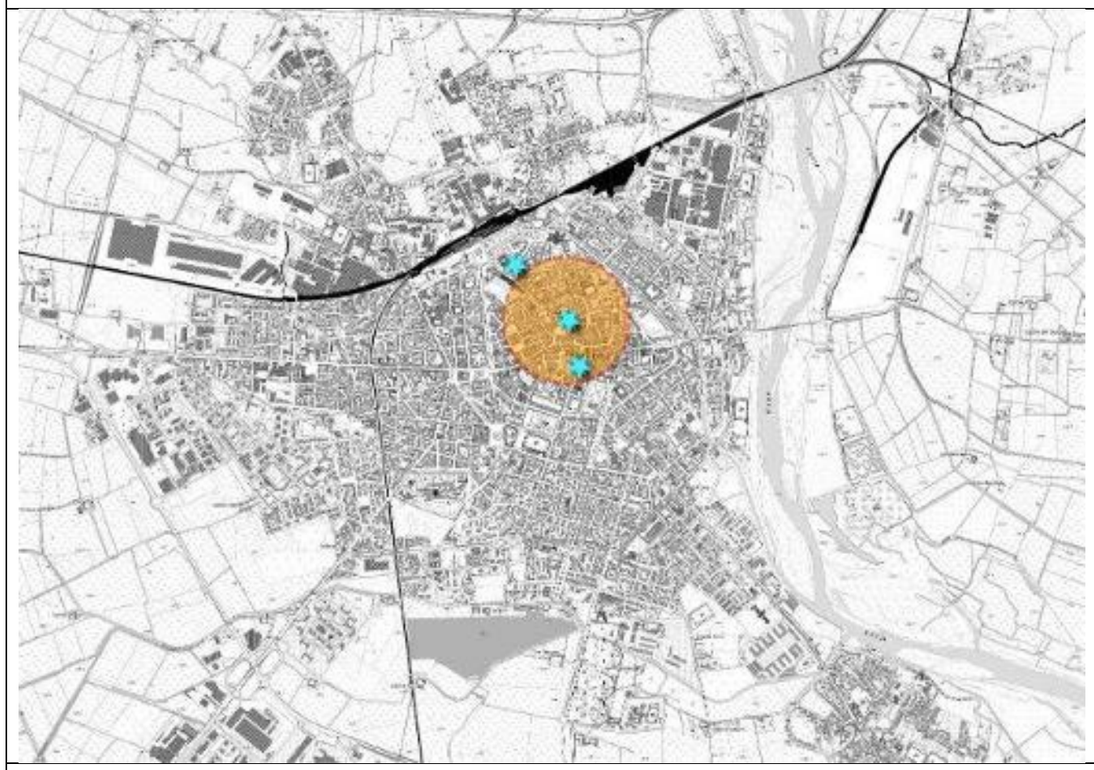


Le riprese fotografiche risultano poco visibili a causa della presenza di reti di protezione installate su tutte le aperture. Inoltre, l’impossibilità di salire ad una quota più elevata all’interno della torre campanaria non permette di scattare fotografie con un più ampio raggio di veduta.

SCHEDE DEI PUNTO DI OSSERVAZIONE N. 2

Torre dell'Angelo

Ubicazione: torre dell'Angelo in corrispondenza di Piazza Cavour, al centro del nucleo storico	**Coordinate geografiche UTM WGS84:** 454822.92 Est, 5019327.09 Nord



Cenni storici/descrizione: È probabilmente la torre più nota, in quanto si affaccia sulla piazza maggiore, ora piazza Cavour. Il suo snello profilo è dal XIV secolo, parte integrante della veduta della piazza che, appunto, venne realizzata nel Trecento sgombrando una vasta area di case fatiscenti. La torre, certo preesistente, era forse parte dell'antico palazzo e del quartiere occupato da una importante famiglia vercellese. La struttura, di origine molto antica, si imposta su di una base quadrata sulla quale si innesta un corpo ottagonale tardo gotico, concluso dalle caditoie. La sopraelevazione, con ampie finestre e merlature, si ritiene risalga al 1875, ma vediamo la torre già così raffigurata, però con un solo ordine di aperture, nell'incisione del Theatrum Sabaudiae della fine del XVII secolo. Nell'antica stampa la torre è riprodotta, infatti, con un tetto sormontato da una sfera e non sono visibili le merlature, certo frutto del rifacimento ottocentesco che la privò del tetto originale.

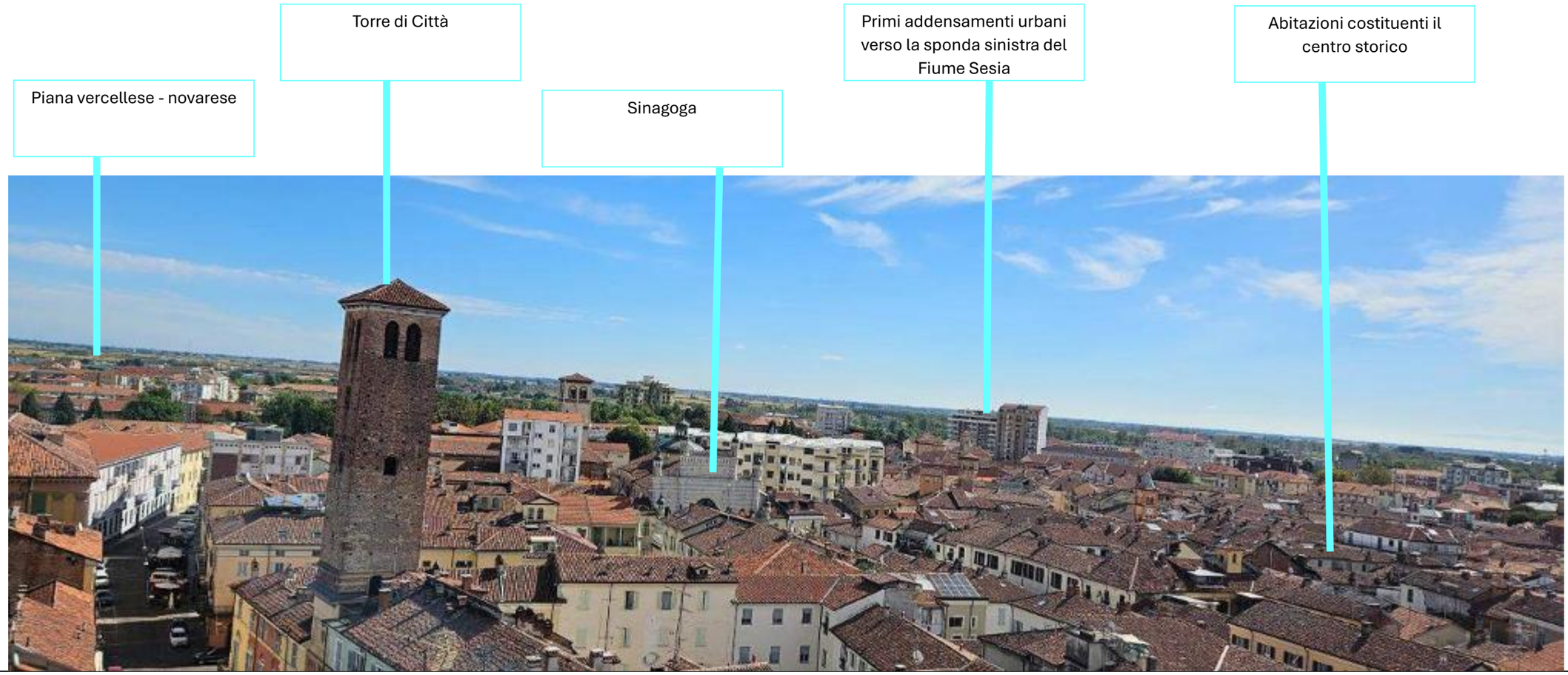
Recentemente restaurata a cura del Comune, che ne è il proprietario, essa è percorribile e visitabile. Dalla Torre dell'Angelo si gode, infatti, un bellissimo panorama del centro storico vercellese. Il nome della torre pare derivi, secondo la leggenda popolare, dal miracoloso intervento di un angelo che avrebbe salvato la vita ad un uomo che salitovi si sporse e precipitò. Altre fonti di tipo letterario riportano il miracoloso intervento operato da S. Mauro su di un uomo precipitato dalla torre nell'anno 543, che però non spiegherebbe il nome assegnato alla torre e ne ricondurrebbe l'origine ad una data decisamente molto antica.

Indicazione del punto di osservazione da cui sono state effettuate le riprese fotografiche all'interno della torre dell'Angelo

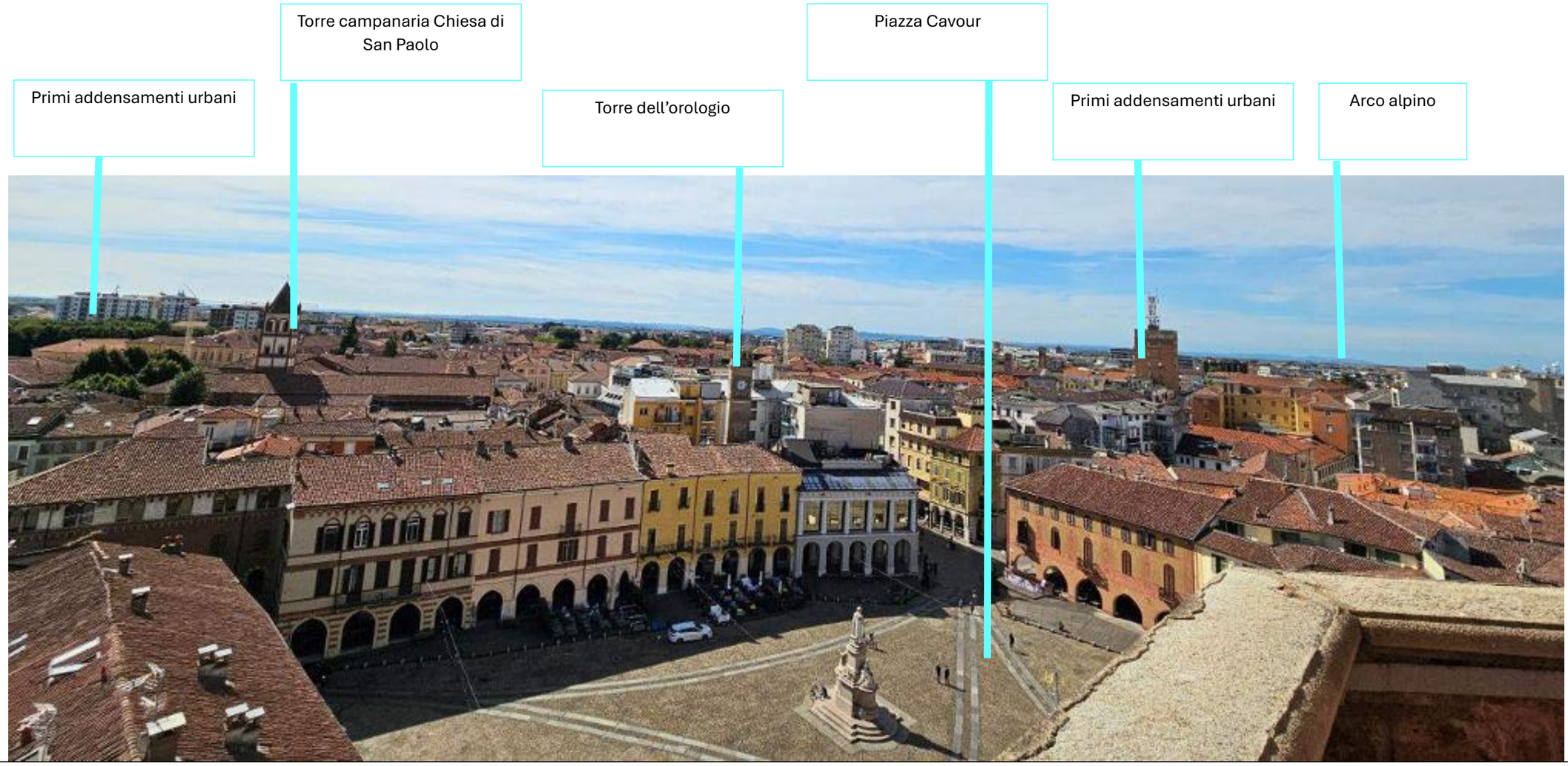
Bacino d'osservazione dal punto di osservazione n. 2

Elementi caratterizzanti la visuale verso Nord

Elementi caratterizzanti la visuale verso Nord-Est



Elementi caratterizzanti la visuale verso Sud-Est

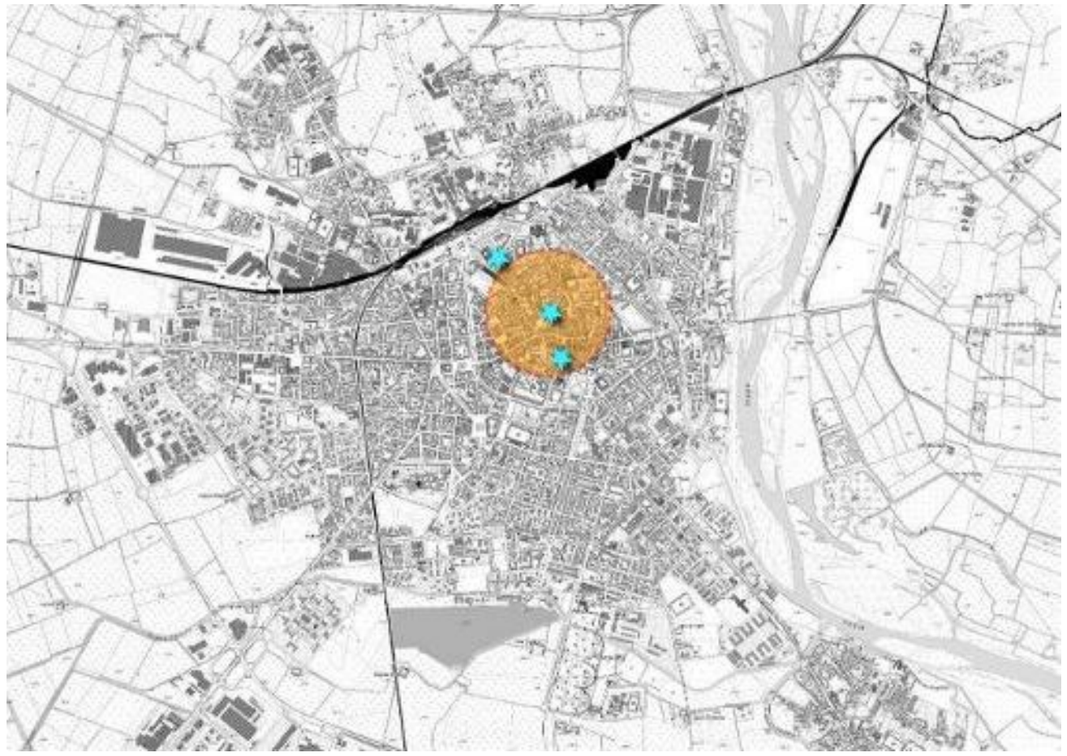


Elementi caratterizzanti la visuale verso Sud-Ovest

SCHEDE DEI PUNTO DI OSSERVAZIONE N. 3

Torre dei Vialardi

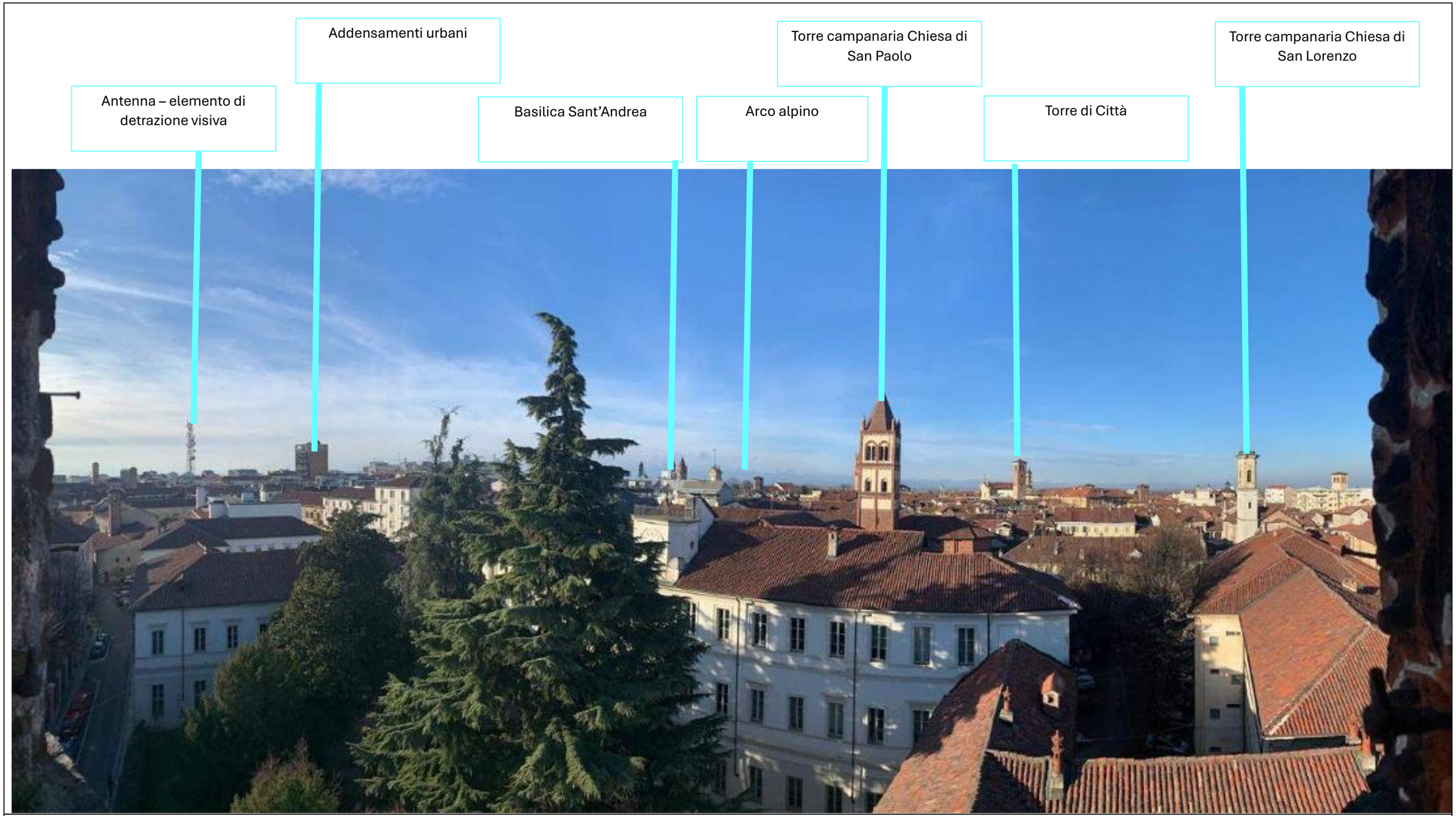
Ubicazione: torre dei Vialardi, costruita in corrispondenza dell'incrocio tra via Cagna e via Vallotti, al centro del nucleo storico	**Coordinate geografiche UTM WGS84:** 454892.38 Est, 5019076.87Nord



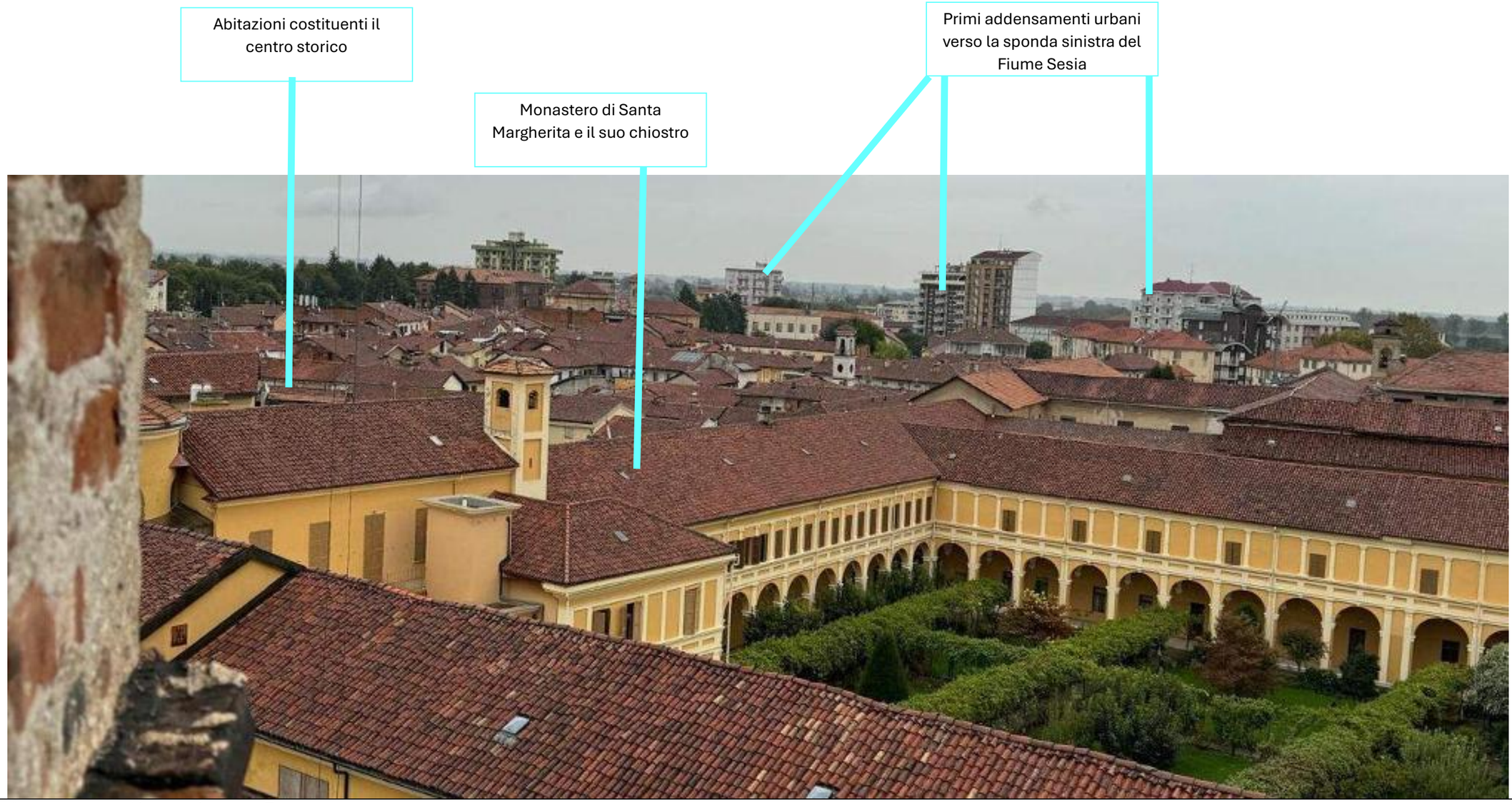
Cenni storici/descrizione: si tratta della torre unica superstite, quasi inalterata della dimora dell'omonima nobile famiglia. Di origine germanica e derivata dai Signori di Casalvolone, i Vialardi sono tra le più antiche famiglie di Vercelli, già di notevole importanza nel XII secolo, ma poi fiorita verso la metà del Cinquecento. Dal Settecento la famiglia non compare più nei documenti ufficiali in quanto perse il proprio potere politico con l'arrivo dei Visconti. Nel XII secolo i Vialardi abitavano in una casa-forte con torre patrizia nell'attuale via del Duomo, costruita su antiche terme romane; il Consiglio di Credenza acquistò nel 1203 questa casa-forte per trasformarla in Palazzo del Comune e la famiglia dovette quindi trasferirsi nell'attuale via Vallotti, dove edificarono la torre ancora esistente. Eretta nel XV secolo, presenta pianta ottagonale e si conclude con una serie di finestre ogivali. La si raggiunge percorrendo via Cagna, che congiunge il centralissimo Corso Libertà con la chiesa di San Cristoforo. La parte superiore è costituita da un primo livello di piombatoie e da un secondo livello con otto finestre bifore decorate con fregi in terracotta, e sopra una copertura a travata a tese larghe. Tra le torri vercellesi è quella che ha mantenuto meglio il suo originario aspetto. Accedendo al piccolo cortile, sono ancora visibili le arcate dell'antico portico rinascimentale e più in alto si può notare la traccia di un fregio ad affresco, databile alla fine del Quattrocento, che decorava l'ambiente insieme ad altri ornamenti. Elegante e semplice, ma dalla forma simile a quella della metà più bassa della Torre dell'Angelo, è oggetto attualmente di restauro da parte del Comune.

Indicazione del punto di osservazione da cui sono state effettuate le riprese fotografiche all'interno della torre dei Vialardi

Bacino d’osservazione dal punto di osservazione n. 3



Elementi caratterizzanti la visuale verso Nord



Elementi caratterizzanti la visuale verso Est

Elementi caratterizzanti la visuale verso Ovest

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Appendice alla relazione illustrativa:

Schede di approfondimento relative alle aree di previsione e/o completamento del PRGC e schede aree critiche

M

Aprile 2026

Progettista:

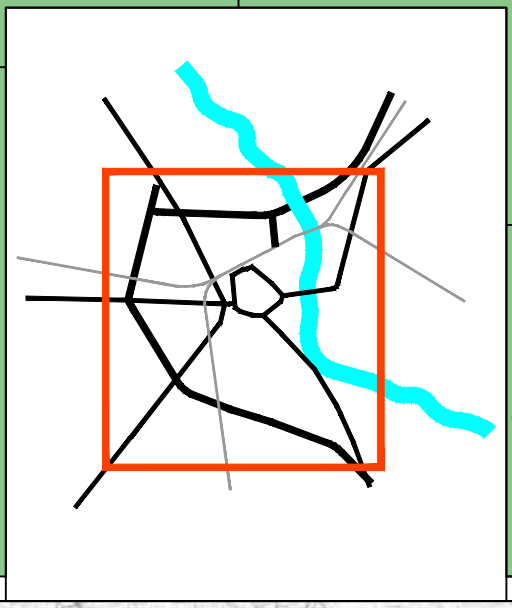
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI
arch. Marco FRANCISCONO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI
dott. Patrizia RANGHINO
sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA



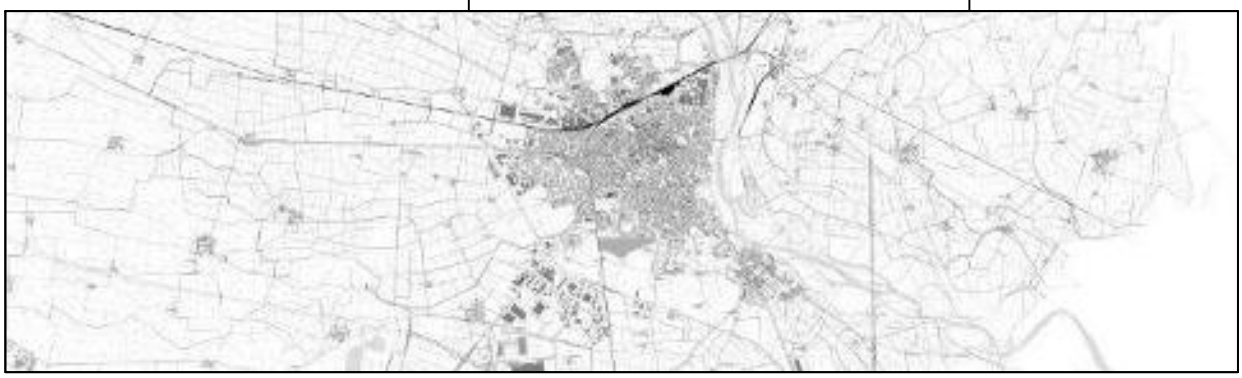
Variante PPR
Progetto Preliminare

redatta da:

arch. Liliana PATRIARCA
ing. Rita DI COSMO

Collaborazione elaborati cartografici:
arch. Chiara AMISANO

Collaborazione studi forestali:
dott. for. Fabrizio MASARIN



P.R.G.C. Approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011

Il Sindaco	Il Segretario Generale	Il Direttore del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche

Variante Strutturale di mero adeguamento al PPR, ai sensi dell'art.17 comma 4-bis della L.R.56/77 e s.m.i.
D.C.C. n. _____ del _____

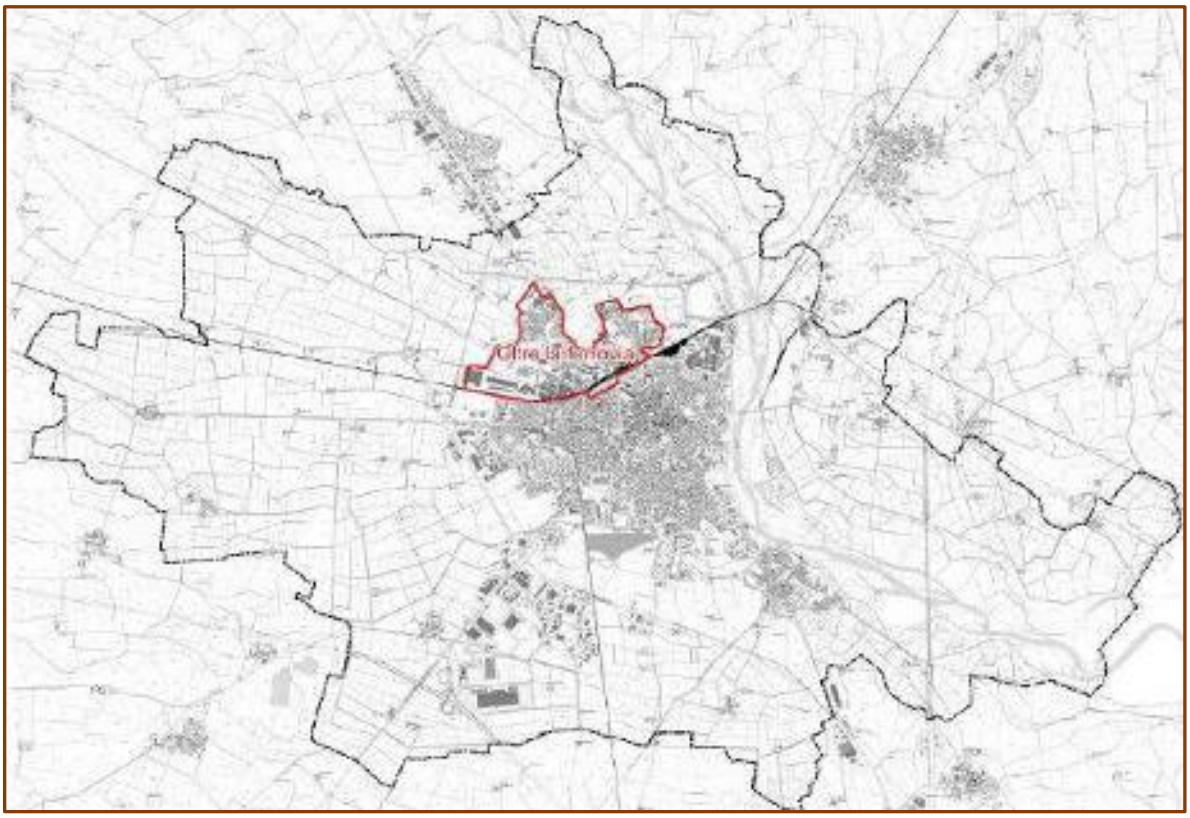
SOMMARIO

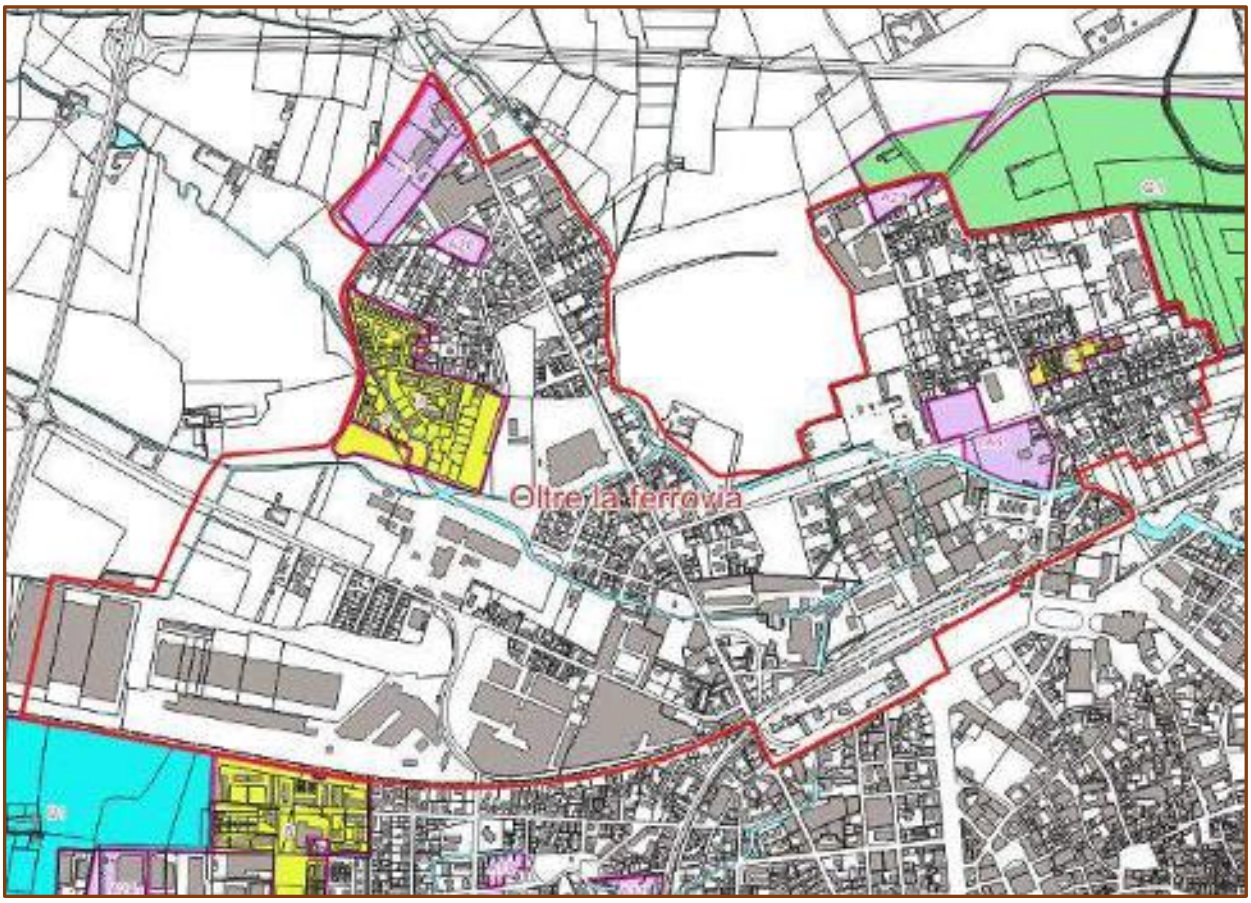
SCHEDE DI RAFFRONTO 4
I luoghi di progetto: OLTRE LA FERROVIA 5
AREA OGGETTO DI VARIANTE A1 6
AREA OGGETTO DI VARIANTE A28 9
AREA OGGETTO DI VARIANTE 3 10
AREA OGGETTO DI VARIANTE A29 12
AREA OGGETTO DI VARIANTE A4 14
AREA OGGETTO DI VARIANTE 6 16
I luoghi di progetto: LE RADIALI STORICHE: TRA PORTA CASALE E LA STRADA PER TRINO 17
AREA OGGETTO DI VARIANTE A15 18
AREA OGGETTO DI VARIANTE A14 20
AREA OGGETTO DI VARIANTE A16 22
AREA OGGETTO DI VARIANTE 12 24
I luoghi di progetto: LA CITTA' NEL VERDE 26
AREA OGGETTO DI VARIANTE D2 27
AREA OGGETTO DI VARIANTE D1 31
AREA OGGETTO DI VARIANTE G1 34
AREA OGGETTO DI VARIANTE G2 37
I luoghi di progetto: LUNGO IL FIUME SESIA 42
AREA OGGETTO DI VARIANTE A17 43
AREA OGGETTO DI VARIANTE A18 45
AREA OGGETTO DI VARIANTE A19 47
AREA OGGETTO DI VARIANTE A30 49
AREA OGGETTO DI VARIANTE A32 51
AREA OGGETTO DI VARIANTE A20 53
AREA OGGETTO DI VARIANTE A13 55
AREA OGGETTO DI VARIANTE B6* 56
AREA OGGETTO DI VARIANTE 1 58
I luoghi di progetto: L'AREA INDUSTRIALE 59
AREA OGGETTO DI VARIANTE A37 60
AREA OGGETTO DI VARIANTE A26 63
AREA OGGETTO DI VARIANTE 9 65
I luoghi di progetto: INTORNO A PORTA TORINO 67
AREA OGGETTO DI VARIANTE A10 68
AREA OGGETTO DI VARIANTE A21 69
AREA OGGETTO DI VARIANTE A22 71
AREA OGGETTO DI VARIANTE A25 72
AREA OGGETTO DI VARIANTE A33 74
AREA OGGETTO DI VARIANTE 8 75
SCHEDE DELLE AREE CRITICHE 77
SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 1 79
SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 2 81
SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 3 E 4 83
SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 5 86
SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 6 88
SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 7 90
SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 8 92

Considerata la vasta estensione del territorio in esame, per la schedatura delle aree di previsione del PRG, ad oggi solo parzialmente completate e/o ancora da attuare, si procede alla individuazione delle stesse seguendo la nomenclatura e suddivisione territoriale degli elaborati di PRG e ci si riferisce ai "Luoghi di progetto"; tale modalità consente anche un più rapido collegamento e riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione.

SCHEDE DI RAFFRONTO

I luoghi di progetto: OLTRE LA FERROVIA





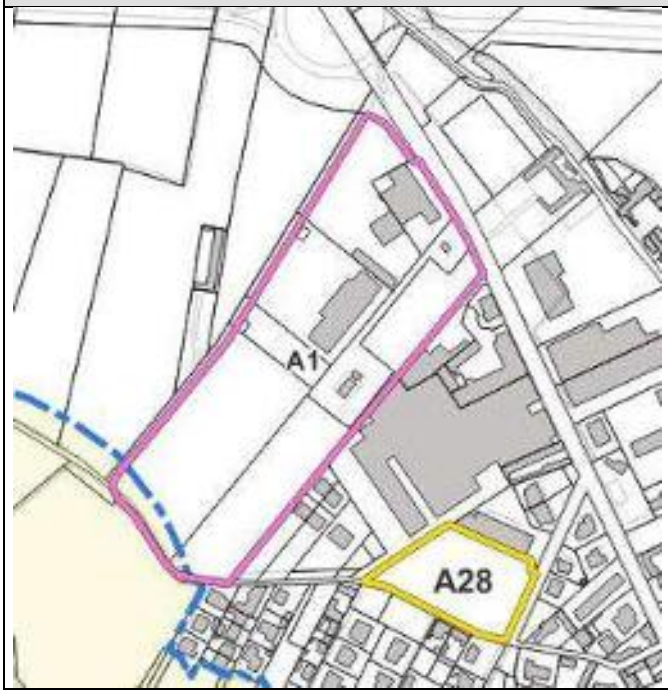
AREA OGGETTO DI VARIANTE *A1*

Descrizione area: destinazione produttivo terziario logistica – area di Via Manzone - area di progetto da realizzarsi attraverso SUE, posta ai limiti dell'agglomerato residenziale della città, in prossimità della rotonda all'innesto via Manzone/Tangenziale Nord. Prevede insediamento di attività a destinazione produttiva-terziario-logistica. Redatta apposita scheda quantitativa nelle NTA. Sono ricompresi gli ambiti posti sul lato occidentale della SP230 in parte compromessi dalla presenza di stabilimenti preesistenti. Il progetto intende completare l'anello stradale lungo cui si attesta il bordo dell'edificato di Via Cantarana e disegna il prolungamento di Via Juvarra. L'intervento prevede la realizzazione di nuova strada da realizzarsi ai bordi dei terreni coltivati con la possibilità di creare nuovi luoghi di lavoro, a fronte della cessione di area a servizi. La nuova strada definisce il bordo dell'urbanizzato e diventa luogo di mediazione tra l'edificato e il luogo di progetto "la città nel verde".

FOTO AEREA

ESTRATTO PRGC VIGENTE

ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI



ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
La porzione Sud Ovest del lotto ricade nella fascia di tutela dei 150 m del Colatore Cervetto (lett. c art.142 D.lgs 42/2004)	La porzione oggetto di completamento inedificata interessa suoli ad alta capacità d'uso – la porzione Sud Ovest del lotto ricade nella zona fluviale interna Colatore Cervetto. A Nord del lotto viabilità età moderna Strada Reale Torino Novara – criticità lineare dovuta allo sviluppo delle aree commerciali-industriali lungo la SP per Caresanablot, dove viene identificata anche una porta urbana critica. Presenza di siepi e filari nel settore sud ovest del lotto. Morfologie interessate: m.i.1.7 porzione nord e m.i.14 per il resto del lotto

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

La zona ricadente nella fascia di tutela del Colatore Cervetto sarà da mantenere a verde.
Presenza di filare alberato da mantenere (già previsto nelle NTA – da realizzarsi in fregio a nuova viabilità di previsione).
La zona sud ovest interessata da terreni ad alta capacità d'uso del suolo è stata di fatto recintata dalla proprietà da diversi anni e mantenuta a gerbido. Come da documentazione fotografica riportata a seguire si vede che pur risultando lo stesso lotto marginale ed in prossimità di aree a destinazione agricola, risulta il naturale completamento del lotto artigianale-produttivo già realizzato; l'area risulta delimitata da recinzione e mantenuta a gerbido da diversi anni. Il lotto ricadente in Classe II, delimitato dal SUE, risulta inoltre separato dai coltivi a risaia lungo il lato Sud dal tracciato di Via Campora, lungo il lato est da insediamenti residenziali i e lungo il lato nord dall'insediamento produttivo già esistente.
La previsione riguarda il completamento di aree produttive già esistenti che non possono trovare altra collocazione e la sua attuazione intende perseguire le indicazioni del PTCP rivolte alla riqualificazione della SP230 attraverso la previsione di nuova viabilità di accesso alle aree produttive per decongestionare il traffico lungo la SP stessa con indicazione di disegno di una promenade da attrezzarsi con alberature e pista ciclopedonale.
La nuova pista ciclopedonale, che collegherà Caresanablot, all'area industriale di Larizzate è in corso di realizzazione. Il progetto consentirà peraltro la possibilità di riqualificare la porta urbana lungo la viabilità storica. Si sono riprese recentemente interlocuzioni per dare avvio all'edificabilità dell'area.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VIII "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione punto 3 "Area di Via Manzone (rif. alfanumerico A1)".
Le NTA indicano che il progetto di dettaglio deve prevedere la riorganizzazione e riqualificazione dell'area produttiva esistente anche attraverso il ridisegno della infrastruttura da attrezzare come "promenade" con percorso ciclopedonale alberato.
Il lotto oggetto di completamento riguarda un'area che pur essendo ricompresa in morfologia m.i.14 e interessante terreni ad alta capacità d'uso, risulta in stato di abbandono a gerbido e non più coltivata da ormai più di 20 anni (vedasi estratto foto aeree a seguire) risulta inoltre ormai separata dal "territorio agricolo" da elementi antropici consolidati (insediamento residenziale ad est, insediamento produttivo a nord e viabilità a sud).
La ridefinizione degli accessi delle attività commerciali poste ad Ovest di via Manzone, attraverso la nuova viabilità di previsione, nonché di nuovi parcheggi alberati, è intesa a decongestionare il traffico commerciale indotto dalle attività sull'asse principale per produrre miglioramento della qualità urbana e attivare come previsto da PTCP una riqualificazione della SP230 (vedasi sopra indicazione di criticità lineare lungo la medesima).
L'ipotesi di SUE considerata prevede da una parte la ridefinizione degli accessi delle attività commerciali poste ad ovest della via Manzone, come sopra descritto, attraverso la nuova via di PRGC e dall'altra la creazione di una nuova via di accesso laterale alberata e di nuovi parcheggi alberati lungo l'asse principale. Tale soluzione, che

promuove la decongestione del traffico commerciale indotto dalle attività sull'asse principale, produce un miglioramento della qualità urbana e attiva, così come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, una riqualificazione complessiva della SS. 230. Le nuove superfici destinate ai parcheggi, di cui è prevista la piantumazione con alberature, dovranno essere realizzate almeno per il 20% in prato armato, modalità che consente un'agevole fruizione da parte delle auto e contemporaneamente riduce la temperatura, consentendo inoltre il drenaggio naturale delle acque meteoriche. Il sistema potrà contribuire alla regolazione della temperatura abbassando la temperatura dell'area a parcheggio nei mesi più caldi e regolando l'umidità dell'aria nelle fasi climatiche secche e asciutte.
L'illuminazione dell'area a parcheggio dovrà garantire attraverso adeguati corpi illuminanti il controllo dell'inquinamento luminoso ed evitare la produzione di luce parassita.
L'interessamento di terreni ad alta capacità d'uso, di cui dovrà essere di fatto evidenziata la effettiva appartenenza alla suddetta Classe, dovrà essere adeguatamente compensato attraverso interventi di completamento della rete ecologica di cui all'art. 29.4 delle NTA da concordarsi con l'Amministrazione.

2001

2010

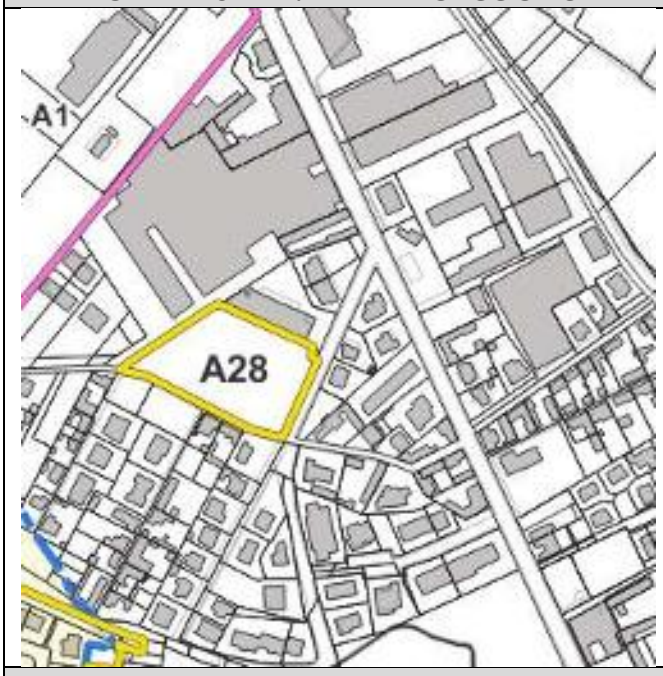
2015

2024

AREA OGGETTO DI VARIANTE A28

Descrizione area: destinazione residenziale – area di Via Campora - da realizzarsi attraverso SUE.
Prevista la realizzazione di "case basse".

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE

ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nulla da segnalare	Morfologia insediativa: m.i.4

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Nessuna criticità da rilevare

CONCLUSIONI

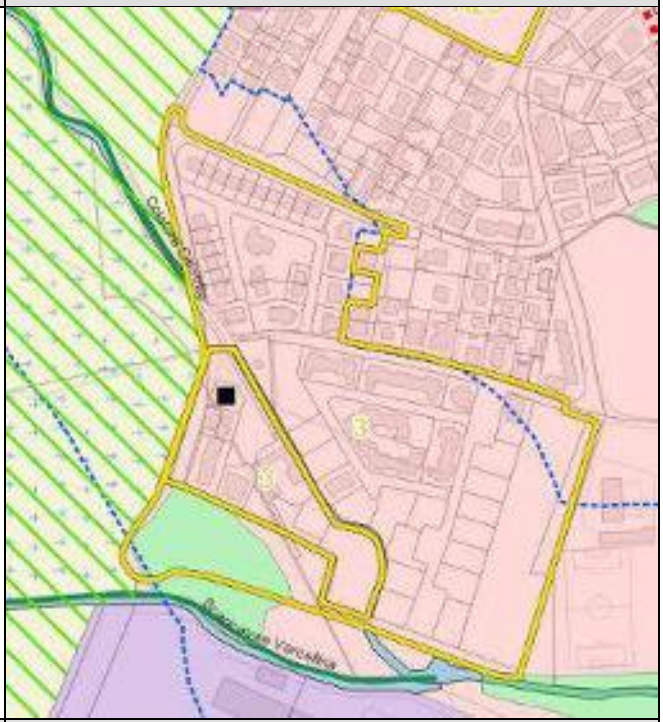
Riferimento NTA: Scheda normativa VIII "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione punto 5 "Sue di Via Campora (rif. alfanumerico A28)". *Piano Esecutivo già approvato (DGC n. 259 del 12/08/2015).*

Le NTA vigenti riportano apposita scheda quantitativa. Indicazioni per la realizzazione di "case basse".

Prevista anche la nuova sistemazione dell'incrocio di Via Campora oltre che la realizzazione di una fascia cuscinetto, verde alberata, tra le attività artigianali e le case.

AREA OGGETTO DI VARIANTE 3

Descrizione area: destinazione residenziale
PEC Cantarana stralcio 1 e 2 - da realizzarsi attraverso SUE.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
La porzione Sud Ovest del lotto è caratterizzata dalla presenza di un'area boscata (lett.g art.142 D.lgs 42/2004), mentre la quasi totalità dei due lotti ricade nella fascia di tutela dei 150 m del Colatore Cervetto (lett. c art.142 D.lgs 42/2004).	L'area ricade interamente nella zona fluviale interna del Colatore Cervetto. Presenza di un elemento critico dovuto ad un edificio incompiuto (vedasi scheda relativa) a seguire. Morfologia insediativa m.i..4.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Interferenza con la fascia fluviale interna – fascia di tutela 150 m (art.14) del Colatore Cervetto.
Presenza di una porzione boscata al confine Sud-Ovest in zona non ancora edificata.
Le previsioni di Piano risultano compatibili con la morfologia m.i.4. I nuovi edifici in coerenza con l'edificato esistente vengono limitati a due piani fuori terra.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VIII "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà" - comma d) "la città consolidata: strumenti in corso di attuazione punto 1 "PEC Cantarana stralcio 1 e 2 (rif. alfanumerico 3)".

Piano Esecutivo già approvato (DGC n. 172 del 20/03/1990 e s.m.i.), prima variante al secondo stralcio C.C. n.151 del 16.2.1991, seconda variante al secondo stralcio C.C. n. 80 del 21.12.2000
Le NTA vigenti riportano apposita scheda quantitativa.
Stralcio 1: indicazioni per la realizzazione di case a due ~~o tre~~ piani fuori terra~~ fino a sei piani.~~
Stralcio 2: informazioni per l'edificazione di edifici a due ~~tre piani~~ fuori terra di tipologia isolata o a schiera. Si prevede il recupero del ex molino della Cantarana.
Saranno cedute aree ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi e viabilità veicolare e pedonale.

Le NTA vengono aggiornate con

- prescrizione per le nuove edificazioni ricadenti nella fascia di tutela del Colatore Cervetto da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica
- indicazioni sulla necessità di conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico ecologiche
- prescrizione per il mantenimento delle aree boscate; qualora non fosse possibile il loro mantenimento ~~si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate~~ viene implementata la scheda normativa con il riferimento che le trasformazioni boschive oltre che soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del Codice sono comunque soggette alle compensazioni delle superfici forestali trasformate ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A29

Descrizione area: destinazione residenziale – area Strada Vicinale dell'Isola - da realizzarsi attraverso SUE. Prevista la realizzazione di case basse.

FOTO AEREA

ESTRATTO PRGC VIGENTE

ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI

ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nulla da segnalare	Sistema paesaggistico rurale caratteristico: le risaie (art. 32 c.1 lett.e l) Morfologia insediativa m.i.14 confinante ad Ovest con morfologia di tipo m.i.7 e a Sud con morfologia m.i 4.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Aree agricole attualmente coltivate a risaie.
L'area ricade in morfologia di tipo m.i.14 e risulta interclusa tra il bordo dell'urbano esistente a Sud, un'area a destinazione produttiva ad Ovest e previsione di ulteriore area residenziale a Nord (area G2). L'area può ritenersi di completamento del tessuto edilizio esistente, da attuarsi mediante la tipologia costruttiva de "le case basse" secondo quanto definito nella relativa scheda quantitativa di intervento.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VIII "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione" punto 4 "Area strada vicinale dell'Isola (rif. alfanumerico A29)". – Presente specifica scheda quantitativa SUE

Attraverso la cessione di area a servizi e viabilità si vuole migliorare la viabilità esistente e chiudere l'isolato, compreso tra via Cascina Marazio e via Casalino, utile a definire il bordo della città prima di incontrare gli interventi de "La Città nel verde".
Le NTA vengono aggiornate:

- le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme e colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie.
- Lungo il perimetro dovranno essere realizzate quinte alberate per mitigare l'impatto verso le aree perimetrali coltivate a risaia e chiudere il margine dell'edificato.

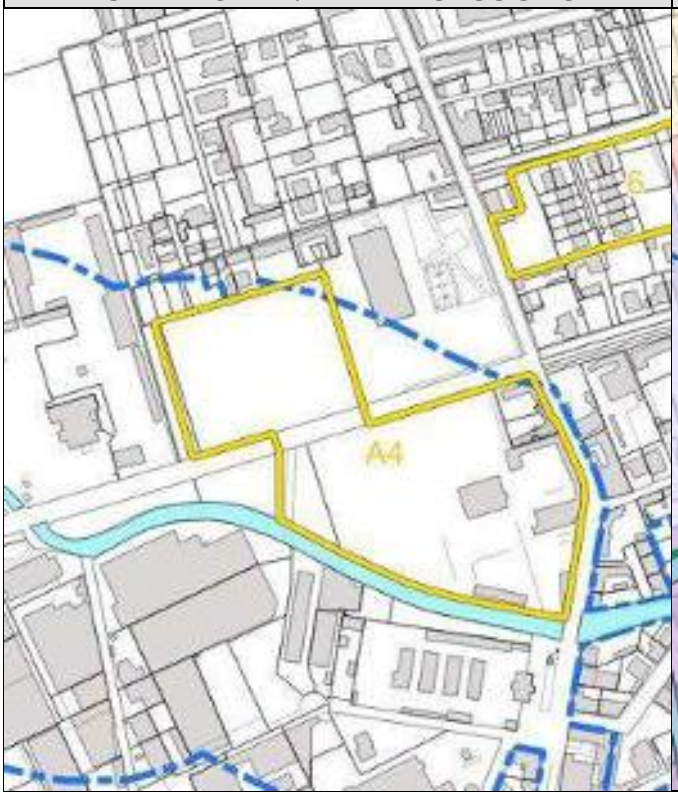
AREA OGGETTO DI VARIANTE A4

Descrizione area: destinazione residenziale – ex Caffè Rossa, a ridosso del corso del torrente Cervetto, immediatamente a monte del complesso degli ex magazzini comunali e della linea ferroviaria. Da realizzarsi tramite SUE. Ristrutturazione edilizia. Elemento storico che evidenzia il rapporto storico tra la produzione protoindustriale e le tracce d'acqua. Al fine di valorizzare il segno storico e naturalistico del Cervetto - colatore naturale - il progetto di piano prevede la possibilità di riconvertire ad altri usi l'impianto manifatturiero che, di fatto, si configurava come un insieme di tettoie dal carattere effimero appoggiate al corso del torrente stesso, da cui emerge l'altana dell'edificio padronale, collocato tra via Restano e via Trento (edifici ad oggi già demoliti). Il progetto di piano, tutela l'edificio storico, per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari mentre, per la restante area, è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica con la possibilità di realizzare *case basse* (ved. specifiche nelle conclusioni).

FOTO AEREA

ESTRATTO PRGC VIGENTE

ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI



ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
L'area ricade interamente nella fascia di tutela dei 150 m del Colatore Cervetto (lett. c art. 142 D. Lgs 42/2004)	L'area ricade interamente nella zona fluviale interna del Colatore Cervetto. L'area risulta ricadere tra i siti di interesse storico della produzione industriale ed energetica (art. 27 PPR). L'area interessa le morfologie m.i4 e m.i.7.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Si tratta di un intervento di recupero di un'area di rilevanza storico-industriale (produzione Caffè Rossa) edificata proprio in prossimità del canale, perché l'acqua era fondamentale per la produzione. Gli edifici irrilevanti sono già stati demoliti; mantenuta solo la vecchia villa padronale. Il PRGC intende recuperare questa zona industriale dismessa ed in stato di abbandono con la possibilità di realizzare "case basse" e rendere praticabili le sponde del Cervetto. Redatta specifica scheda nelle NTA con prescrizioni attinenti al rispetto del corso d'acqua.
Le previsioni di Piano risultano coerenti con le morfologie m.i.4 e m.i.7

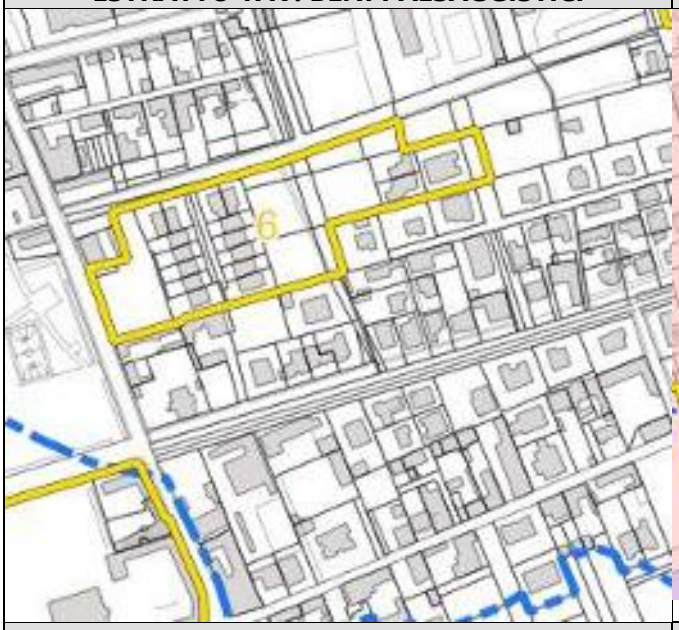
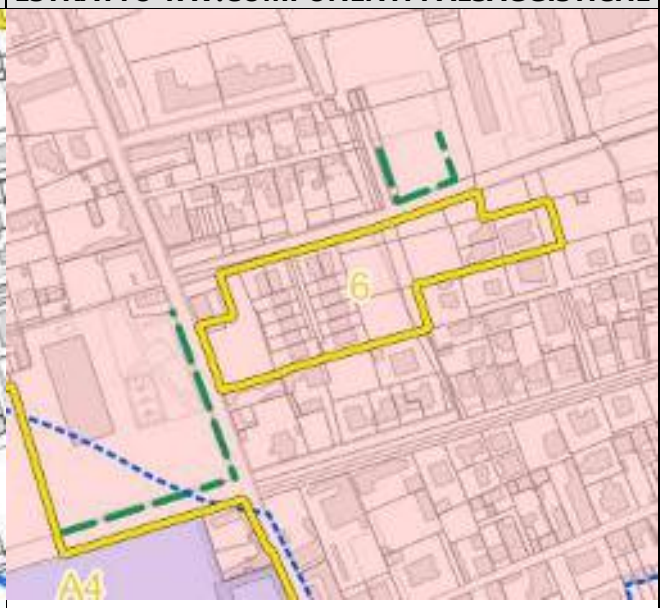
CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VIII "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione" punto 2 "Area ex Caffè Rossa (rif. alfanumerico A4)". – Presente specifica scheda quantitativa degli interventi.

Le NTA riportano già specifiche prescrizioni, di seguito sinteticamente riassunte; per ulteriori approfondimenti si rimanda alla lettura della specifica scheda normativa.
Per l'edificio padronale sono ammessi interventi di ristrutturazione con prescrizioni particolari - mentre per la restante area è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica con la possibilità di realizzare case basse, a fronte della cessione a giardino pubblico del boschetto urbano situato lungo via Trento, così come della nuova promenade da allestirsi lungo il corso del torrente. Obiettivo di piano è di rendere praticabili le sponde del Cervetto, valorizzandole dal punto di vista paesistico e ambientale. Viengono implementate le NTA con la seguente indicazione: *"Le trasformazioni lungo il Cervetto devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche. Tali aspetti andranno valutati, in particolare, nella progettazione del percorso pedonale da llestarsi lungo il corso del torrente."*
L'impianto planimetrico dovrà essere definito nel rispetto della conformazione geomorfologica del luogo, con attenzione all'andamento sinuoso del torrente e alla geometria del reticolo viario. L'intervento dovrà, inoltre, recuperare alla fruibilità pubblica la traccia del percorso storico che si diparte da via Trento e, secondo l'andamento prevalente del tessuto urbano circostante, confluisce sulla piccola esedra di via Bassano del Grappa, disegnata a ridosso degli ex magazzini comunali. Si tratta infatti di un antico camminamento, parallelo a via Restano e all'andamento del fosso San Martino, la cui pavimentazione mantiene la caratterizzazione dei percorsi storici con le tradizionali ruere lastricate e l'acciottolato.

AREA OGGETTO DI VARIANTE 6

Descrizione area: destinazione residenziale – PEC di Via Arles – da realizzarsi tramite SUE.
Area ricompresa tra via Riccardo Restano, via Arles e via Germania.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nulla da segnalare	Morfologia m,.i.4

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Le previsioni di Piano risultano compatibili con la morfologia m.i.4.

CONCLUSIONI

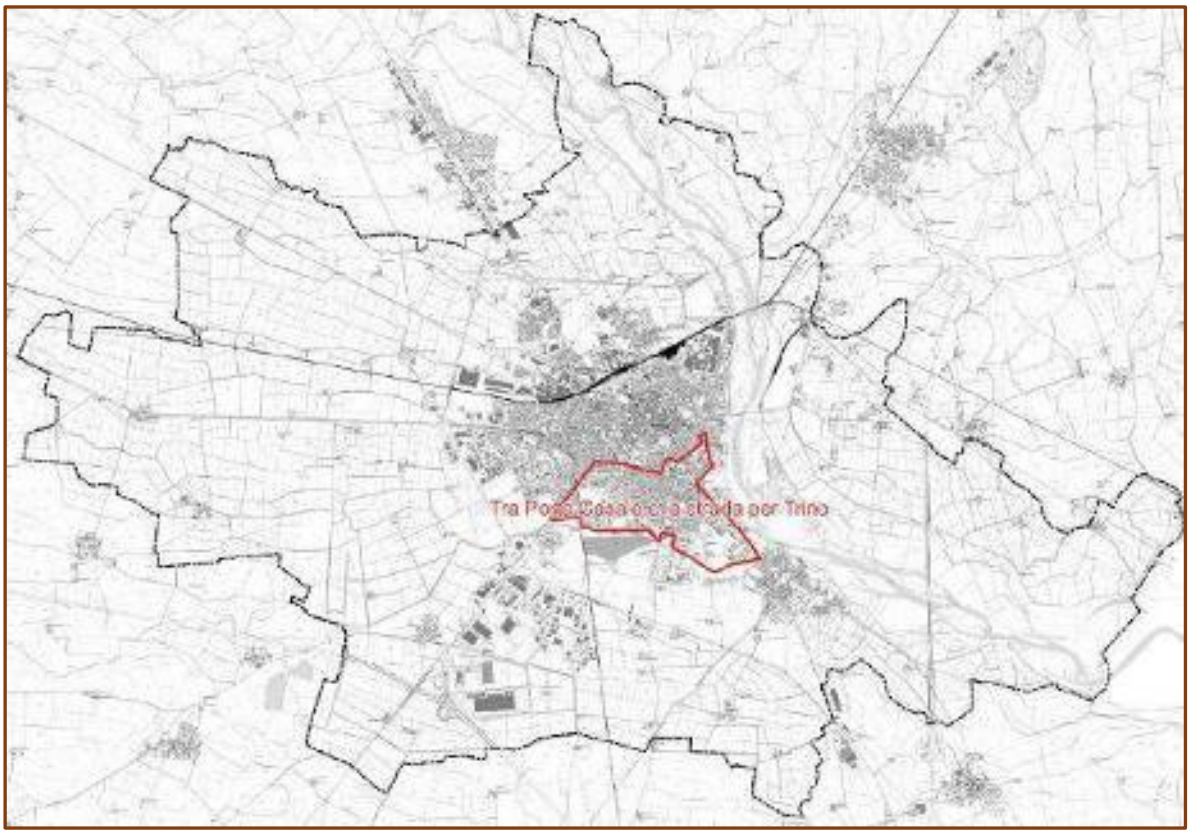
Riferimento NTA: Scheda normativa VIII "Oltre la Ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione" punto 3 "P.E.C. di via Arles (rif. alfanumerico 6)".
Presente specifica scheda quantitativa degli interventi.

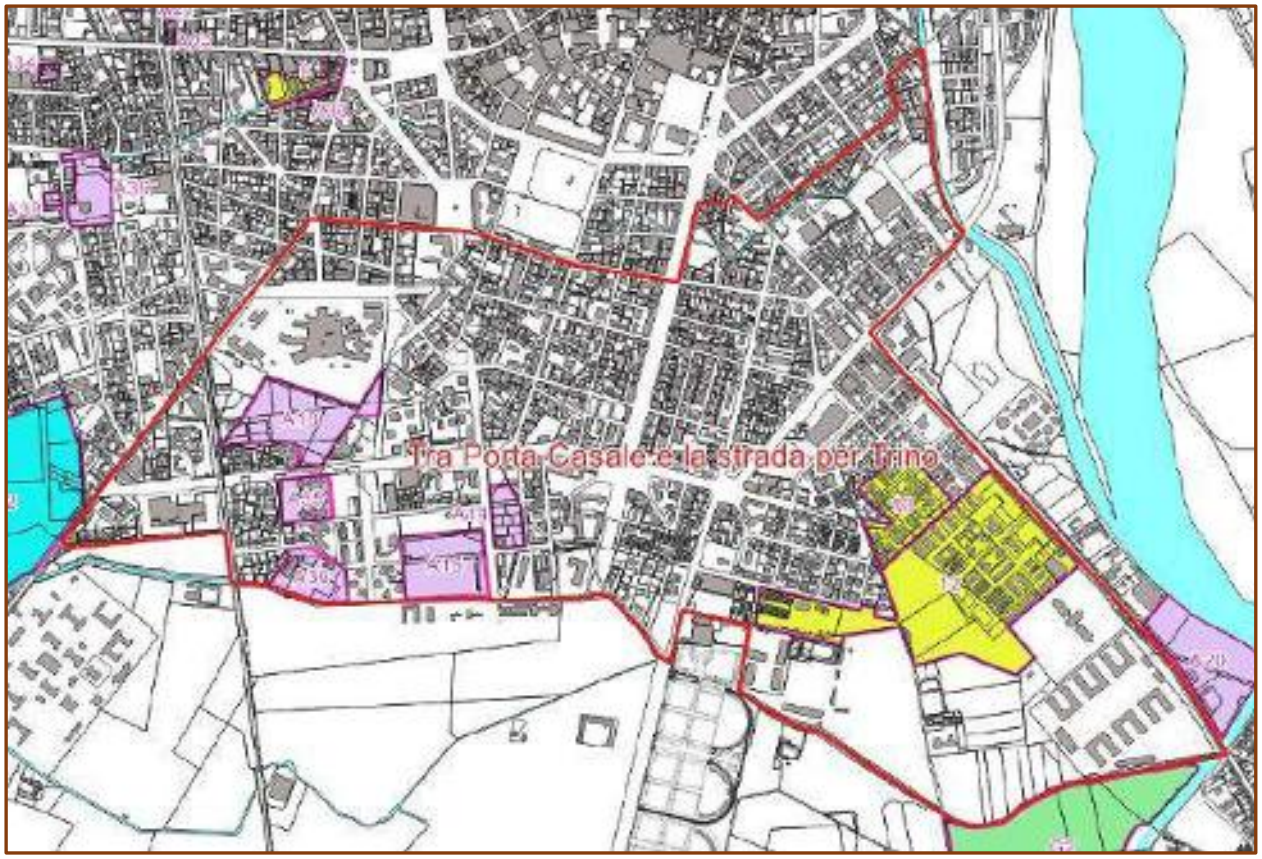
Piano Esecutivo già approvato (DGC n. 94 del 27/10/2003).

Le NTA vigenti riportano apposita scheda quantitativa e le indicazioni per la realizzazione di case a due piani fuori terra con tipologia isolata o a schiera, all'interno di quattro comparti a destinazione residenziale.

Saranno cedute aree ad uso pubblico per parcheggi ed aree verdi.

I luoghi di progetto: LE RADIALI STORICHE: TRA PORTA CASALE E LA STRADA PER TRINO





AREA OGGETTO DI VARIANTE A15

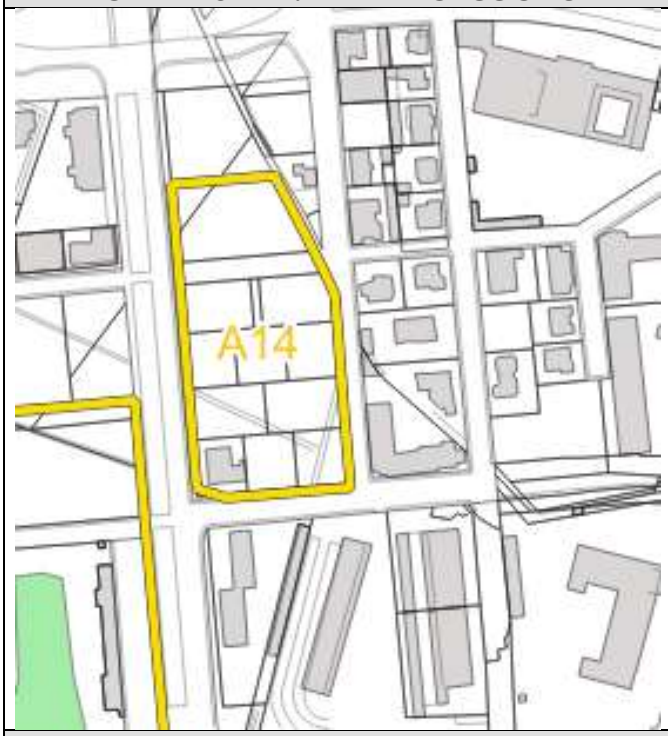
Descrizione area: destinazione residenziale – area di Via Natale Palli - Area ex azienda Sambonet, ricompresa tra il tracciato della roggia Vassalla - a ridosso del Campo Volo Del Prete e corso XXVI Aprile e via Francesco Baracca.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Area a bosco lett.g) art.142 del Codice	Presenza della Roggia Vassalla lungo il confine Sud, esterna al lotto. Area boscata lungo il margine Sud a ridosso della Roggia Vassalla Morfologia m.i.3.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
Le previsioni di Piano risultano coerenti con la morfologia m.i.3. L'area boscata presente a Sud deve essere possibilmente mantenuta; l'eventuale trasformazione deve essre soggetta ad autorizzazione paesaggistica e nel caso valutate le compensazioni delle superfici boscate così come previsto all'art. 19, comma 5 della l.r. 4/2009. La Roggia Vassalla a delimitare il confine Sud deve essere valorizzata (ved. nelle seguenti conclusioni le indicazioni di cui alle NTA di PRGC).
CONCLUSIONI
Riferimento NTA: Scheda normativa VII "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione" punto 1 "area di via Natale Palli (rif. alfanumerico A15)". Il P.R.G.C. ridefinisce un progetto di insieme ad attuazione indiretta che prevede, a seguito di bonifica del sito - sede di azienda a suo tempo inserita come Industria a incidente rilevante nel Catalogo regionale- un intervento di case su strada e palazzine, tale da garantire alti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo, attraverso soluzioni progettuali con carattere di esemplarità, una struttura dedicata all'infanzia e la realizzazione di una area a servizi lungo Corso XXVI aprile ove insediare la scuola del design. A ridosso della roggia, a mediare il rapporto con l'infrastruttura aeroportuale, per poter valorizzare la presenza della traccia d'acqua dovranno essere studiate adeguate sistemazioni verdi con carattere paesaggistico. Ulteriore indicazione progettuale è il completamento di via Natale Palli a raggiungere l'area dell'Aravecchia seguendo le indicazioni di realizzazione di interventi di edilizia residenziale che portino a riqualificazione fisica dell'ambito (area ex industriale ad oggi dismessa improntata a criteri di sostenibilità ed elevato standard ecologico). Il progetto inserito all'interno del Programma Integrato di Sviluppo Locale dovrà essere attuato previa stesura dello Studio di fattibilità tecnico- economica sulla base della scheda quantitativa dei dati urbani A15. Inserita nelle NTA prescrizione in merito al mantenimento dell'area boscata presente a Sud.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A14

Descrizione area: destinazione residenziale – area di corso XXVI Aprile - Area inedificata affacciata su viale XXVI Aprile e ricompresa tra piazzale Medaglie d'oro, via Natale Palli e via XXI Reggimento.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Le previsioni di piano risultano coerenti con la normativa relativa alla morfologia m.i.3.

CONCLUSIONI
Riferimento NTA: Scheda normativa VII "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione" punto 2 "area di corso XXVI Aprile (rif. alfanumerico A14)". Il progetto di completamento è da leggersi contestualmente alla ridefinizione dell'area ex Sambonet e prevede la possibilità di edificare un complesso residenziale di case basse e la contestuale realizzazione di un giardino pubblico a conclusione dell'area attrezzata a servizi disposta lungo via Francesco Baracca e la prosecuzione della stessa via sino a raggiungere via XXI Reggimento. Il progetto di piano prevede, quindi, il completamento infrastrutturale, perseguito mediante il completamento di via Natale Palli, la realizzazione della nuova via trasversale a corso XXVI Aprile e della nuova area pubblica. Modalità di attuazione: SUE. Vedasi relativa scheda quantitativa dei dati urbani.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A16

Descrizione area: destinazione residenziale – area di via Testi Caboto - da realizzarsi attraverso SUE.
Area posta al di sotto dell'Ospedale della Città di Vercelli e, in parte, ricompresa tra via Sebastiano Caboto e via Fulvio Testi, quest'ultima parallela al tracciato ferroviario della linea Vercelli – Casale.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Aree boscate lette g) art.142 del Codice.	Linea ferroviaria storica esterna all'area – confine Ovest Aree boscate Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Le previsioni di Piano risultano coerenti con la normativa di cui alla morfologia m.i.3.
Le aree boscate andranno possibilmente mantenute viste le previsioni di Piano di realizzare case basse ed una ampia zona a Parco.

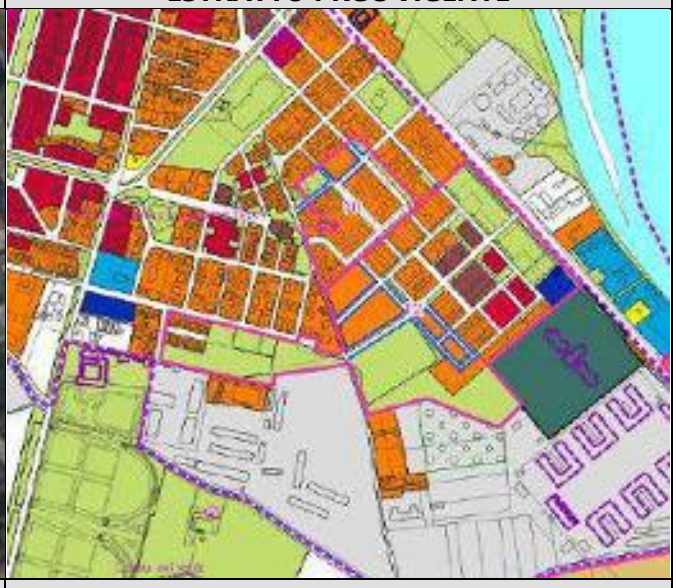
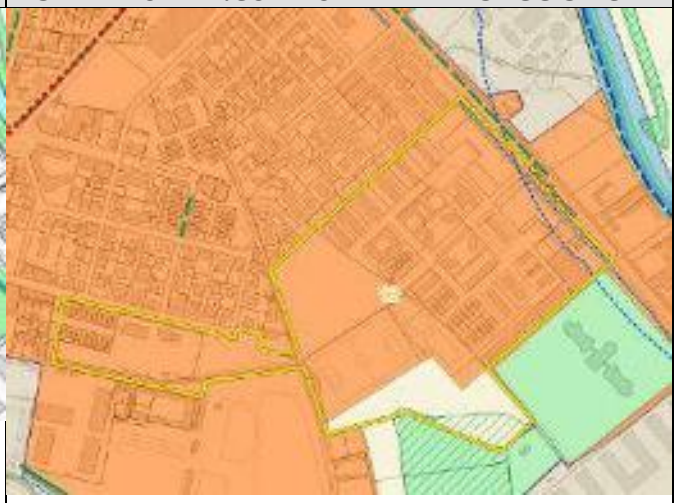
CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VII "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino" - comma c) "la città consolidata: strumenti urbanistici esecutivi in previsione" punto 5 "area di Via Testi Caboto (rif. alfanumerico A16)".

Area inedificata, posta al di sotto dell'ospedale della Città di Vercelli e, in parte, ricompresa tra il tracciato della linea ferroviaria Vercelli Casale, corso Avogadro di Quaregna e via Cavalcanti.
Il progetto prevede la realizzazione di un'area urbana di completamento, articolata intorno ad un nuovo reticolo viario, di impianto ortogonale che assicura continuità con C.so Duca degli Abruzzi e permette di realizzare una efficace circonvallazione interna di collegamento est-ovest per la città.
Il progetto di piano ammette la realizzazione di una nuova trama di case basse, a fronte della cessione di area a parco. L'intervento dovrà essere predisposto in modo da ricucire il tessuto di casette articolato lungo via Caboto e assumendo la fascia di inedificabilità lungo via Fabio Testi, indotta dalla presenza della linea ferroviaria, quale elemento di progetto. Dovrà essere assunto un filo di fabbricazione unitario, anche in relazione alla eventuale possibilità di procedere all'interramento del tratto urbano della linea ferroviaria Vercelli Casale.
Inserita nelle NTA prescrizione relativa alle aree boscate, da mantenersi il più possibile, utilizzandole per lo sviluppo dell'area a Parco di progetto; inserite anche ulteriori indicazioni sulle eventuali trasformazioni boschive.

AREA OGGETTO DI VARIANTE 12

Descrizione area: destinazione residenziale, commerciale ed uso pubblico – comparto P.E.E.P. Bertagnetta - Piano edilizia economica popolare - area già prevista dal precedente PRGC (adozione C.C. n.77 del 28/11/2005) non ancora completato.

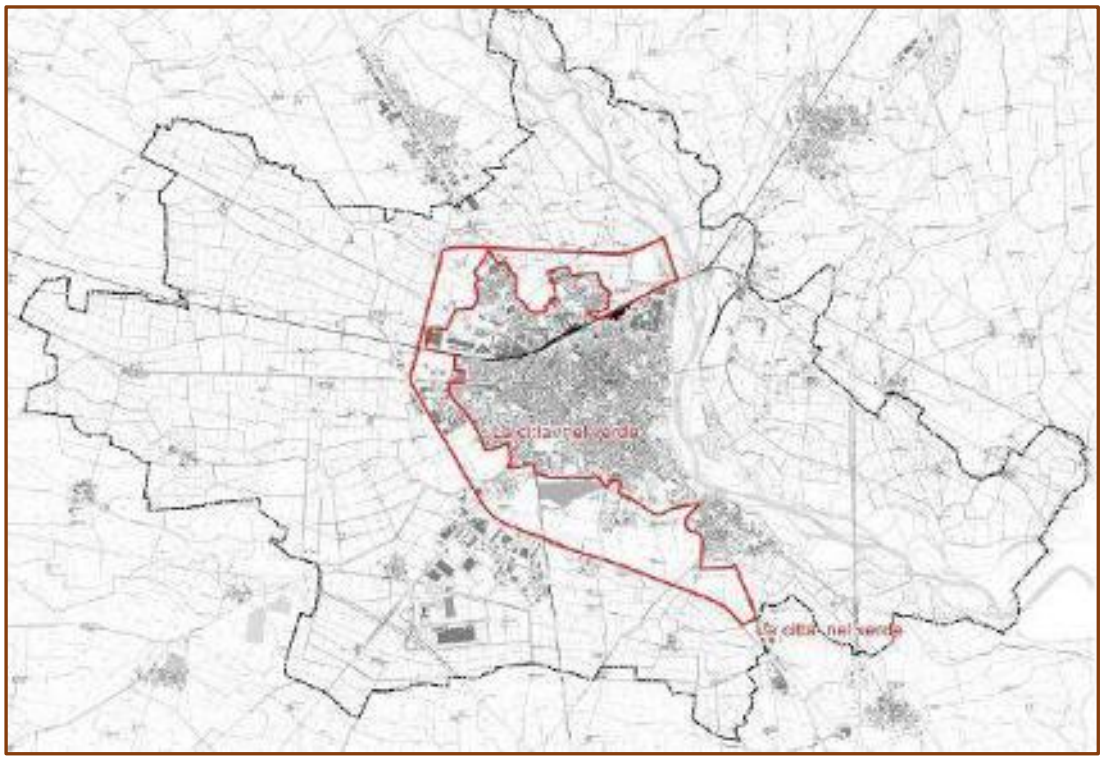
FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Il confine orientale del lotto già completato ricade nella fascia di tutela dei 150 m del Colatore Cervetto. Una piccola porzione lato Sud ricade su area boscata; in ogni caso considerata la distanza dai confini la stessa potrà essere lasciata a verde mantenendo la fascia boscata esistente.	Al confine orientale su area già completata viene interessata la zona fluviale interna del Colatore Cervetto nonché quella allargata del Fiume Sesia (art.14). Area boscata al confine Sud (art. 16). Morfologia m.i.3 per quasi tutto il lotto, porzione marginale a Sud ricadente in m.i.14

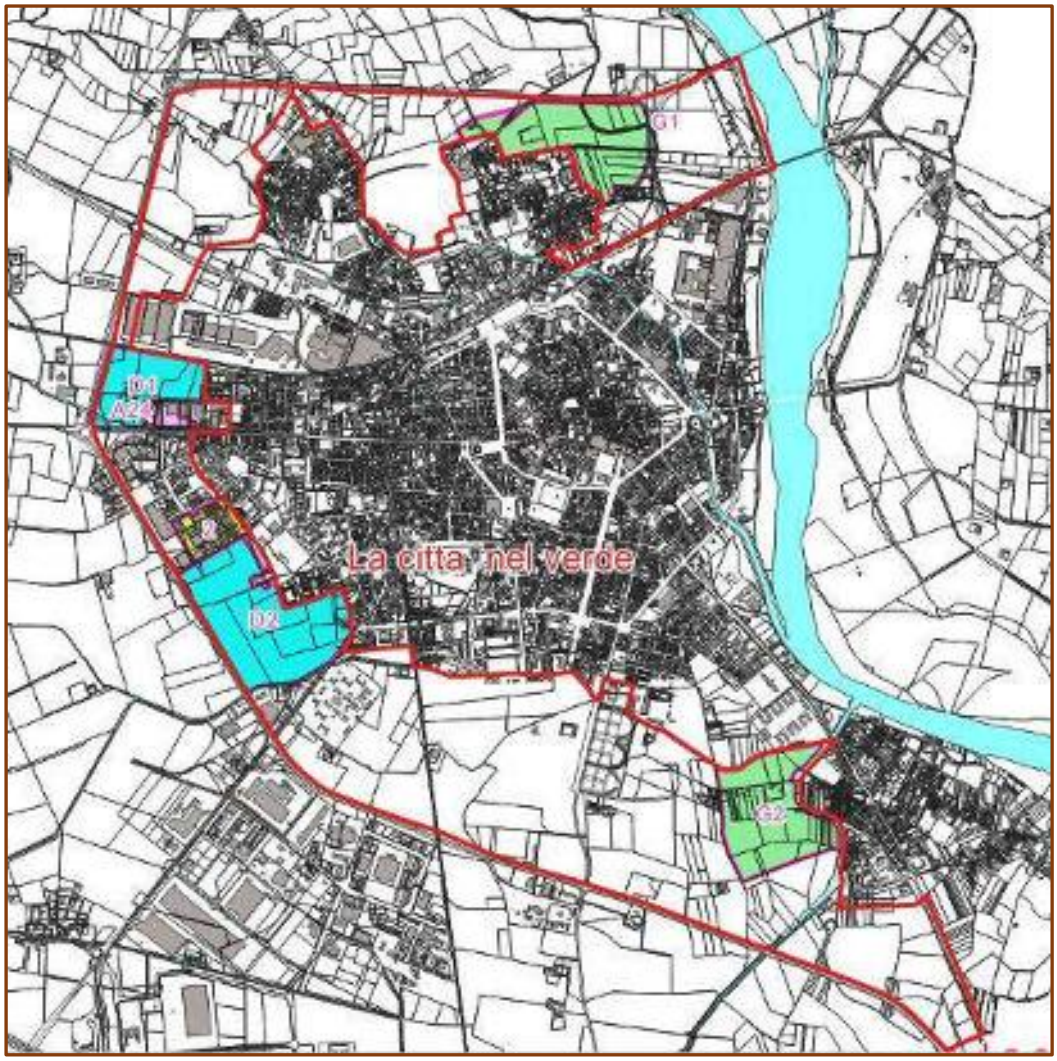
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Interferenza con fasce fluviali Colatore Cervetto e Fiume Sesia nella zona già completata.
Nel lotto ancora da completare piccola porzione di area boscata, che si consiglia di non trasformare.
Le previsioni di Piano risultano compatibili con la morfologia prevalente in cui ricade il lotto, ovvero la m.i.3.

CONCLUSIONI
Riferimento NTA: Scheda normativa VII "Le radiali storiche: tra Porta Casale e la strada per Trino" - comma d) "la città consolidata: strumenti in corso di attuazione" punto a) "PEEP Bertagnetta (rif. alfanumerico A12)". Per l'area in esame le NTA contengono specifica scheda quantitativa dei dati urbani, trattasi di PEEP adottato con variante precedente non ancora completato e riconfermato dalla variante 2012. L'adozione del PEEP è del 2005. Si tratta di area a destinazione residenziale, in parte ad uso commerciale e in parte ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi e viabilità. Si raccomanda il mantenimento della porzione di area boscata.

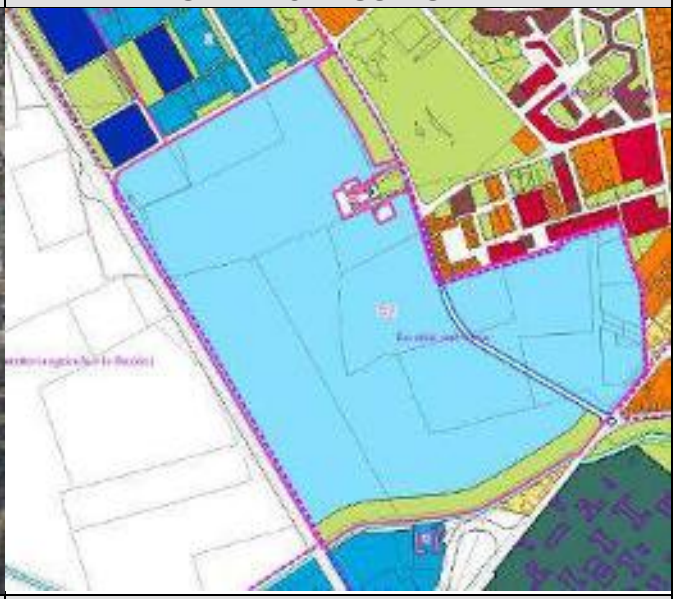
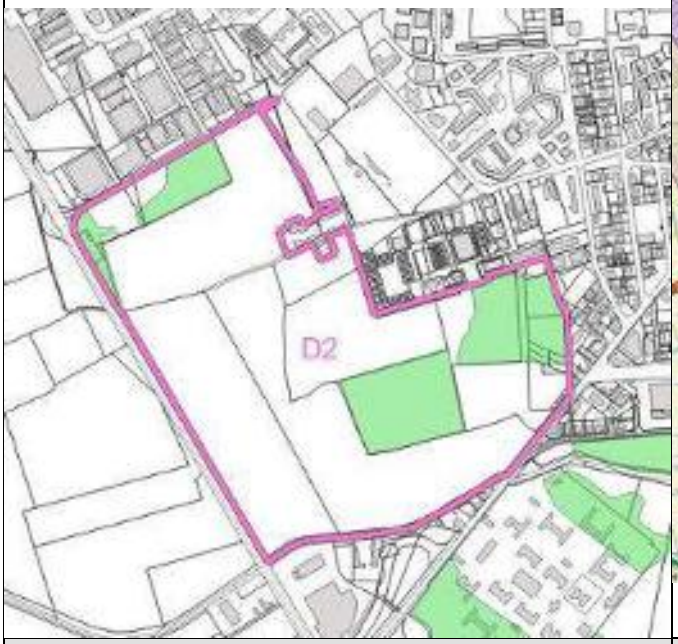
I luoghi di progetto: LA CITTA' NEL VERDE





AREA OGGETTO DI VARIANTE D2

Descrizione area: destinazione produttivo - terziario e residenziale – le nuove fabbriche – Concordia - area ricompresa tra la Strada per Trino, la Roggia Vassalla, il tracciato della Tangenziale Ovest, la Via Sambonet ed il margine edificato del quartiere Concordia. Modalità di esecuzione a SUE

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Presenza di quattro aree boscate dislocate lungo il limite Nord, tra via Sambonet e la Tangenziale Ovest, in corrispondenza del margine orientale e al centro dell'area D2.	Parte dei terreni (porzione Nord) sono ad alta capacità d'uso dei suoli (art. 20); presenza di aree boscate (art. 16). Presenza di cascina testimonianza storica del patrimonio rurale (art. 25 c.3 lett. d) – Cascina Binelle Presenza di viabilità di età romana e medioevale ovvero la Via Francigena - tratto da Santhià a Vercelli (art. 22)

	Sistema paesaggistico rurale caratteristico: le risaie (art. 32 c.1 lett e l) Presenza della Roggia Vassalla immediatamente a Sud (patrimonio rurale art.25 c.3 lett. f) Morfologia insediativa: m.i.14 Siepi e filari : art. 19

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Presenza di terreni ad alta capacità d'uso
Presenza lungo il confine di cascina testimonianza storica rurale (art.25) Cascina Binelle (già inserita, nel Regolamento Edilizio per rilevanza catalogo ex legge Guarini)
Presenza al confine Sud (esterna all'area) della roggia Vassalla testimonianza del patrimonio rurale storico (rete irrigua art.25 c.3 lett.f)
Presenza di viabilità romana – medioevale costituita dalla via Francigena (art. 22)
Interessa aree rurali caratteristiche ai sensi art.32 : le risaie
Interessamento di morfologia insediativa m.i.14

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa I "Il rapporto tra città e campagna: la città nel verde" - comma d) "I territori della trasformazione: le nuove fabbriche" scheda I Concordia" (rif. alfanumerico D2)".

La volontà dell'Amministrazione è quella di mantenere tale area di previsione in quanto come riportato nella relativa scheda delle NTA " L'area Le nuove fabbriche - Concordia, è compresa tra la strada per Trino, la roggia Vassalla, il tracciato della tangenziale ovest, la via Sambonet e il margine edificato del quartiere Concordia, che manca tuttora di definizione in funzione della indefinitezza fornita dal non realizzato aggancio all'asta di via Trino. Si tratta di un'area di rilievo nella forma urbana, sia in relazione alle dimensioni della stessa, sia in rapporto alla contiguità con la vasta area commerciale e produttiva che si affaccia sulla tangenziale. La mancata redazione del Piano Particolareggiato (previsto dal P.R.G.C. del 1985 e successive varianti) che ammetteva destinazioni residenziale e terziaria fieristica ha impedito, di fatto, la trasformazione di questa area. Le previsioni che scaturivano dai precedenti strumenti urbanistici generali hanno pertanto indotto attese edificatorie che con la variante 2011 hanno trovato rispondenza." Vengono inoltre nelle NTA indicati come obiettivi generale dell'area " L'individuazione di questo luogo quale luogo di eccellenza per lo sviluppo di un sistema ad alto livello di qualità urbana e territoriale all'ingresso ovest della città - da riconvertire a luoghi del lavoro – *risponde all'obiettivo prioritario di dare forma compiuta ad uno dei più significativi spazi urbani della città.*
Obiettivo del piano è la promozione di una maggiore attenzione progettuale per i luoghi del lavoro, volta a recuperare la capacità di rappresentazione e il significato di visibilità urbana dei manufatti destinati alla produzione. In questo senso, diventa prioritario il rapporto degli edifici con la strada, con lo spazio pubblico e con gli altri stabilimenti. Dovranno essere inoltre applicati principi di sostenibilità ecologica e rispetto ambientale con basso consumo della risorsa."

Per quanto riguarda la ricadenza dell'area in morfologia m.i.14 nonché l'interessamento di terreni ad alta Capacità d'uso dei suoli in parte costituiti da risaie di cui all'art.32 del PPR, preso atto dei disposti di cui all'art.40 c.5 lett.g e c.6 art. 20 del PPR, l'Amministrazione ribadisce l'assenza, sul territorio comunale, di aree alternative a quella qui descritta che possano presentare le stesse caratteristiche di accessibilità e fruibilità rispetto al contesto urbanizzato già esistente.
Peraltro, come indicato in modo generale nella relazione illustrativa di corredo alla Variante di adeguamento al PPR, analizzato il territorio comunale le aree non interessate da terreni ad alta capacità d'uso e/o da coltivazioni risicole sono situati in fasce fluviale del Sesia e/o in zone ancora non urbanizzate di frangia in discontinuità con l'edificato già esistente. La volontà di recuperare aree tra il tracciato della tangenziale e la città vuole anche delimitare per motivi di salubrità le aree coltivate a risaia che in taluni casi si spingono a ridosso dell'abitato (vedasi zona Sud di Vercelli) con problemi di non buona convivenza con gli insediamenti di tipo residenziale.
In merito alla buona integrazione dell'area con il contesto agricolo e rurale, nonché nel rispetto della storica Cascina Binelle, del tracciato della Via Francigena e della presenza di siepi e filari si rimanda al testo delle NTA di seguito riportato in cui sono evidenziati diversi accorgimenti volti alla tutela delle componenti paesaggistiche prima indicate.

Per l'area in esame le NTA indicano specifica scheda descrittiva e scheda quantitativa dei dati urbani.
Si tratta di un'area di rilievo sia in relazione alle dimensioni della stessa sia in rapporto alla contiguità con la vasta area commerciale e produttiva che si affaccia sulla tangenziale. Tale area già prevista nel Piano del 1985 è stata riconfermata nel PRGC vigente quale nuovo luogo del lavoro facendo divenire prioritario il rapporto tra gli edifici e la strada, lo spazio pubblico e gli altri stabilimenti già esistenti.
Vengono applicati principi di sostenibilità ecologica e rispetto ambientale con basso consumo della risorsa.
Modalità di Attuazione Indiretta subordinata a programma integrato di intervento .
Le destinazioni devono comporsi in relazione al completamento del nucleo residenziale del quartiere Concordia e alla continuità del fronte produttivo terziario lungo l'asse di rango superiore assumendo l'obbligo della realizzazione di edilizia residenziale pubblica.
Il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali e l'adozione di tecniche costruttive adeguate a definire una immagine qualificante del luogo in relazione all'affaccio sulla strada tangenziale di grande percorrenza ed al tratto distintivo da imprimere a questo ambito che intende caratterizzarsi anche attraverso il ricorso ad una architettura più attenta alle compatibilità del contesto.
Dovrà prevedere misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente nel suo complesso.
Dovrà essere posta particolare attenzione ai materiali, alla composizione di facciata, alla definizione della superficie esterna come pelle, ovvero a tutti quegli elementi che concorrono a definire i luoghi del lavoro come luoghi urbani di progetto. Per le parti da cedersi ad uso pubblico dovrà essere mantenuta la massima permeabilità dei suoli attraverso adeguati materiali e sistemazioni verdi. Dovranno. Inoltre, essere considerati: il recupero di calore, la raccolta differenziata delle acque meteoriche dei piazzali/pluviali con vasca di accumulo e riciclo nel circuito produttivo, l'alimentazione e lo scarico delle macchine produttive a circuito chiuso senza scarichi industriali in fognatura.
L'area, già oggetto di prospettive di trasformazione non più attuali in funzione del realizzato polo fieristico – espositivo di Caresanablot, dovrà prevedere una fascia di salvaguardia lungo il corso del cavo di regimazione idrica, seguendo l'andamento sinuoso della roggia Vassalla che, appoggiandosi all'area produttiva della tangenziale, permetterà il collegamento tra il territorio agricolo ed il verde che si insinua tra le case e ancora i luoghi del lavoro esistenti e previsti. Inoltre, al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale posta lungo via Baratto e via Cascina Martorelli - da collegarsi alla via Trino - l'intervento dovrà realizzare una fascia filtro, di larghezza pari a 100 metri, attrezzata a verde alberato con essenze autoctone - coerentemente con i disposti del Piano Paesistico del Verde, adottato con deliberazione consiliare n. 47/2004.
Anche la nuova via di prolungamento della via Cascina Martorelli verso via Trino dovrà essere segnata da elementi vegetali. Gli interventi previsti dovranno inoltre valorizzare il percorso storico della via Francigena ivi segnalato.
L'intervento deve conformarsi alle Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA).
Non sono ammesse localizzazioni di industrie classificate ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.L.vo n. 334/99 e s.m.i., e quelle definite attività insalubri (ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i.).
Al fine di disciplinare puntualmente l'articolazione degli interventi previsti e garantire un armonico equilibrio tra il tessuto edificando e quello antropizzato ed un'auspicata compatibilità e sostenibilità nei confronti dei caratteri ambientali presenti nell'ambito tutto è necessario che gli edifici con destinazione residenziale (case basse) trovino realizzazione esclusivamente nella porzione di forma triangolare che s'incunea nel quartiere Concordia derivata dalla realizzazione di una zona a verde, in parte alberata, con estensione pari ad almeno 100 metri tra la viabilità in previsione disegnata sulle tavole di P.R.G.C, (proseguimento di Via Baratto) ed il previsto completamento residenziale.
Per quanto attiene la restante area a destinazione produttivo/terziario dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni per quanto attiene la viabilità di accesso e l'ubicazione delle aree verdi:

- l'accesso all'area non dovrà avvenire dalla tangenziale sud;
- dovrà essere destinata a verde una fascia di almeno 50 metri lungo la viabilità in previsione disegnata sulle tavole di P.R.G.C, (proseguimento di Via Baratto);
- dovrà essere prevista una fascia a verde piantumato di almeno 15 metri lungo la tangenziale sud;

- dovrà essere prevista una fascia a verde piantumato di almeno 20 metri per lato lungo la viabilità di accesso alla cascina Binelle (percorso storico della via Francigena) e lungo il perimetro della cascina ad esclusione dell'affaccio su Via Baratto.

Le NTA vigenti di cui si è riportato sopra una sintesi vengono integrate:

- ~~sottoporre l'area interessata da suoli ad alta capacità d'uso del suolo a studio agronomico di dettaglio per la conferma della Classe di Capacità d'Uso. Nel caso i terreni siano effettivamente ricadenti in Classe II si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~
- prescrizione per il mantenimento delle aree boscate; qualora non fosse possibile il loro mantenimento si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate. Qualsiasi intervento di trasformazione delle aree boscate è soggetto oltre che al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del Codice anche alle compensazioni della superficie boscata trasformata e alla mitigazione degli impatti sul paesaggio ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009. Gli interventi di mitigazione contenuti nell'eventuale provvedimento autorizzativo sono da ritenersi in ogni caso integrativi e non sostitutivi degli interventi di compensazione boschiva (art.19 c.5 L.R. 4/2009).
- le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme/colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie.
- La realizzazione degli interventi su area ricadente attualmente in morfologia insediativa m.i.14, dovrà essere inoltre essere oggetto sia di misure di mitigazione che di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4

AREA OGGETTO DI VARIANTE D1

Descrizione area: destinazione produttiva - terziaria – commerciale – le nuove fabbriche – Prestinari - Area compresa tra la ferrovia Torino-Milano, la Tangenziale Ovest, corso Torino e margine edificato del quartiere Prestinari. Modalità di attuazione: SUE

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Aree boscate in corrispondenza del limite orientale e meridionale del lotto.	Terreni alta classe di capacità d'uso (art. 20) Presenza all'interno del lotto di cascina testimonianza patrimonio storico rurale (art. 25 c. 3 lett. d) – Cascina Scaler Presenza di sistemi irrigui (art. 25 c. 3 lett. f) – Fosso San Martino Rete viabilità moderna e contemporanea lungo bordo Sud (strada reale Torino-Novara) e rete ferroviaria storica a Nord del lotto (art. 22) Testimonianza storica dei manufatti della rete irrigua (la rete dei canali) - Imbocco Cavo Verga

	esternamente al lotto in prossimità dello spigolo sud-ovest dell'area. Morfologia insediativa m.i.14 (art.40)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Presenza di terreni ad alta capacità d'uso e di terreni a copertura boscata
Presenza di cascina testimonianza storica rurale (art.25) Cascina Scaler– già inserita nel Regolamento Edilizio per rilevanza catalogo ex legge Guarini
Presenza al confine Sud Ovest del sistema irriguo storico (innesto cavo Verga, Naviglio di Ivrea a Fosso San martino))
Interessamento di area rurale di cui alla morfologia m.i.14
Prossimità alla porta urbana di accesso alla città lungo Via Torino

CONCLUSIONI

Si conferma la volontà dell'Amministrazione di mantenere tale previsione dimostrata l'assenza di alternative in ottemperanza ai disposti di cui al comma 8 articolo 20 e c.5 lettera g art. 40 delle NTA del PPR. Parte delle motivazioni sono comuni a quanto già indicato per l'area D2 prima riportata.
Le NTA considerata la posizione rilevante di ingresso alla Città (prossimità della porta urbana e piena visibilità dalla linea ferroviaria Torino Milano che scorre a Nord) dettagliano l'intervento per il miglior inserimento paesaggistico nel contesto esistente soprattutto per l'affaccio verso la tangenziale ad Ovest e oltre verso aree a destinazione agricola e la tutela del sistema irriguo a Sud.
Si precisa che negli ultimi 20 anni e già in occasione della Variante 2011, l'area, storicamente destinata a risaia è stata utilizzata in modo discontinuo a coltivazioni cerealicole e mantenimento a gerbido e inoltre la Cascina Scaler è stata progressivamente abbandonata. La collocazione in corrispondenza della porta urbana da riqualificare all'ingresso da Ovest in Città imponeva una sua rivalutazione e considerata quindi la posizione interclusa tra strade ad alta percorrenza e siti ad uso industriale e commerciale se ne è prevista la possibilità di completamento del tessuto produttivo-commerciale. A tale proposito la posizione di ingresso alla Città è stata ampiamente considerata nelle prescrizioni delle NTA, tra le stesse si legge ad esempio "….. *dovrà prevedere misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente nel suo complesso, rileggere il disegno della trama agricola preesistente, con specifico riguardo al significato dei cavi irrigui che concorrono a descrivere il paesaggio, attraverso il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione* al significato urbano e, specificamente, pubblico".
Per quanto riguarda la cascina Scaler pur trattandosi di testimonianza storica del patrimonio rurale, la stessa versa in condizioni di abbandono per cui andrà accuratamente valutata la possibilità di un suo recupero e/o almeno degli elementi architettonici indicati nella relativa scheda già a suo tempo inserita nel catalogo Guarini.
Seguono le norme di PRGC con dettaglio delle prescrizioni.

Riferimento NTA: Scheda normativa I "Il rapporto tra città e campagna: la città nel verde" - comma d) "I territori della trasformazione: le nuove fabbriche" scheda 2 Prestinari" (rif. alfanumerico D1)".

Si tratta di un'area di rilievo nella forma urbana, sia in ragione dell'affaccio sulla radiale storica di ingresso in città da Torino, sia in relazione alla visibilità della stessa dal tracciato della ferrovia Torino Milano, che qui entra nel centro abitato.
La riconferma di questa area a luogo del lavoro risponde alla necessità di rendere immediatamente disponibili aree industriali in Vercelli, riservando dignità progettuale a uno degli ingressi in città. Il progetto dovrà quindi assumere quale elemento di definizione la presenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie. Dovrà individuare dispositivi progettuali in grado di connotare le fasce di inedificabilità quali elementi di qualità, filtri verdi che - estendendosi - restituiscano decoro al contesto, segnato da un tessuto edilizio modesto e penalizzato non solo dalla presenza della ferrovia, ma anche dalla grande estensione delle aree logistiche ad esso prospicienti.
Il piano promuove la realizzazione di un Programma integrato di intervento in ragione sia della dimensione dell'area che degli obiettivi individuati; il programma dovrà garantire la necessaria omogenea accessibilità del

lotto e realizzare una forte relazione tra spazio privato e spazio pubblico. Lo strumento urbanistico di dettaglio dovrà prevedere misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente nel suo complesso, rileggere il disegno della trama agricola preesistente, con specifico riguardo al significato dei cavi irrigui che concorrono a descrivere il paesaggio, attraverso il recupero delle tracce d'acqua quali luoghi di riqualificazione urbana e connessione fruitiva ambientale, con particolare attenzione al significato urbano e, specificamente, pubblico.
Il progetto dovrà pertanto prevedere una zona di salvaguardia lungo il Roggione di Vercelli e il Naviglio di Ivrea, cavi di regimazione idrica posti a sud, e realizzare una fascia filtro verso la linea ferroviaria e il cavalcaferrovia della Tangenziale attraverso fasce attrezzate a verde alberato con essenze autoctone, coerentemente con i disposti del Piano Paesistico del Verde. Al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale posta lungo via Schuman, da ampliarsi, il progetto dovrà, inoltre, realizzare una fascia filtro, di larghezza pari a 100 metri, attrezzata a verde alberato con essenze autoctone, coerentemente con i disposti del Piano Paesistico del Verde.
La viabilità da realizzarsi in prosecuzione di via Cima Dodici dovrà coerentemente prevedere alberature e percorsi ciclopedonali. Per le parti private il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali diversificati, l'adozione di tecniche costruttive adeguate, il ricorso ad una architettura attenta alle compatibilità ambientali; la composizione delle facciate particolarmente curata.
Per le parti da cedersi ad uso pubblico dovrà essere posta particolare attenzione ai materiali, tali da consentire la massima permeabilità dei suoli attraverso adeguate tecnologie e sistemazioni verdi. Dovranno inoltre essere considerati: il recupero di calore, la raccolta differenziata delle acque meteoriche dei piazzali /pluviali con vasca di accumulo e il riciclo nel circuito produttivo.
L'intervento deve conformarsi alle Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)
Non sono ammesse localizzazioni di industrie classificate ai sensi degli art. 6 e 8 del D.L.vo n. 334/99 e s.m.i., e quelle definite attività insalubri (ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i.).

Le NTA vigenti di cui si è riportato sopra una sintesi vengono integrate:

- ~~sottoporre l'area interessata da suoli ad alta capacità d'uso del suolo a studio agronomico di dettaglio per la conferma della Classe di capacità d'Uso. Nel caso i terreni siano effettivamente ricadenti in Classe II si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.~~
- prescrizione per il mantenimento delle aree boscate; qualora non fosse possibile il loro mantenimento si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate atteso che in ogni caso le trasformazioni boschive oltre che soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del Codice sono comunque soggette alle compensazioni delle superfici forestali trasformate ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009.
- La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4

AREA OGGETTO DI VARIANTE G1

Descrizione area: a destinazione residenziale e servizi pubblici e/o di interesse pubblico – area nel quartiere a Nord della ferrovia. Area denominata Isola-Coltellino è localizzata lungo il margine edificato del quartiere Isola, lambita a est del corso della Sesietta e oggetto di riassetto infrastrutturale per il completamento dell'anello tangenziale ,raccordato alla bretella di ingresso in città da Nord. Modalità di attuazione a SUE.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Aree boscate in corrispondenza del lotto di Cascina Coltellino (ridotta oggi allo stato di rudere)	Presenza di aree boscate (art. 16) Presenza di formazioni lineari Presenza di sistemi irrigui (art. 25 c. 3 lett. f) – Roggia Sesietta Sistema paesaggistico rurale caratteristico: le risaie (art. 32 c.1 lett e l) Morfologia insediativa m.i.14 Criticità lineare (art.41) : presenza di infrastrutture aeree rilevanti. Prsenza di sipi e filari (art.19)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Presenza di terreni a copertura boscata (per i quali deve essere valutato il mantenimento, quale area verde a servizio del nuovo insediamento residenziale)
Presenza nella porzione Nord-Est testimonianza del patrimonio rurale storico (rete irrigua art.25 c.3 lett.f)
Area rurale di pianura, coltivazioni a risaia.

Mantenimento lungo nuove viabilità di progetto di siepi e filari già esistenti; in caso di rimozione le stesse andranno reintegrate a completamento / prolungamento di altri sistemi di siepi e filari individuati sul territorio comunale
Morfologia insediativa di tipo m.i.14 per la quale eventuali interventi edificatori devono prevedere misure di compensazione paesaggistica

CONCLUSIONI

Durante l'iter della Variante 2011 la previsione di nuove aree sia residenziali che produttive-artigianali è stata rivolta a completare il disegno urbanistico ricompreso tra il tracciato della tangenziale e l'urbanizzato esistente. Nel rispetto delle coltivazioni risicole, attività di eccellenza del territorio, si è cercato di dare riscontro alla sempre crescente necessità di far convivere tali attività con le zone residenziali urbane. L'Amministrazione Comunale è dovuta intervenire in diverse occasioni per far garantire il rispetto delle distanze delle risaie dalle zone edificate (aree residenziali, impianti sportivi, cimiteri, etc,). I regolamenti di settore, sia provinciale che comunale, impongono specifiche distanze che non sempre vengono rispettate. Al fine di limitare tale fenomeno e tutelare sia le coltivazioni del riso sia le aree edificate, pertanto, durante la Variante 2011 si è cercato di ridisegnare il bordo urbano ricercando laddove possibile nel tracciato della tangenziale una linea antropica di discontinuità tra le edificazioni e le risaie stesse. La zona di Isola Coltellino si presenta come naturale completamento dell'urbanizzato esistente ricompreso nella zona Nord fino al tracciato della tangenziale. L'area prevede una bassa densità insediativa ed è rivolta alla possibilità di edificazione di case unifamiliari basse nel rispetto dell'architettura rurale esistente.
La volontà dell'Amministrazione è quindi quella di mantenere tale previsione.
Riferimento NTA: Scheda normativa I "Il rapporto tra città e campagna: la città nel verde" - comma c) "I territori della trasformazione: aree di riconversione residenziale de La Città nel Verde" scheda II Isola" (rif. alfanumerico G1)".
L'individuazione di questo luogo, da riconvertire a usi residenziali entro il più vasto disegno de "La città nel verde", traduce, anzitutto, l'obiettivo di riconfigurare il limite settentrionale della città, riportando al centro questa periferia urbana. L'adeguamento infrastrutturale consentirà di avvicinare il quartiere Isola al centro città, attraverso la realizzazione del sottopasso ferroviario, e l'ipotesi di riconversione residenziale, resa più immediata dalla presenza delle reti di urbanizzazione primaria in corrispondenza di via Cena e via Egitto, permetterà di superare la dimensione marginale di questo rione, arricchendone la morfologia con nuovi spazi pubblici di rilevanza urbana e diversificando l'offerta tipologica del mercato immobiliare. La realizzazione di un nuovo complesso residenziale di alta qualità, immerso nel verde è intesa, infatti, anche a superare la dimensione relegata di questo quartiere, introducendo elementi in grado di garantire la necessaria mixture sociale e di innescare ricadute significative in termini di integrazione urbana. La trasformazione, inoltre, permette un controllo dell'impatto ambientale e paesistico da e con l'infrastruttura stradale della tangenziale.
Il piano prevede la riconversione di queste aree secondo un disegno preordinato a bassa densità, da definirsi sulla scorta dello Strumento urbanistico esecutivo, in modo da valorizzare la presenza dell'impianto a corte della cascina Coltellino, così come degli elementi di qualificazione del paesaggio agrario, articolato sui moduli delle terre a coltivo e sul sistema di regimazione idrica appoggiato al corso della Sesietta. Il disegno dell'impianto di insieme, da redigersi conformemente ai disposti del Piano Paesistico del Verde, dovrà essere predisposto in modo da assumere e valorizzare i diversi caratteri di questo paesaggio, che abbina il carattere periurbano delle casette con orto e giardino di via Arles e di via Egitto alla conformazione più propriamente agricola della frangia settentrionale del territorio ricompreso dal tracciato della tangenziale e, ancora, ad alcune preesistenze di carattere manifatturiero. Il progetto ammette l'edificazione di case unifamiliari immerse nel verde, realizzabili a fronte di cessione di aree ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che siano in grado di modulare i diversi caratteri tipologici e la diversa natura geomorfologica di questo luogo urbano.
L'intervento ha il duplice compito di mitigare l'impatto considerevole sul territorio della nuova tangenziale nord diventandone occasione di riqualificazione paesistica-ambientale e promuovendo un nuovo e diverso affaccio della città verso le percorrenze tangenziali. La prevista edificazione dovrà addossarsi lungo il perimetro del tessuto edificato esistente.
Le NTA vigenti di cui si è riportato sopra una sintesi vengono integrate:

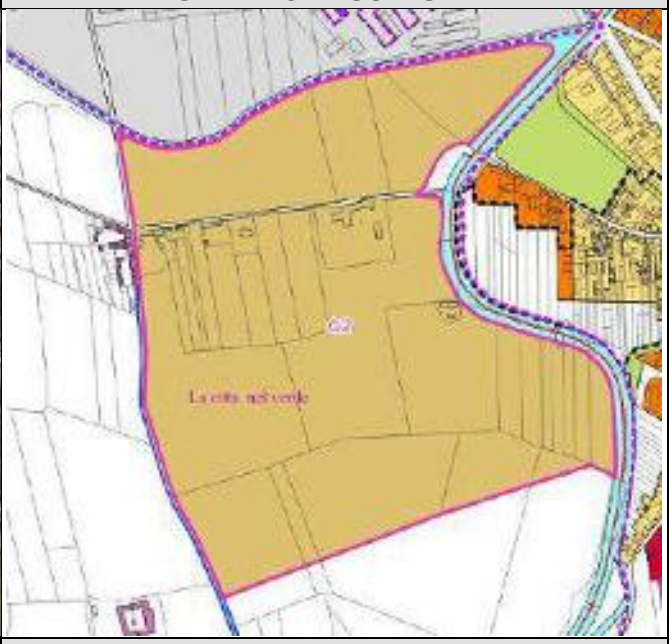
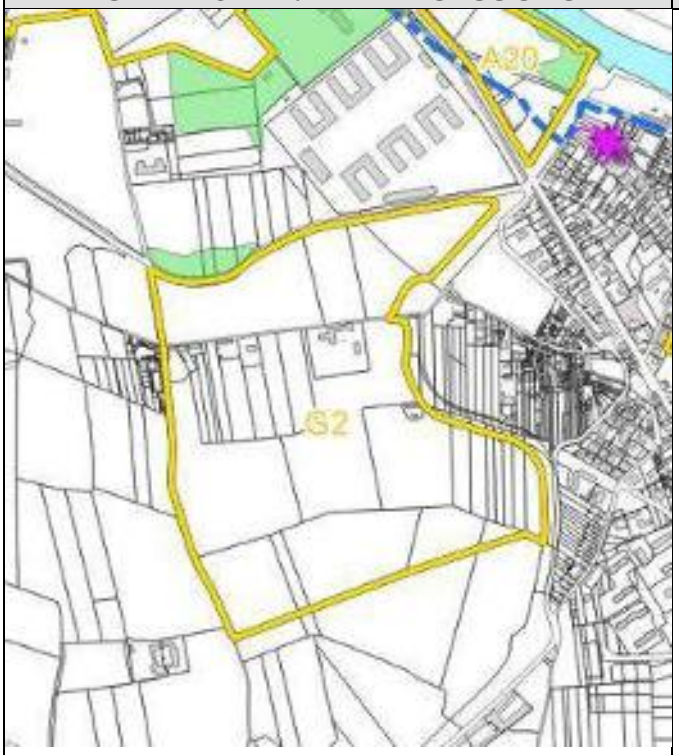
- prescrizione per il mantenimento delle aree boscate; qualora non fosse possibile il loro mantenimento si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione

in funzione delle superfici trasformate atteso che in ogni caso le trasformazioni boschive oltre che soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del Codice sono comunque soggette alle compensazioni delle superfici forestali trasformate ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009.

- le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme/colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie.
- La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4

AREA OGGETTO DI VARIANTE G2

Descrizione area: destinazione residenziale e servizi pubblici e/o di interesse pubblico–area nel quartiere Cappuccini. Area denominata Cappuccini – Cascina Dosso ricompresa tra la Roggia Vassalla, la strada vicinale del Dosso e la Roggia Rantiva. Punto di incontro tra il fiume, il sistema storico di regimazione idrica e la trama delle terre a coltivo. Area già parzialmente urbanizzata. Modalità di attuazione a SUE. Piano Unitario di Coordinamento approvato con DCC n.102 del 26/07/2018

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Modesta porzione a Nord in area boscata (lett g) art. 142 D. Lgs. 42/2004)	Terreni ad elevata capacità d'uso (art.20) Area boscata a Nord (art.16)

	Sistemi irrigui testimonianza storica rurale (art.25 c.3 lett. f) Sistema paesaggistico rurale caratteristico: le risaie (art. 32 c.1 lett e l) Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31 parte Sud del periurbano in rapporto alla trama agraria) Morfologie insediative: m.i.14 e m.i.6.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

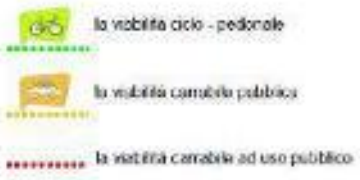
Una modesta porzione ricade in area boscata art. 16.
L'area è interessata da terreni ad alta capacità d'uso (Classe II).
Al confine orientale del lotto scorre la Roggia Lamporo mentre a Nord la Roggia Vassalla, testimonianze del patrimonio rurale storico (art. 25)
Presenza di siepi e filari (art.19)
Ambito di collegamento tra l'edificato e il paesaggio agrario (art. 31)
Morfologia insediativa prevalente m.i14.

CONCLUSIONI

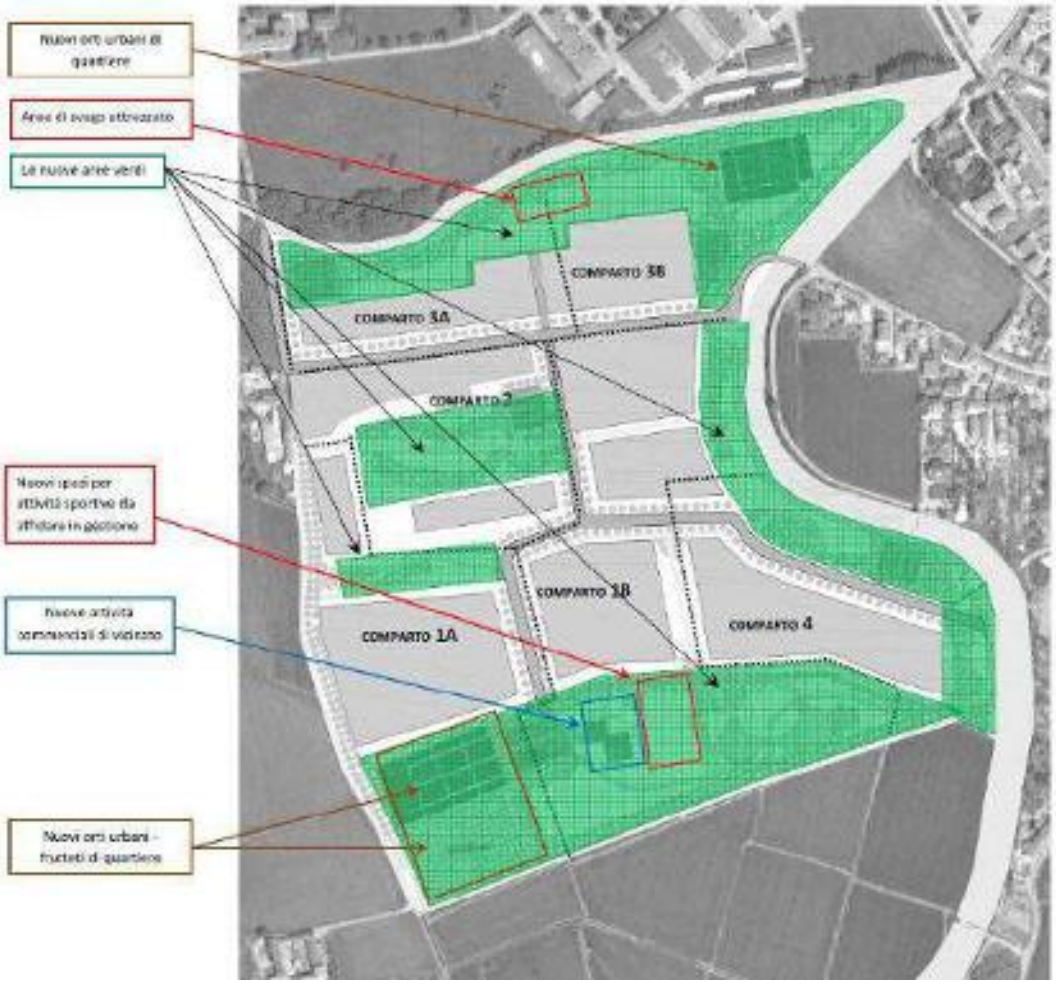
Il SUE dell'area G2 è stato è stato oggetto di Progetto unitario di Coordinamento approvato in Consiglio Comunale con D.C.C. n.102 del 26/07/2018. Il progetto interessa aree già parzialmente urbanizzate, che sono, come indicato nelle stesse NTA, "*di particolare valenza non solo per la presenza delle rogge che qui disegnano il paesaggio, in confluenza con la Sesia, ma anche quale luogo di mediazione tra l'edificato dei Cappuccini e i grandi recinti monofunzionali di servizio alla Città (Caserma e aree militari, carcere e cimitero)*". La previsione di Piano intende recuperare un rapporto equilibrato tra l'ambiente costruito della città e il territorio agricolo, in modo da connotare il luogo di mediazione tra città e campagna dal punto di vista paesaggistico, architettonico e ambientale, considerare le acque di superficie come elementi da valorizzare nella città e sul territorio, promuovendone l'utilizzo funzionale nelle aree di riconversione residenziale de La città nel verde" e sviluppare una rete di verde urbano, mantenendo o aumentando i corridoi verdi e prevedendo collegamenti diretti tra le aree urbane e la campagna circostante ove sono presenti le macchie e i corridoi. Le forme di residenzialità proposte per la città nel verde riguardano piccoli insediamenti di case a uno o due piani fuori terra", con limitata capacità edificatoria, "attuabili a fronte di cessione di area da destinarsi a parco, in quantità predefinite dall'amministrazione" …. "Dette quantità sono tali da perequare gli interventi e da compensare gli utili derivati dai diritti edificatori. L'approccio proposto si basa sulla volontà di coniugare le forme proprie del territorio non edificato in morfologie insediative, dove i principi della sostenibilità siano insiti nelle tecniche di realizzazione. Si prevede, tra l'altro, la valorizzazione delle rogge quali elementi strutturali del paesaggio", in coerenza con il progetto di valorizzazione e recupero del sistema irriguo.
Il Progetto Unitario di Coordinamento approvato si è sviluppato attraverso tre ambiti approfonditi di trattazione che hanno riguardato:

- il quadro conoscitivo dello stato di fatto in particolare rispetto a infrastrutture ed assi di connessione, funzioni urbane usi del suolo, reticolo idrografico, strumentazione urbanistica locale e sovraordinata, stato attutivo del PRGc, NTA, vincoli e tutele dei beni storici, monumentali e archeologici nonché vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto ed idoneità alla utilizzazione urbanistica, compatibilità acustica e presenza di servizi esistenti e in progetto;
- le linee di progetto si sono sviluppate attraverso l'individuazione di obiettivi, strategie ed azioni che hanno definito le linee progettuali mirando in particolare a creare e potenziare le reti d'interconnessione tra le varie componenti ambientali e paesistiche, riqualificare e realizzare, ove necessario, fasce di vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua, conservare, ove possibile, le tracce agricole presenti, predisporre soluzioni planimetriche che privilegino aggregati più compatti, minimizzando il consumo di suolo, prevedere insediamenti edilizi ad alta efficienza energetica mediante la realizzazione di corpi edilizi con un basso rapporto superficie/volume e l'installazione di impianti integrati che sfruttino le fonti rinnovabili, rendere le eventuali zone umide e le fasce prossime ai corsi d'acqua una componente scenica di rilievo sull'ambito territoriale oggetto d'intervento.

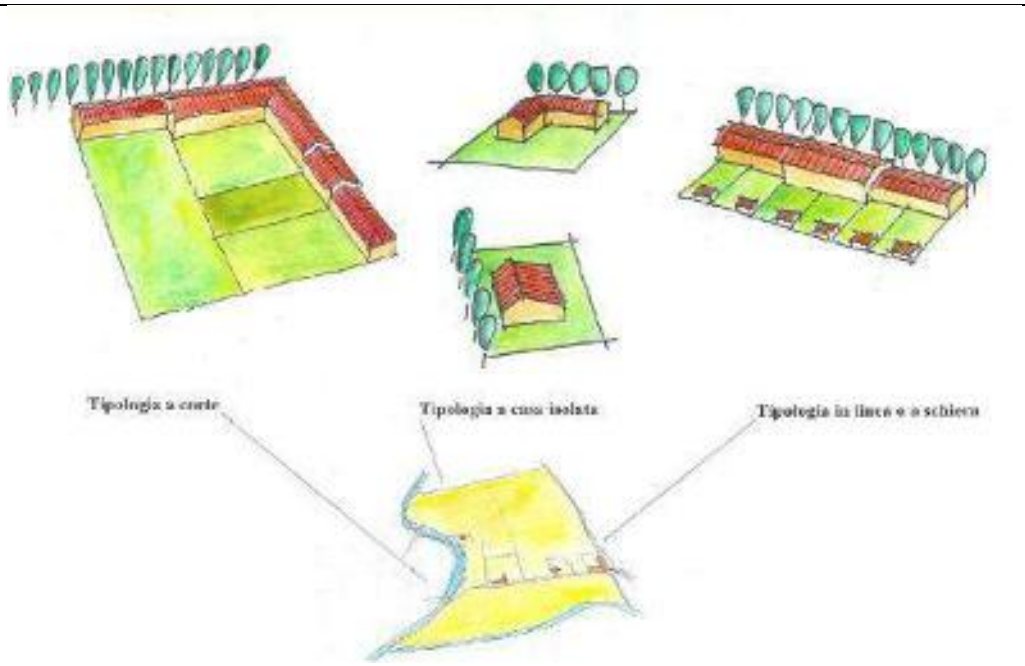
  Le linee progettuali si sono quindi concretizzate nell'ipotesi di uno sviluppo possibile dell'area per comparti come nello schema indicato nel Piano Unitario di coordinamento di cui alla figura seguente:



Con l'individuazione di aree a servizi



Ed in cui sono previste tipologie di case basse come da schema seguente



- la regolamentazione edilizio-urbanistica

Il Progetto Unitario di Coordinamento **"**La città nel Verde – I Cappuccini" è attuato per comparti attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata ai sensi degli artt. 43 e 45 della L. R. 56/77 ed s.m.i., nel rispetto dei vincoli e delle tutele riportate nel P.R.G.C. Il Piano prevede la suddivisione dell'area in n. 4 comparti edificatori, di possibile attuazione autonoma.

Le "Case Basse" dei comparti edificatori del Progetto Unitario di Coordinamento "La Citta nel verde - i Cappuccini" dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni progettuali:

- Omogeneità delle pendenze delle coperture con manti di copertura in coppi alla piemontese o similcoppi.
- I vuoti delle aperture (dimensione delle finestre, delle porte, ecc.) dovranno avere forma rettangolare con dimensione inferiore alla base. Per l'oscuramento degli ambienti dovranno essere utilizzate preferibilmente persiane.
- Dovranno essere preferibilmente riproposti i valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio architettonico delle cascine di risaia.

Nello specifico:

- le superfici delle facciate esterne dovranno essere intonacate con i colori delle terre o in alternativa realizzate con mattoni in laterizio faccia a vista;
- le ringhiere dei terrazzi e dei balconi dovranno essere in ferro dal disegno semplice alla piemontese (bacchette verticali in ferro);
- i materiali ammessi per gli infissi esterni sono i seguenti: legno, alluminio verniciato, pvc o abbinamenti degli stessi; - le recinzioni esterne prospicenti spazi pubblici potranno essere realizzate in muratura continua, in laterizio (intonacato o faccia vista) oppure a giorno con recinzione in ferro verniciato con disegno semplice, su cordolo continuo di altezza massima uguale a 50 cm.

Tipologie edilizie:

- per i lotti affacciati su strade esistenti (via Lamporo e strada poderale Via Canton Biliemme) la tipologia edilizia è in linea o a schiera, allineata in modo continuo alla viabilità esistente, riprendendo ove possibile la tipologia edilizia della cascina agricola
- per il lotti affacciati sulla nuova viabilità dell'ambito è ammessa la tipologia a villini, anche doppi, in modo coerente per ogni singolo comparto.

Per tutti gli interventi, l'obiettivo di fondo, come richiamato dalle norme, deve essere il riequilibrio ambientale da conseguire attraverso la valorizzazione delle risorse e delle vocazioni che il luogo stesso manifesta.

Per il raggiungimento di tale obiettivo, sono importanti:

- il recupero e la valorizzazione degli aspetti naturalistici, con particolare riferimento alle unità ambientali con presenza di corsi d'acqua;

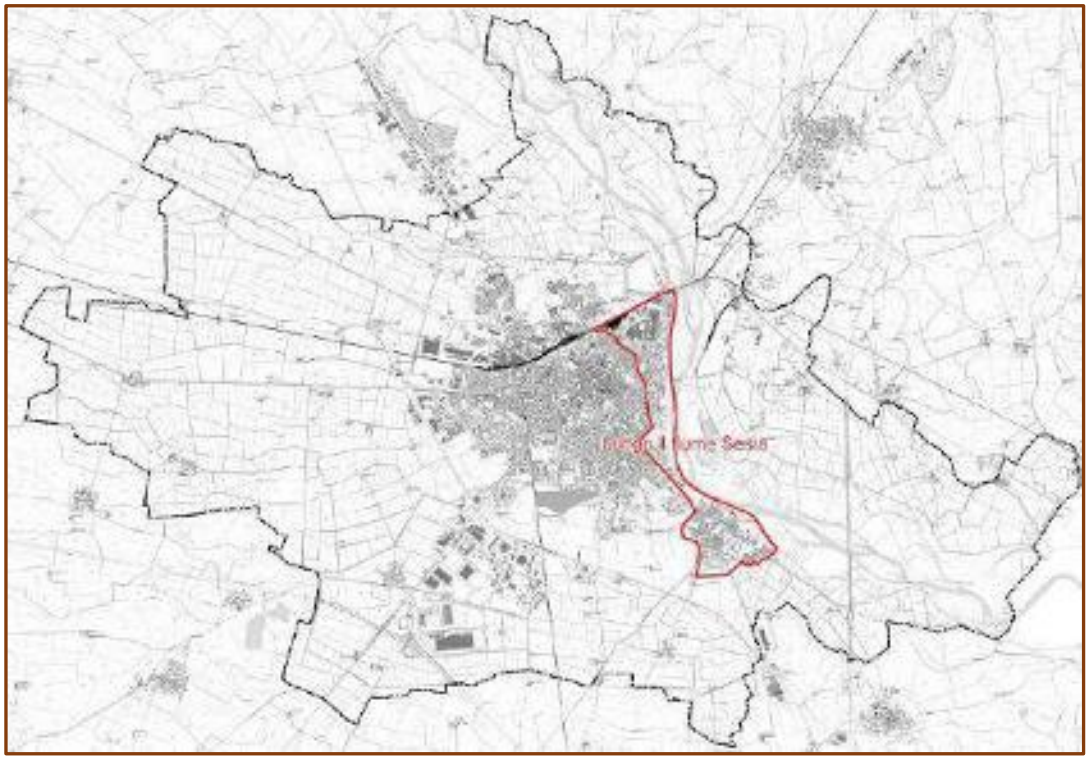
- la composizione di un quadro paesaggistico unitario e coerente con i caratteri paesaggistici ed i valori scenografici espressi dall'ambito territoriale oggetto d'intervento.
Lo scenario che deriva dalla lettura sinottica della morfologia dei luoghi e degli obiettivi di progetto, dà luogo ai seguenti criteri progettuali:
1) criterio a carattere ecologico – naturalistico, orientato a ricostituire e/o accrescere il patrimonio di biodiversità dell'area o di parti di essa, maggiormente vocate alla costituzione e valorizzazione di un "sistema" ad elevati contenuti ambientali. L'area di attenzione privilegiata cui tale criterio più si addice è individuabile lungo i lati nord / est dell'area, per quanto l'attenzione allo sviluppo naturalistico sia da rivolgere all'intero ambito, rendendo le eventuali zone umide e le fasce prossime ai corsi d'acqua una componente scenica di rilievo rispetto all'ambito territoriale oggetto d'intervento;
2) criterio a carattere storico paesaggistico, orientato alla reinterpretazione dell'agromosaico storico, del reticolo dei percorsi e della rete d'acque ai fini anche della loro rifunzionalizzazione, valorizzando le visuali rivolte verso i fulcri visivi e mitigando i detrattori che interferiscono con la panoramicità dei luoghi;
3) criterio a carattere funzionale – fruitivo, orientato alla realizzazione di un sistema di luoghi attrezzati per un' articolata offerta di attività sportive, ricreative e di socializzazione e di una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento nell'ambito urbano e tra questo ed il resto della città.
È prevista la realizzazione, negli ambiti a verde, di siepi e barriere vegetali, con funzione di protezione dell'ecosistema dai fattori di disturbo antropico.
La necessità, poi, di ottenere efficaci schermature visive e fonoassorbenti nei confronti degli elementi considerati di impatto (detrattori visivi, strade, ecc.) si concretizzerà nella realizzazione di "barriere vegetali di protezione".
La realizzazione di macchie arboree ed arbustive per tali scopi dovrà quindi sottostare a precise regole tecniche onde conseguire i diversi obiettivi proposti:
- effetto fonoassorbente nei confronti delle eventuali fonti di rumore;
- effetto di barriera visuale nei confronti dei fattori d'impatto e per accentuare la separazione tra le zone agricole e l'ambito di trasformazione urbana;
- effetto paesaggistico di bordo e di fondale degli appezzamenti prativi ed agricoli. Risultano inoltre fondamentali per evidenziare fughe prospettiche e per orientare le vedute sui panorami ritenuti maggiormente significativi;
- effetto di abbattimento delle polveri e più in generale di depurazione nei confronti dei fattori inquinanti

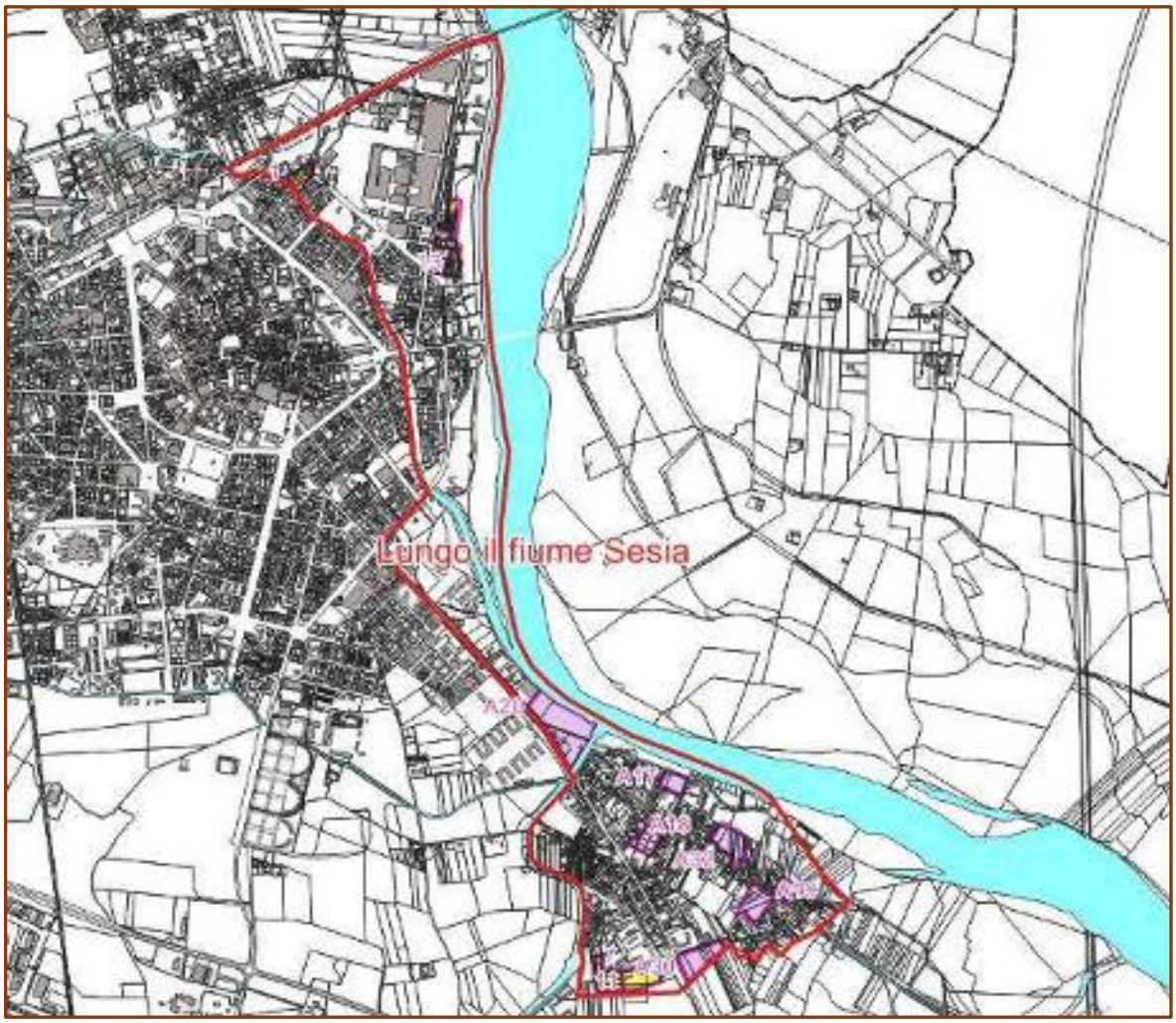
Il Piano unitario di Coordinamento per tutto quanto sopra riportato risulta in coerenza alle direttive del PPR inerenti alla conservazione e tutela del paesaggio rurale-agricolo, del sistema dei canali irrigui e delle tracce d'acqua, delle aree boscate e delle formazioni lineari a siepi e filari. Nel rispetto delle prescrizioni di cui alla regolamentazione edilizio-urbanistica sviluppata nel Piano, si può ritenere quindi che lo stesso sia coerente con le NTA del PPR.

Riferimento NTA: Scheda normativa I "Il rapporto tra città e campagna: la città nel verde" - comma c) "I territori della trasformazione: aree di riconversione residenziale de La Città nel Verde" scheda I Cappuccini" (rif. alfanumerico G1)". – si inserisce il rimando al Piano Unitario di Coordinamento approvato, si implementa inoltre la scheda con le seguenti prescrizioni:

- in fase esecutiva verificare l'effettiva estensione dell'area boscata a Nord e prevedere la sistemazione di questa zona a verde mantenendo il bosco esistente atteso che in ogni caso le trasformazioni boschive oltre che soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del Codice sono comunque soggette alle compensazioni delle superfici forestali trasformate ai sensi art.19 c.4 L.R. 4/2009.
- La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4.

I luoghi di progetto: LUNGO IL FIUME SESIA





AREA OGGETTO DI VARIANTE A17

Descrizione area: destinazione residenziale – area libera a fianco ex riserie Viazzo, servita da Via Stroppiana e dalla strada di accesso alle riserie. Modalità di attuazione SUE

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Fascia di tutela F. Sesia (150 m lett.c art.142 D.Lgs. 42/2004) Area a bosco lett. g) art.142 del Codice	Fascia allargata ed interna F. Sesia (art.14) Presenza di sistemi irrigui (art. 25 c. 3 lett. f) – Roggia Molinara di Prarolo lungo il confine Nord Area boscata Morfologia m.i.4.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

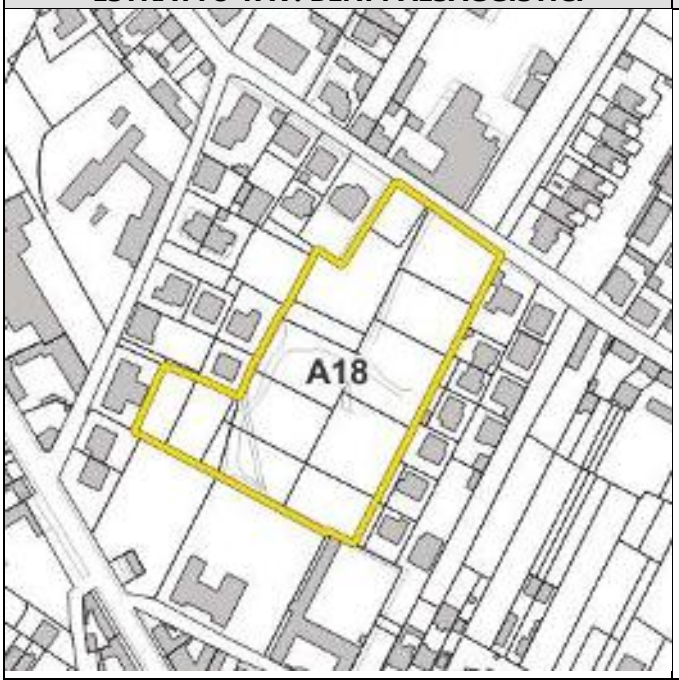
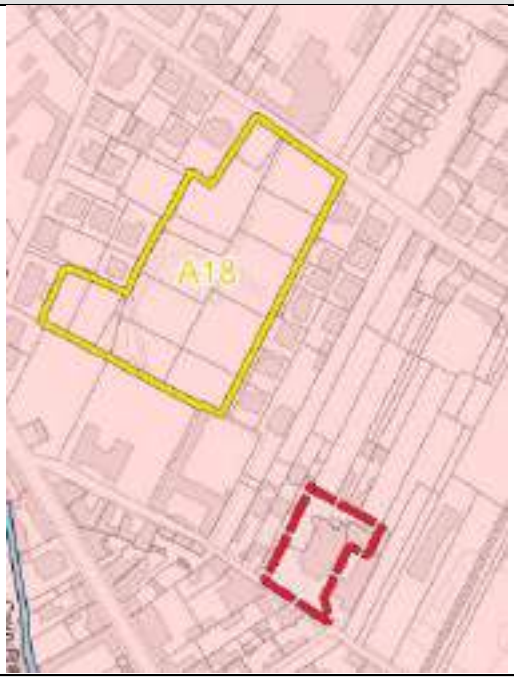
Corsi d'acqua pubblici e fasce fluviali (art. 14)

La trasformazione richiede l'autorizzazione paesaggistica (sia relativamente alla presenza di aree boscate sia per la riscadenza nella fascia di tutela dei corsi d'acqua), oltre che la valutazione delle compensazioni delle superfici boscate trasformate di cui alla L.R. 4/2019 stessa.

CONCLUSIONI
Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma d) "la città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 1 "Area di via Stroppiana" (rif. alfanumerico A17)". Il progetto di piano ne ammette la edificazione con case basse come quantificato nella scheda degli interventi A17, a fronte della dismissione di due percorsi pubblici attrezzati da rileggere in relazione al tema dell'accessibilità pedonale al parco fluviale del fiume Sesia. Dal punto di vista viabilistico il progetto prevede la realizzazione del tratto conclusivo di via Stroppiana, a raggiungere la strada di accesso alle riserie Viazzo di cui si prevede l'acquisizione a viabilità pubblica, e la realizzazione di nuova strada lungo il tratto terminale della roggia Molinara di Prarolo, volta anche ad assicurare la continuità di percorso lungo la sponda del fiume in modo da consentirne la fruizione e da collegare le riserie Viazzo (art. 27 - impianto della produzione industriale di interesse storico) al sistema del parco lineare.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A18

Descrizione area: destinazione residenziale – area libera posta alle spalle del complesso scolastico dei Cappuccini vecchi, accessibile dalle Vie Fietti e Solaro e via Prarolo. Modalità di attuazione: SUE.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Morfologia m.i.4

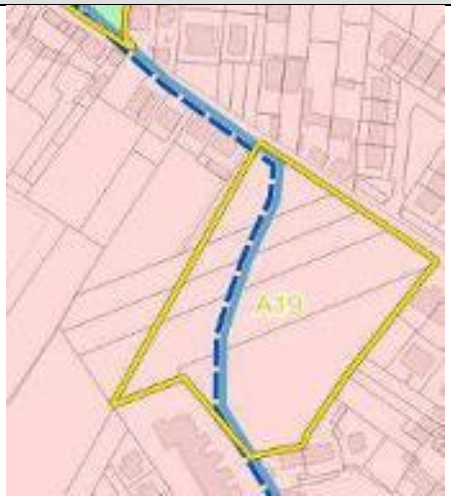
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Nulla da segnalare

CONCLUSIONI
Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma d) "la città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 2 "Aree di via Fietti-Solaro-Prarolo" (rif. alfanumerico A18)". Il progetto di piano ne ammette la edificazione con case basse, come quantificato nella scheda degli interventi A18 e prevede un disegno di insieme volto a integrare la viabilità, ora dal carattere discontinuo, e il sistema delle attrezzature di servizio che gravitano intorno al plesso scolastico, ampliando il giardino pubblico già esistente. Il disegno di insieme prevede, quindi, una vasta area a servizi in continuità rispetto a quella esistente e il completamento delle vie che si dipartono, a pettine, da via Don Bosco, così come la definizione di una nuova maglia ortogonale, atta a garantire il collegamento diretto con via Prarolo e piazza dell'Assunta/via Pascoli.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A19

Descrizione area: destinazione residenziale – area libera tra Via Prarolo e la prosecuzione dell'asse di via Ranghino, al di là del tracciato di via Oberdan. Modalità di attuazione: SUE.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Fascia fluviale allargata del F. Sesia Morfologia m.i.4

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Viste le prescrizioni attuative indicate nelle NTA, la trasformazione può ritenersi coerente con le direttive del PPR.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma d) "la città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 3 "Area di via Prarolo" (rif. alfanumerico A19)".
Il progetto di piano riconferma la possibilità di edificare l'area con un complesso di case basse, come quantificato nella scheda degli interventi A19, attestate lungo via Prarolo, a fronte della realizzazione della nuova strada e della cessione dell'area a servizi, da attrezzarsi a parco nella porzione meridionale del lotto libero,

La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4

Le sistemazioni esterne dovranno essere preferibilmente a verde ed eventuali pavimentazioni realizzate con sistemi drenanti.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A30

Descrizione dell'area: destinazione residenziale – area di Via Ranghino in corrispondenza dell'estrema frangia meridionale della frazione Cappuccini

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Terreni ad alta capacità d'uso del suolo (art.20) Sistema paesaggistico rurale caratteristico: le risaie (art. 32 c.1 lett e l) Morfologia insediativa m.i.14.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Terreni ad alta capacità d'uso del suolo - Area ad oggi coltivata a risaia
Morfologia m.i.14

CONCLUSIONI

L'area a destinazione residenziale costituisce completamento della frangia Sud dell'edificato della frazione Cappuccini.
Per quanto riguarda l'interessamento di terreni ad alta Capacità d'Uso del Suolo, si evidenzia come le aree poste in contiguità a quelle già urbanizzate ricadono tutte in terreni ad alta capacità d'uso e quindi qualsiasi nuova altra previsione risulterà interferente con gli stessi. L'amministrazione Comunale non rileva quindi alternative alla previsione indicata.
Le costruzioni previste consistono in case basse la cui tipologia, scelta dei materiali e coloritura della pelle esterna dovrà richiamare i colori della terra per il corretto inserimento nel paesaggio agricolo circostante

Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma d) "la città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 4 "Area di via Ranghino" (rif. alfanumerico A30)".

Il progetto di piano ammette il completamento del tessuto edificato, secondo un disegno predisposto a partire dalla rilettura dei segni delle terre a coltivo delle cascine adiacenti. Si prevede la realizzazione di una nuova strada, parallela a via Don Pollone, attorno a cui organizzare un nuovo complesso residenziale di case basse. Le case dovranno essere costruite come quantificato nella scheda degli interventi A30, secondo un progetto attento al confronto con il contesto, in forme inclini ad accogliere la doppia dimensione di questo luogo dove permane, da un lato, l'organizzazione agricola delle terre di risaia e, dall'altro, il carattere di quartiere rappresentato dal quartiere di edilizia residenziale pubblica Cappuccini.

Le NTA vigenti, di cui si è riportato sopra una sintesi, vengono integrate come a seguire;

- ~~sottoporre l'area interessata da suoli ad alta capacità d'uso del suolo a studio agronomico di dettaglio per la conferma della Classe di capacità d'Uso; nel caso i terreni siano effettivamente ricadenti in Classe II si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate~~
- La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29~~.4~~
- le nuove edificazioni dovranno essere progettate con forme e colori tali da consentirne il corretto inserimento tra l'edificato e l'ambito agrario delle risaie.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A32

Descrizione area: destinazione residenziale – area di Via Stroppiana Sud - si tratta dell'area posta tra Via Prarolo e l'argine del Sesia. Modalità d'attuazione a SUE.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Area boscata su parte del lotto (lett.g art.142 D.Lgs. 42/2004)	Territorio prevalente copertura boscata (art. 16) Fascia allargata del F. Sesia (art.14) Morfologia m.i..4

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Area parzialmente caratterizzata dalla presenza di boschi (art. 16)
Area parzialmente ricadente nella fascia allargata del F. Sesia
Morfologia m.i.4.

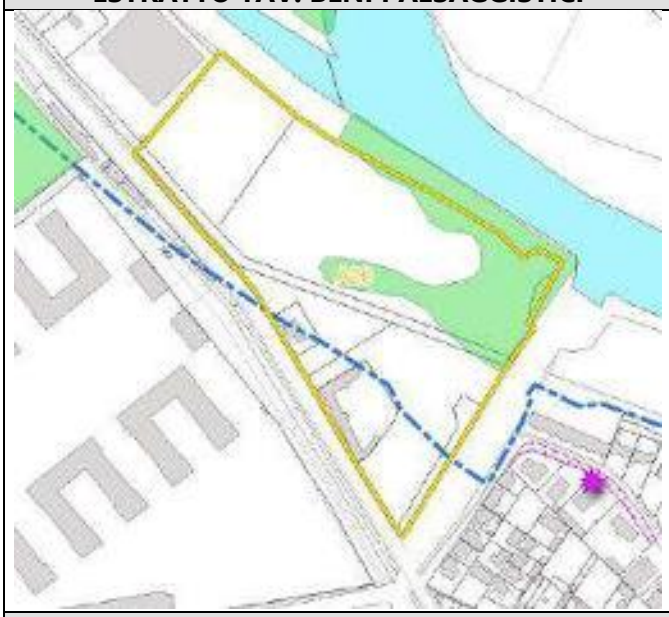
CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma d) "la città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 5 "Area di via Stroppiana sud" (rif. alfanumerico A32)".
Area individuata quale completamento degli interventi residenziali nel margine sud della città, collocati tra il parco del Fiume Sesia e la strada per Prarolo. A fronte della dismissione di aree a servizi e di una nuova viabilità, il progetto prevede la realizzazione di un asse stradale che colleghi via Prarolo con via Stroppiana per una più efficace e complessiva accessibilità del rione, il cui tessuto urbano è in questo contesto segnato da strade strette e senza uscita, e su cui graviterà il traffico indotto dalle nuove previste costruzioni, un nuovo complesso residenziale di case basse e aree a servizi. Le case dovranno essere costruite secondo un progetto attento al confronto con il contesto, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A32.
Le NTA vigenti di cui si è riportato sopra una sintesi vengono integrate:

- La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà essere inoltre essere accompagnata da opportuna progettazione e realizzazione di misure di mitigazione e di compensazione paesaggistica. Le aree di atterraggio per le misure di compensazione, da valutarsi con l'Amministrazione comunale, potranno essere individuate nella rete di connessione ecologica di cui all'art.29.4
- Le sistemazioni esterne dovranno esser realizzate preferibilmente a verde limitando l'impiego di superfici totalmente impermeabilizzanti.
- Il progetto deve cercare di preservare le aree boscate esistenti; qualora non fosse possibile il loro mantenimento le trasformazioni andranno sottoposte ad autorizzazione paesaggistica oltre che alla valutazione delle compensazioni delle superfici boscate trasformate ai sensi della L.R. 4/2019.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A20

Descrizione dell'area: destinazione residenziale – area libera posta tra Corso Casale - ora Corso Giovanni Paolo II - il Fiume Sesia e la confluenza della Roggia Rantiva – area ex Canottieri

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Fascia di tutela dei 150 m del F. Sesia (lett. c art.142 D.Lgs. 42/2004) e area boscata (lett. g art.142 D.Lgs. 42/2004)	Area ricadente in parte nella fascia allargata del F. Sesia e fascia interna Colatore Cervetto (art. 14) e parzialmente ricoperta da area boscata (art. 16) Morfologia m.i.3.

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Area ricadente in parte nella fascia di tutela dei corsi d'acqua pubblici (art. 14), bischi di cui alla lett.g9 art.142 del Codice con funzione di protezione idrogeologica (art. 16).
Morfologia interessata m.i.3.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma d) "la città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 6 "Area ex Canottieri" (rif. alfanumerico A20)".

Il progetto di piano prevede l'attuazione di un intervento con case basse, teso al completamento del fronte lungo il Corso Casale e attento agli specifici caratteri ambientali del sito che, in relazione ai vincoli indotti dalla presenza del fiume e della roggia, dovrà assicurare la continuità di percorso lungo la sponda del fiume in modo da consentirne la fruizione. Per le case basse lo SUE dovrà prevedere il ricorso ad una architettura attenta alle compatibilità ambientali; per le parti da cedersi ad uso pubblico dovrà essere posta particolare cura nel mantenere la massima permeabilità dei suoli attraverso adeguati materiali e sistemazioni verdi, in grado peraltro di garantire accessibilità allargata del lotto e realizzare una forte relazione tra spazio privato e spazio pubblico. Mantenere a verde le aree prospicienti il corso d'acqua.

Le NTA vengono aggiornate con

- prescrizione per le nuove edificazioni ricadenti nella fascia di tutela del Fiume Sesia
- prescrizione per il mantenimento delle aree boscate; qualora non fosse possibile il loro mantenimento si dovrà prevedere con l'Amministrazione Comunale un intervento di compensazione ambientale in funzione delle nuove superfici impermeabilizzate.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A13

Descrizione area: destinazione residenziale – ex PP di via Prarolo- tra via Prarolo e Via Roggia Molinara, a sud est del concentrico.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nel settore Nord del lotto porzione di area boscata (lett. g art.142 D.Lgs. 42/2004)	Area interessata parzialmente da copertura boscata (art. 16) Morfologia m.i.4

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Limitata porzione a Nord-Est ricadente in area boscata (art. 16)
Interessata morfologia m.i.4.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma d) "la città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 7 "ex P.P. di via Prarolo" (rif. alfanumerico A13)".
Si tratta dell'area già ricompressa nell'ambito del piano particolareggiato scaduto e solo in parte attuato. La nuova previsione permette la definizione di un'area a servizi unitaria collocata lungo la via Prarolo, disponendone le case basse - come quantificate nella scheda degli interventi A13- a corona, con accesso dalla nuova via collegata alla via Roggia Molinara così come dettagliato alle Tavole di inquadramento normativo.
Le NTA vigenti di cui si è riportato sopra una sintesi, vengono integrate:

- prescrizione per il mantenimento della limitata area boscata.

AREA OGGETTO DI VARIANTE B6*

Descrizione area: destinazione residenziale – ad intervento diretto - lungo Corso Bormida

L'intervento proposto è finalizzato sostanzialmente a consentire il completamento di parte delle attività che il Comune di Vercelli ha avviato all'interno del grande isolato urbano denominato "Ca di Rat", compreso tra Viale Rimembranza, Via Calatafimi, Corso De Rege, Corso Salamano e Via Massaua nell'ambito del progetto urbano finanziato con fondi P.N.R.R. per l'intervento di rifunzionalizzazione e conservazione delle tracce archeologiche dell'anfiteatro romano, oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, al fine di assicurare l'utilizzo e la fruizione pubblica dell'area e realizzare il percorso archeologico cittadino. Nel caso specifico il proprietario dei terreni ricadenti nella suddetta area archeologica ed identificati catastalmente al mappale 705 sub 1-6 e mappale 1010 sub 2 e 13 del foglio n.93, ha manifestato la volontà di cedere gli stessi al Comune di Vercelli mantenendo i diritti edificatori pari alla superficie residenziale di proprietà.

La legge 16/2018 all'articolo 12 comma 8, stabilisce che la superficie o volume esistente di un'area oggetto di trasformazione può essere ricostruita in altre aree attraverso forme di compensazione, individuate dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell'art.12 bis della L.R. 56/1977, allo scopo di attuare previsioni di assetto del territorio necessarie per la realizzazione di progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico che possono comportare il trasferimento, la costituzione e la modifica di diritti edificatori.

Attraverso la disciplina perequativa di cui sopra, quindi, i diritti edificatori, pari a 361,99 mq di SUL residenziale sono stati trasferiti (in invarianza di carico urbanistico) sull'area individuata come B6* lungo Corso Bormida.

Si tratta di un'area in naturale prosecuzione del tessuto residenziale già presente ad Ovest.

È prevista la realizzazione unità monofamiliari della tipologia "le case basse" con massimo n.2 piani fuori terra.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessun elemento	Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
Le previsioni di Piano sono coerenti con la morfologia m.i.3
CONCLUSIONI
Area residenziale lungo Corso Bormida in fregio al Sesia: possibilità di realizzazione, in continuità al lotto edificato presente a ovest, di edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra, nella quantità massima di SUL oggetto della rilocalizzazione.

AREA OGGETTO DI VARIANTE 1

Descrizione area: destinazione residenziale ed uso pubblico "PEC Torricelli", area di via Torricelli, all'estremità nord-est dell'abitato- Area SUE di iniziativa privata, riconfermata da precedente PRG

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Fascia di tutela dei 150 m del Cervetto (lett. c art.142 D.Lgs. 42/2004)	Fascia fluviale interna del Cervetto (art. 14) Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Fascia di tutela del colatore Cervetto

La previsione di Piano si può ritenere coerente con le Direttive di cui alla morfologia m.i.3 nel rispetto delle prescrizioni di cui alle NTA di PRG

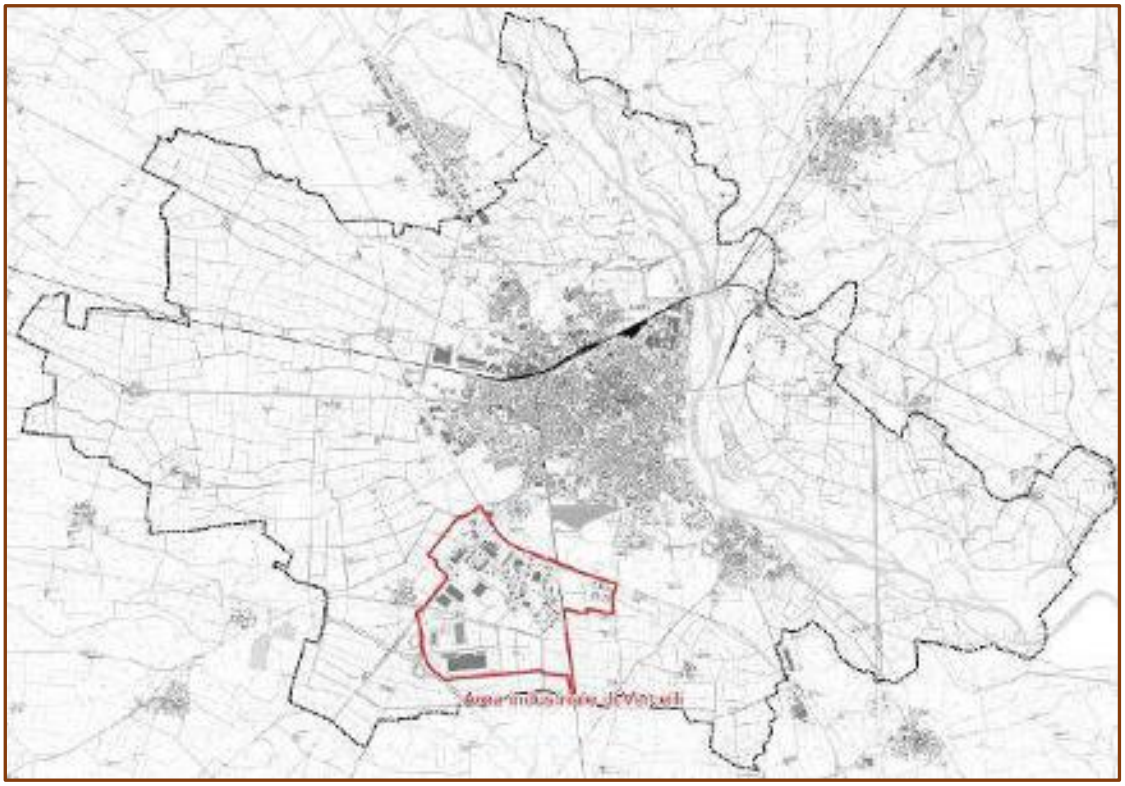
CONCLUSIONI

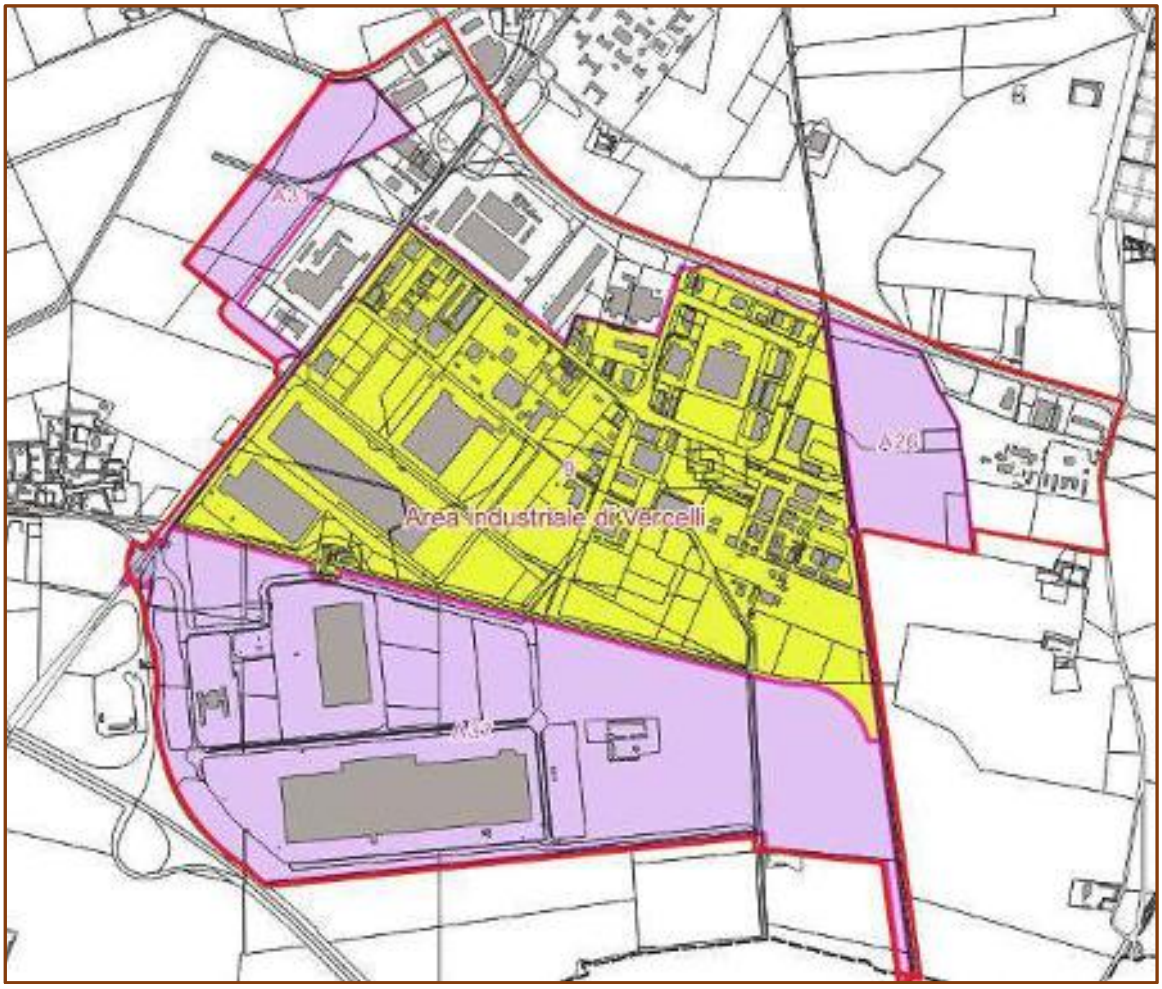
Riferimento NTA: Scheda normativa "Lungo il fiume Sesia: la città incontra il fiume" - comma f "la città consolidata: strumenti in corso di attuazione" punto 1 "P.E.C. Torricelli" (rif. alfanumerico 1)".

Riconferma di area a PEC - approvazione con D.C.C. n. 43 del 23.06.1997 – aree di nuovo impianto in parte a destinazione residenziale e in parte ad uso pubblico (parcheggi, aree verdi e viabilità).

Area da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica (fasce fluviali corsi acqua pubblici).

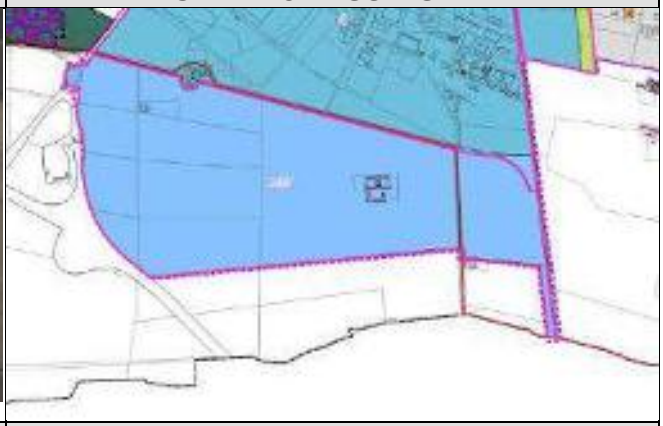
I luoghi di progetto: L'AREA INDUSTRIALE





AREA OGGETTO DI VARIANTE A37

Descrizione area: destinazione produttivo – terziario - logistico – Piano per gli Insediamenti Produttivi, a sud della Roggia Molinara di Larizzate; prevede l'ampliamento dell'area AIAV a Sud della roggia e riguarda il territorio compreso tra la ex S.S. n. 455 "di Pontestura", l'autostrada A4/26 Santhià-Stroppiana e la linea ferroviaria Vercelli-Casale.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Porzione a nord ovest e a sud-est nelle fasce di tutela della Roggia Molinara di Larizzate (lett. c art.142 D. Lgs. 42/2004). Area a bosco lett.g) art.142 del Codice	Parte dei terreni sono ad alta capacità d'uso dei suoli (art.20). Presenza di cascina testimonianza storica del patrimonio rurale (art. 25 c.3 lett. d) – Cascina Margaria Presenza della Roggia Molinara di Larizzate al confine Nord (presenza di testimonianza patrimonio rurale storico art.25) e in una porzione a Sud-Est. Al confine orientale presenza della rete ferroviaria storica (art.22) Sistema paesaggistico rurale caratteristico: le risaie (art. 32 c.1 lett e). Presenza nell'area centrale di porzione boscata (art.16) Morfologia m.i.14 Morfologia m.i.7

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
Presenza di aree in fasce di tutela art. 142 lett.c) D. Lgs 142/2004 – aree ricadenti in fascia interna Roggia Molinara di Larizzate (art.14)

Presenza di terreni ad alta capacità d'uso (art. 20)
Presenza di cascina testimonianza storica rurale (art.25) Cascina Margaria– già inserita nel Regolamento Edilizio per rilevanza catalogo ex legge Guarini
Presenza al confine Nord e nella porzione Sud-Est della roggia Molinara di Larizzate testimonianza del patrimonio rurale storico (rete irrigua art.25 c.3 lett.f) – tratto della roggia da riconoscere di irrilevanza paesaggistica ai fini della non applicabilità dell'art. 142 lett. c) D. Lgs 42/2004
Presenza lungo il confine orientale della linea ferroviaria storica (art.22)
Presenza di risaie nella porzione orientale (art. 32 C. 1 Lett.e)
Presenza di area boscata (art.16)
Morfologie insediative m.i7 e m.i14.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa IX "L'area industriale di Vercelli Ovest" - comma b) "i territori della trasformazione" Scheda 1 "Il nuovo PIP a sud della Roggia Molinara di Larizzate"" (rif. alfanumerico A37)".

PIP a seguito ADP stipulato nel 2010, tra Regione Piemonte, ASL "VC", Comune di Vercelli, per la valorizzazione dei beni di proprietà della stessa ASL.
Il Piano si struttura come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, coerentemente alle Linee guida regionali, definendo il quadro degli interventi pubblici e privati, sulla base dello Strumento Urbanistico e attraverso un disegno paesaggistico unitario, teso a minimizzare gli impatti determinati dall'impianto insediativo. Relativamente ai singoli lotti, ai fini del rilascio del permesso di costruire, i progetti saranno sottoposti al Tavolo Tecnico di verifica e condivisione delle modalità di attuazione secondo le prescrizioni del provvedimento di "Compatibilità Ambientale, ai fini della coerenza con i contenuti del giudizio di compatibilità ambientale" ai sensi della L.R. n. 40/1998 espresse dalla Regione Piemonte, contenute nell'allegato alla D.G.R. n. 13-13463 del 08.03.2010".
I requisiti per la sostenibilità ambientale degli interventi costituiscono, nel loro insieme, una "enciclopedia" delle strategie progettuali da mettere in atto per rendere le realizzazioni sostenibili, nonché delle tecnologie cui si può fare riferimento per rendere tali strategie concretamente attuabili.
Il Piano Particolareggiato è suddiviso in Ambiti che costituiscono sub-aree a cui sono state attribuite specifiche modalità di attuazione del programma edificatorio. Per ogni Ambito una scheda di prescrizioni ed indirizzi definisce il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano e le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento.
Gli Ambiti previsti sono:
- Ambito del parco di accoglienza:
- Ambito dei servizi per le attività
- Ambito del canale e delle fasce verdi
- Ambito della viabilità e dei parcheggi al servizio dell'area
- Ambito degli insediamenti.

A seguire alcune delle prescrizioni di cui alle Norme del PIP aventi correlazioni con i beni e componenti paesaggistici sopra riportati.

- Nell'ambito del parco dell'accoglienza "Dovranno essere, inoltre, realizzati gli interventi di interferenza sul sistema idraulico di irrigazione delle risaie esterne al perimetro del P.I.P. al fine di garantire la continuità della rete. E' prevista la formazione di un laghetto con le funzioni di vasca di laminazione delle acque meteoriche." "Le aree previste a verde nelle tavole di Piano dovranno essere sistemate con la piantumazione di specie arboree autoctone di alto fusto e con arbusti. All'interno di tali aree dovranno essere realizzati camminamenti pedonali, piste ciclabili, gazebo, vasche d'acqua e laghetti. In sommità del vallo saranno piantumante essenze arboree ed arbustive autoctone e potranno essere previsti manufatti tipo obelischi come segno nel paesaggio."
- Nell'ambito dei servizi per le attività "All'interno dell'ambito è previsto il parziale recupero delle strutture edilizie della cascina agricola Margaria con possibilità di parziali demolizioni ed integrazioni con nuovi corpi di fabbrica così come indicato nella Tavola di Piano."
    - Nell'ambito del canale e delle fasce verdi "sono previsti interventi di sistemazione idraulica della roggia Molinara di Larizzate e di modellazione delle sponde ed è previsto un vallo in terra lungo tutto il confine

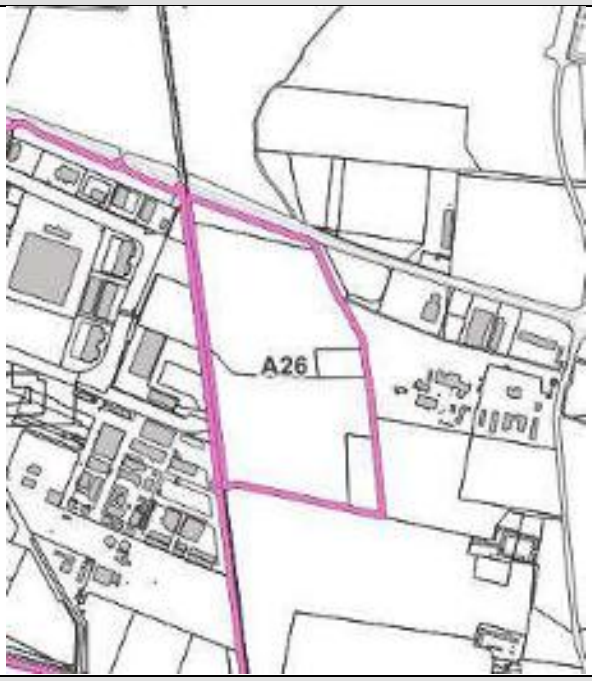
del Piano con il territorio agricolo posto a Sud con funzione di barriera visiva ed antirumore. Le quote altimetriche del vallo potranno variare in più o in meno in relazione alla più puntuale definizione della progettazione esecutiva. Le fasce verdi lungo la roggia Molinara di Larizzate o corrispondenti al vallo sul margine sud dell'area di Piano dovranno essere sistemate con la piantumazione a filari di specie arboree autoctone di alto fusto e con arbusti. Nella fascia verde lungo la roggia Molinara di Larizzate si dovrà prevedere una pista veicolare di servizio per la manutenzione del corso d'acqua ed una pista ciclabile.

- Nell'ambito degli insediamenti "Nelle superfici a verde dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, essenze arboree ed arbustive….. prioritariamente a filari lungo i confini con le aree pubbliche al fine di costituire una cortina vegetale con funzioni di mitigazione dell'impatto….Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il proponente dovrà inoltre presentare oltre che il progetto architettonico delle opere, anche il progetto relativo all'inserimento paesaggistico ambientale, tale da dimostrare la riduzione degli impatti dell'edificazione rispetto al contesto insediativo agricolo."

In generale, inoltre, nel PIP "In fase di progettazione degli interventi si dovrà tener conto di quanto previsto nella progettazione del sistema a verde all'interno dell'ambito di intervento; si dovrà porre particolare attenzione alle caratteristiche strutturali e funzionali dei sistemi a verde prevedendo piante autoctone secondo due tipologie di sistemi vegetali: 1) Fasce filtro Queste fasce, in fase esecutiva dovranno essere progettate tenendo conto delle caratteristiche ecologiche che queste devono avere in ragione sia dei tipi di inquinanti che devono essere in grado di assorbire, sia della loro funzione di abbattimento del rumore. 2) Macchie boscate Queste macchie saranno oggetto di specifica progettazione forestale in ragione della funzione protettiva che devono assolvere

AREA OGGETTO DI VARIANTE A26

Descrizione area: destinazione produttivo – terziario – logistico – PIP AIAV (lotto 2) - Piano per gli Insediamenti Produttivi che prevede l'ampliamento dell'area AIAV (Nordind) verso est e riguarda il territorio compreso tra l'area industriale n. 9, la S.R. 31 (Tangenziale Sud), il territorio agricolo e l'area dell'ex inceneritore.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Presenza di terreni ad alta capacità d'uso dei suoli (art.20). Sistema paesaggistico rurale caratteristico: le risaie (art. 32 c.1 lett e) Morfologia m.i.14

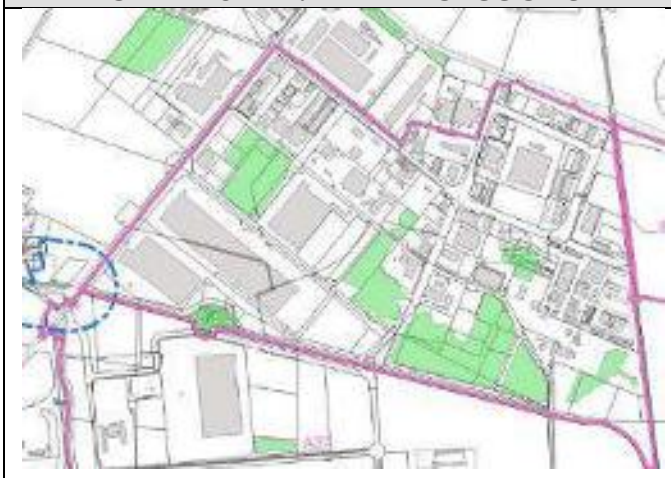
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Tutto il lotto è caratterizzato dalla presenza di terreni ad alta capacità d'uso (art. 20) e da risaie (sistema paesaggistico rurale art. 32 c.1 lett.e)

CONCLUSIONI
Riferimento NTA: Scheda normativa IX "L'area industriale di Vercelli Ovest" - comma c) "Strumenti in corso di attuazione" punto 1"PIP-AIAV"" (rif. alfanumerico A26)". L'Amministrazione Comunale conferma l'assenza di alternative localizzative per l'area di previsione a destinazione industriale. Si tratta del completamento dell'area industriale ricompresa al di sotto del tracciato della tangenziale, tassello di completamento tra gli insedianti esistenti dell'area industriale AIAV ad ovest e l'insediamento produttivo che ricomprendeva anche il sito dell'ex inceneritore ad Est. Il PIP in progetto conferma la quasi totalità delle previsioni del SUE vigente, sia per quanto riguarda l'ubicazione sia per il dimensionamento dei lotti a destinazione produttiva e commerciale. Il progetto prevede la creazione di aree a parcheggio tali da assicurare un diffuso servizio ai diversi insediamenti e da adattarsi a tutti i tipi di veicoli (autovetture, furgoni, autotreni, autoarticolati). La scelta nella distribuzione delle aree per servizi pubblici è contraddistinta da un'elevata concentrazione di spazi e attrezzature in zona baricentrica, con adeguato corredo circostante di aree verdi e spazi di sosta tali da assicurare un comodo servizio e di conferire un'immagine qualificata all'insediamento, utilizzando la ferrovia Vercelli-Casale per strutturare una nuova area a servizi destinata all'interscambio ferro- gomma funzionali di intervento. L'area posta in ampliamento verso est avrà accesso diretto dalla Tangenziale sud (in prossimità del sovrappasso stradale esistente della ferrovia Vercelli – Casale), dalla S.S Pontestura e dal casello autostradale (attraverso un nuovo sovrappasso "follies" che svetti, trasformandosi in segnale verticale dell'Area industriale, ad evocare campanili, torri e ciminiere della città). In sede di redazione dello strumento urbanistico del A26 P.I.P. AIAV è prevista, a nord (fronte tangenziale) ed a sud (verso il territorio agricolo), una fascia a verde piantumato, di estensione pari all'area a servizi individuata in adiacenza all'area produttiva sul lato est, avente funzione di compensazione ambientale, di mitigazione dai punto di vista paesaggistico e di separazione fisica tra l'ambito a destinazione produttiva ed il territorio agricolo coltivato. Verso l'impianto di incenerimento (ad oggi demolito) l'area a servizi destinata a verde costituirà corridoio ecologico tra il territorio agricolo e La Città nel verde.

AREA OGGETTO DI VARIANTE 9

Descrizione area: destinazione produttivo – terziario - logistico – PIP-AIAV (Nordind) delimitato a Sud della Roggia Molinara, a Nord dalla S.R. 31 (Tangenziale Sud) e compreso tra la ex S.S. n. 455 "di Pontestura" e il territorio agricolo.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Limitata porzione a Sud-est nelle fasce di tutela della Roggia Molinara di Larizzate (lett. c art.142 D. Lgs. 42/2004) Aree boscate lett g) art. 142 del Codice	Fascia fluviale interna Roggia Molinara a Sud Ovest (art.14) Presenza della Roggia Molinara di Larizzate lungo parte del confine Sud (presenza di testimonianza patrimonio rurale storico art.25) - ved. richiesta di riconoscimento tratto di irrilevanza paesaggistica) Al confine Sud-Ovest presenza della rete ferroviaria storica (art.22) Aree boscate (art.16) Porta urbana critica a Sud Ovest (art.41) Morfologia insediativa m.i.7. Elementi di criticità lineare (art.41)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
Presenza di aree in fasce di tutela art. 142 lett.c) D. Lgs 142/2004 – aree ricadenti in fascia interna Roggia Molinara di Larizzate (art.14)

Presenza al confine Sud della roggia Molinara di Larizzate testimonianza del patrimonio rurale storico (rete irrigua art.25 c.3 lett.f) – tratto della roggia da riconoscere di irrilevanza paesaggistica ai fini della non applicabilità dell'art. 142 lett. c) D. Lgs 42/2004
Presenza lungo il confine orientale della linea ferroviaria storica (art.22)
Presenza di aree boscate (art.16)
Morfologia m.i7 coerente con le previsioni di Piano.

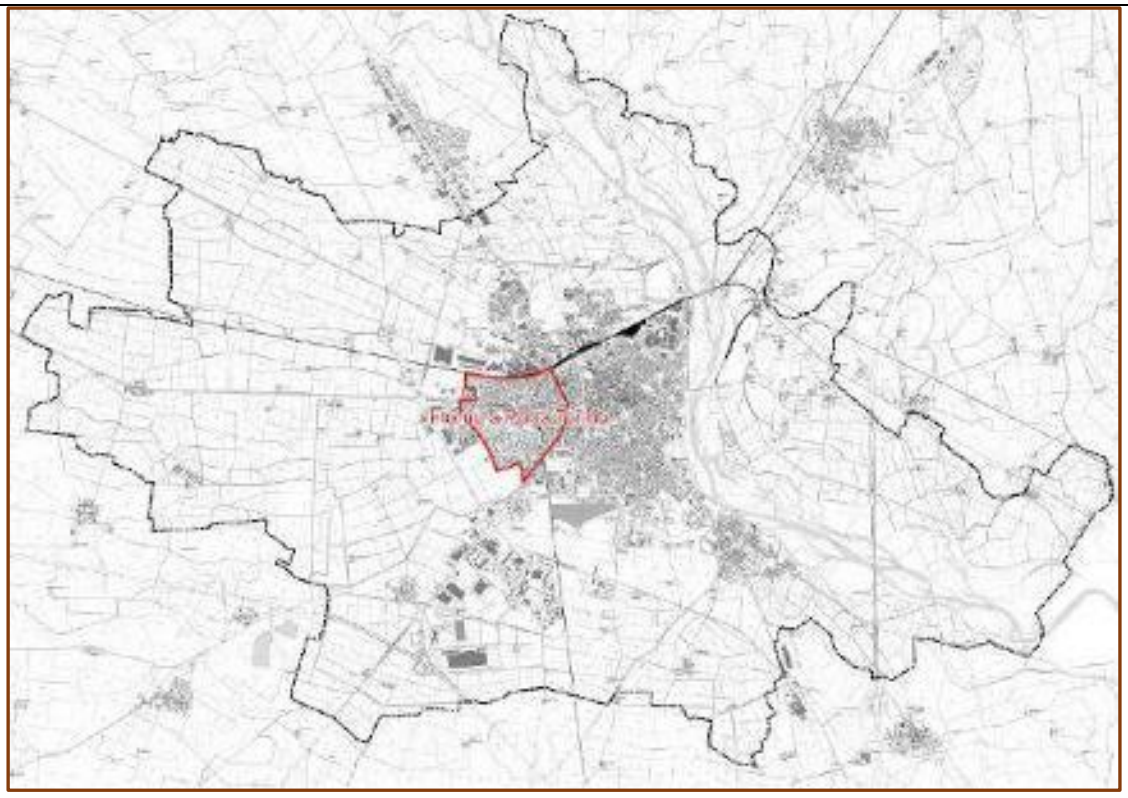
CONCLUSIONI

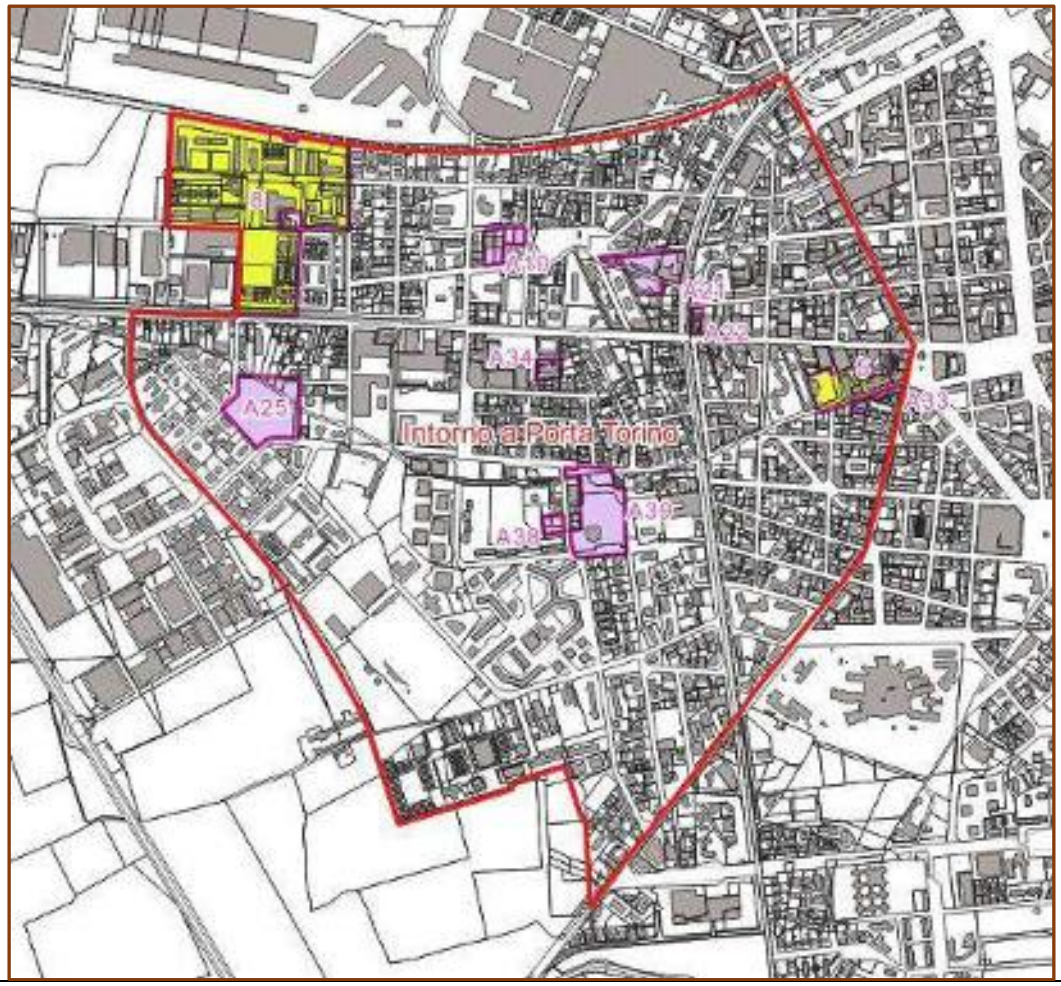
Riferimento NTA: Scheda normativa IX "L'area industriale di Vercelli Ovest" - comma c) "Strumenti in corso di attuazione" punto 1 "PIP -AIAV " (rif. alfanumerico 9)".

Si tratta del completamento dell'area industriale AIAV già insediata e sviluppata- presenza di alcuni lotti liberi

Il Piano degli Insediamenti Produttivi in progetto conferma la quasi totalità delle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo vigente, sia per quanto riguarda l'ubicazione sia per il dimensionamento dei lotti a destinazione produttiva e commerciale. L'ampliamento dell'area, soggetta a strumento urbanistico esecutivo nella direzione sud, raggiunge il tracciato della Roggia Molinara di Larizzate spingendosi, all'altezza della rotonda esistente, sino allo sbocco dell'autostrada A26 ed in direzione est sino alla strada per la cascina Margaria. Il progetto prevede la creazione di aree a parcheggio tali da assicurare un diffuso servizio ai diversi insediamenti e da adattarsi a tutti i tipi di veicoli (autovetture, furgoni, autotreni, autoarticolati). La scelta nella distribuzione delle aree per servizi pubblici è contraddistinta da un'elevata concentrazione di spazi e attrezzature in zona baricentrica, con adeguato corredo circostante di aree verdi e spazi di sosta tali da assicurare un comodo servizio e di conferire un'immagine qualificata all'insediamento, utilizzando la ferrovia Vercelli-Casale per strutturare una nuova area a servizi destinata all'interscambio ferro- gomma funzionali di intervento. L'area posta in ampliamento verso Est avrà accesso diretto dalla Tangenziale sud (in prossimità del sovrappasso stradale esistente della ferrovia Vercelli – Casale), dalla S.S Pontestura e dal casello autostradale (attraverso un nuovo sovrappasso "follies" che svetti, trasformandosi in segnale verticale dell'Area industriale, ad evocare campanili, torri e ciminiere della città). In sede di redazione dello strumento urbanistico del A26 P.I.P. AIAV è prevista, a nord (fronte tangenziale) ed a sud (verso il territorio agricolo), una fascia a verde piantumato, di estensione pari all'area a servizi individuata in adiacenza all'area produttiva sul lato est, avente funzione di compensazione ambientale, di mitigazione dai punto di vista paesaggistico e di separazione fisica tra l'ambito a destinazione produttiva ed il territorio agricolo coltivato. Verso l'impianto di incenerimento l'area a servizi destinata a verde costituirà corridoio ecologico tra il territorio agricolo e La Città nel verde. L'area è gravata da fascia di rispetto allargata del pozzo in dismissione.
Laddove possibile le aree boscate andranno mantenute; le eventuali trasformazioni saranno da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica e le superfici boscate trasformate dovranno prevedere le dovute compensazioni di cui alla L.R. 4/2009.

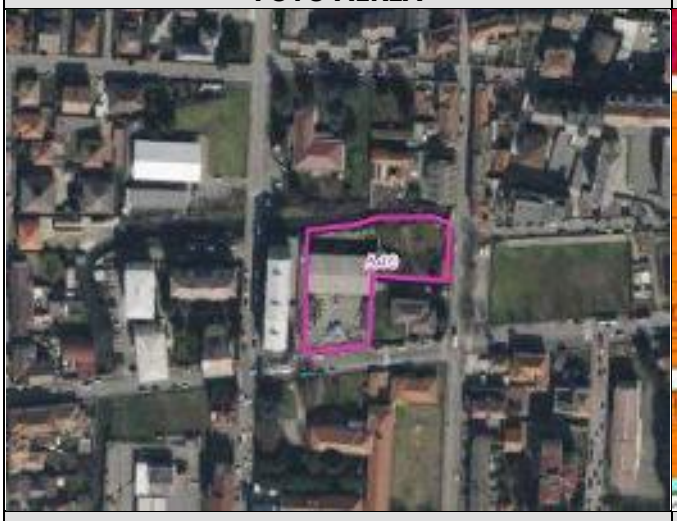
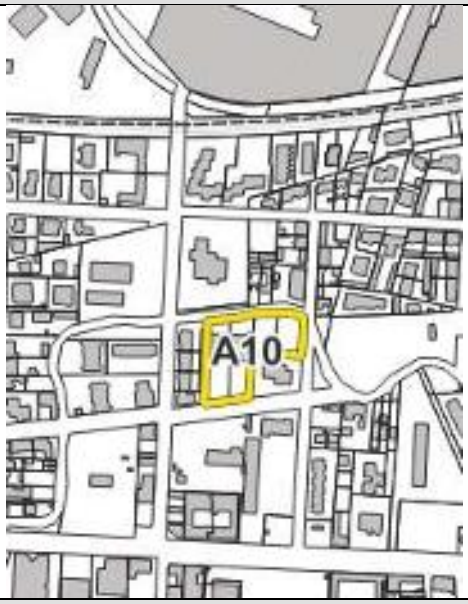
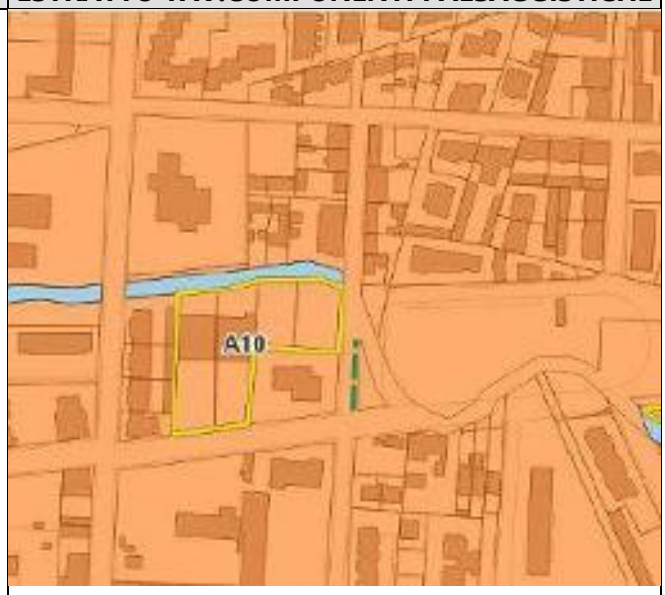
I luoghi di progetto: INTORNO A PORTA TORINO





AREA OGGETTO DI VARIANTE A10

Descrizione area: destinazione artigianale – area di Via Ivrea - da realizzarsi attraverso SUE.
Prevista la possibilità di riconversione dell'ambito ad uso residenziale attraversa la realizzazione di "case basse".

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Presenza del Fosso San Martino esternamente al confine nord del lotto Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

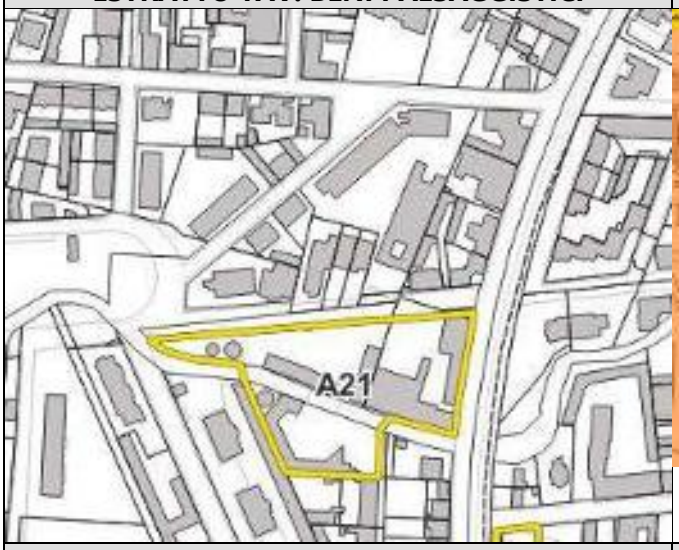
Le previsioni di Piano si possono ritenere coerenti con la morfologia m.i.3 nel rispetto delle prescrizioni delle NTA di PRG

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VI "Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino" - comma b) "La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 4 "Area di via Ivrea " (rif. alfanumerico A10)".
Ambito artigianale in cui viene riconosciuta la sua destinazione d'uso in atto, ammettendo la riconversione dell'intero ambito a usi residenziali, attraverso la realizzazione di un nuovo complesso residenziale di case basse, edificabile a fronte della preventiva cessione dell'area attrezzata a giardino pubblico individuata dalle tavole di inquadramento normativo.
L'impianto planimetrico dovrà essere definito in modo da valorizzare l'affaccio sul fosso San Martino e sul nuovo spazio pubblico, implementando con ciò anche le relazioni fruitive e spaziali con gli edifici pubblici adiacenti.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A21

Descrizione area: destinazione residenziale – area Agricola Perazzo - da realizzarsi attraverso SUE.
Ambito ricompreso tra via Ivrea e via Monviso, su cui insiste l'azienda agricola, con la possibilità di conversione in residenziale.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Presenza del Fosso San Martino (presenza di testimonianza patrimonio rurale storico art.25) Ad est del lotto, esternamente, è localizzata la rete ferroviaria storica Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Presenza del Fosso San Martino, che suddivise in due il lotto, quale testimonianza del patrimonio rurale storico (rete irrigua art.25 c.3 lett.f)
Le previsioni di Piano si possono ritenere coerenti con le direttive di cui alla morfologia m.i.3 nel rispetto delle prescrizioni delle NTA di PRG.

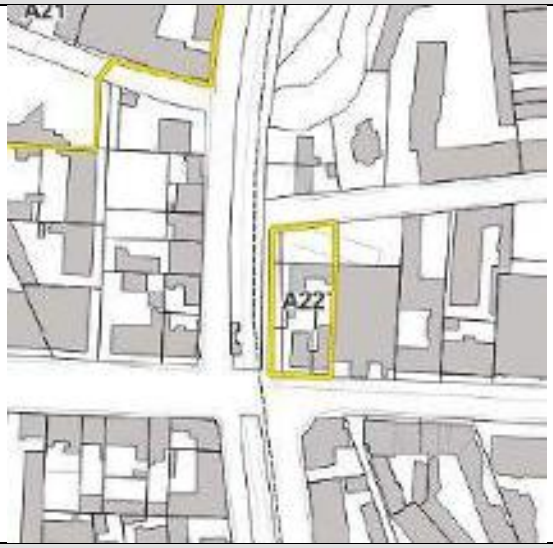
CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VI "Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino" - comma b) "La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 2 "Area Agricola Perazzo " (rif. alfanumerico A21)".

Area su cui insisteva l'azienda Agricola Perazzo. Il progetto di piano rilegge l'area come ambito di auspicabile riconversione residenziale e ne ammette, previa verifica delle condizioni di non inquinamento del sito, l'edificazione con un complesso di case basse, appoggiato lungo il corso del fosso San Martino in modo da rendere evidente il valore morfologico delle tracce d'acqua in città.
Nel rispetto delle distanze di legge l'intervento dovrà avvenire in modo da organizzare alternativamente lungo la sponda della roggia un percorso pedonale o il sistema dei giardini privati e/o condominiali di pertinenza delle abitazioni, con attenzione all'individuazione di tipologie edilizie conformi al contesto e caratterizzate da fronti più aperti verso lo spazio privato dei giardini e fronti meno permeabili lungo le strade esistenti. Il progetto potrà efficacemente sfruttare la viabilità esistente utilizzando non solo via Ivrea, ma anche via Cervino, quali strade di ingresso carrabile, e riservare invece alla sola fruizione pedonale gli attraversamenti - passerelle/ponticelli - realizzabili lungo la roggia.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A22

Descrizione area: destinazione residenziale – area di via Alpi - da realizzarsi attraverso SUE.
Ambito ricompreso tra via Alpi e corso Prestinari.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Il lotto si trova all'incrocio tra la rete ferroviaria storica e la viabilità moderna e contemporanea. Nessuna problematica di interferenza.

Le previsioni di Piano si possono ritenere coerenti con le direttive di cui alla morfologia m.i.3 nel rispetto delle prescrizioni delle NTA di PRG.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VI "Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino" - comma b) "La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 1 "Area di via Alpi " (rif. alfanumerico A22)".

Lotto affacciato su corso Prestinari, in corrispondenza dell'attraversamento della linea ferroviaria Vercelli - Casale. Il progetto di piano riconferma le previsioni di completamento del tratto mancante di via Alpi, già contemplate dal piano vigente e, a tal fine, ammette l'edificazione sul lotto di un intervento di case alte, edificabili a fronte della cessione del sedime necessario a realizzare il raccordo stradale. Viene previsto il rispetto dell'allineamento prevalente di corso Prestinari. Il progetto dovrà esplicitare il significato di questo luogo quale porta di ingresso alla città storica, assumendo quindi come elemento di progetto anche il rapporto con il fronte strada posto sul lato opposto.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A25

Descrizione area: destinazione residenziale – area di via Broggi - da realizzarsi attraverso SUE.
Ambito ricompreso tra via Monte Tomba, via Martinetti, via Monte Ortigara e via Broggi.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Presenza del Roggione Vercelli (presenza di testimonianza patrimonio rurale storico art.25). Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Presenza del Roggione Vercelli, che suddivide il lotto in due porzioni, quale testimonianza del patrimonio rurale storico (rete irrigua art.25 c.3 lett.f).
Le previsioni di Piano si possono ritenere coerenti con le direttive di cui alla morfologia m.i.3 nel rispetto delle prescrizioni delle NTA di PRG.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VI "Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino" - comma b) "La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 3 "Area di via Broggi" (rif. alfanumerico A25)".
Il progetto di piano ne ammette la edificazione con un complesso di case basse disposte lungo la prosecuzione di via Martinetti e di un intervento di case alte a segnare l'angolo tra via Monte Tomba e via Monte Ortigara. L'intervento, dimensionalmente quantificato nella scheda degli interventi A25, è realizzabile a fronte della cessione a giardino pubblico attrezzato della porzione nord-occidentale del lotto, appoggiata su via Monte Tomba e a fronte del completamento dei tratti mancanti delle strade perimetrali (la stessa via Monte Tomba, via

Martinetti e via Broggi). L'intervento dovrà prevedere un impianto planimetrico complessivo aperto verso il nuovo giardino pubblico, allestito in modo da valorizzare la presenza della traccia d'acqua, prevedendo altresì di attrezzare i piani terra delle case con piccoli giardini pertinenziali.

AREA OGGETTO DI VARIANTE A33

Descrizione area: destinazione residenziale – area di via Pirandello - da realizzarsi attraverso SUE.
Ambito prospiciente via Pirandello.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Presenza di un tratto intubato del Roggione Vercelli (art.25) lungo il confine Nord-Ovest del lotto
Le previsioni di Piano si possono ritenere coerenti con le direttive di cui alla morfologia m.i.3 nel rispetto delle prescrizioni delle NTA di PRG.

CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VI "Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino" - comma b) "La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione" punto 5 "Area di via Pirandello" (rif. alfanumerico A33)".

Area di riordino e completamento lungo Via Pirandello, ove da una parte occorre dare risposta alla carenza di parcheggi pubblici attraverso la realizzazione di almeno 16 posti auto, dall'altra definire un fronte urbano più qualificante che sappia trovare mediazione tra gli edifici più alti destinati agli enti previdenziali e le case verso le vie Alfieri e Guicciardini.

AREA OGGETTO DI VARIANTE 8

Descrizione area: destinazione residenziale – commerciale. Comparto P.E.E.P. e Comparto P.P. Corso Prestinari/Fornace Salandri.

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun elemento	Presenza del Fosso San Martino a Sud del lotto (testimonianza patrimonio rurale storico art.25). L'ambito è delimitato, esternamente, a nord dalla rete ferroviaria storica e a sud dalla rete viabilistica di età moderna e contemporanea (in corrispondenza di Corso Torino). Presenza di siepi e filari (art.19) Morfologia m.i.3

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

Presenza al confine Sud del Fosso San Martino quale testimonianza del patrimonio rurale storico (rete irrigua art.25 c.3 lett.f).

Le previsioni di Piano si possono ritenere coerenti con le direttive di cui alla morfologia m.i.3 nel rispetto delle prescrizioni delle NTA di PRG.

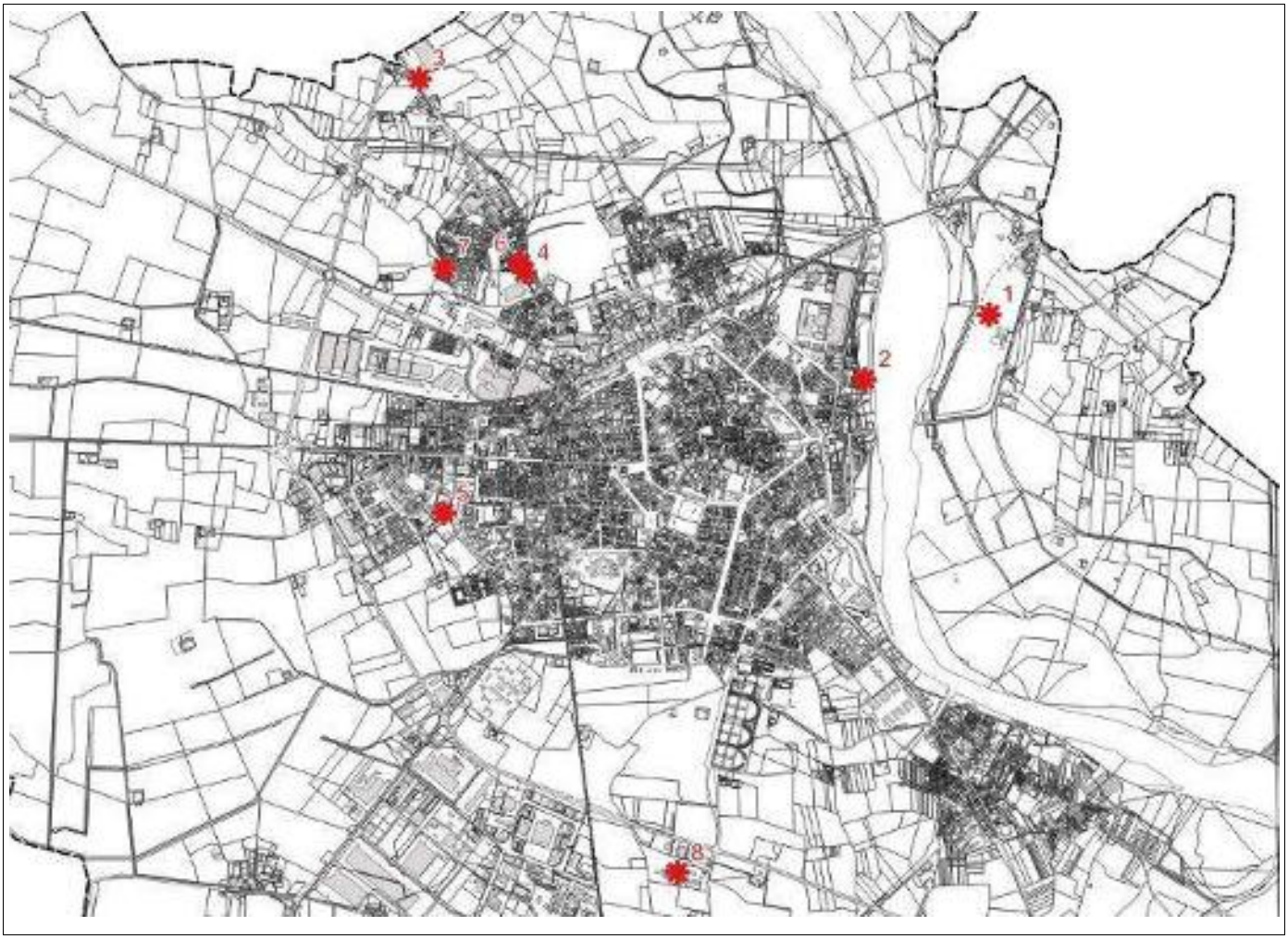
CONCLUSIONI

Riferimento NTA: Scheda normativa VI "Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino" - comma c) "La città consolidata: strumenti in corso di attuazione" punto 1 "Piano particolareggiato Corso Prestinari-Fornace Salandri" (rif. alfanumerico 8)".

Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, già adottato con variante D.C.C n. 77 del 28/11/2005.
Le NTA vigenti riportano apposita scheda quantitativa.
Area destinata ad insediamenti residenziali di nuovo impianto destinati a Edilizia Economica Popolare ed in parte ad uso commerciale e parte ad uso pubblico per parcheggi, aree verdi e viabilità.

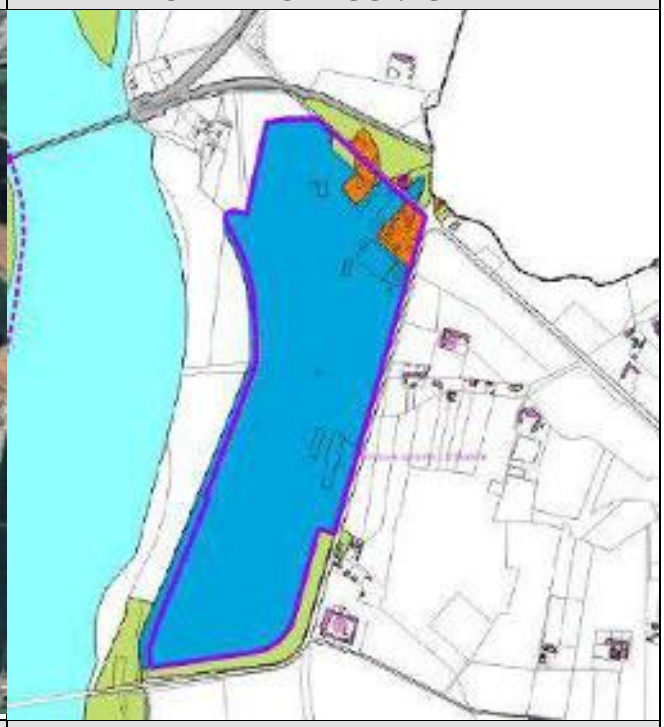
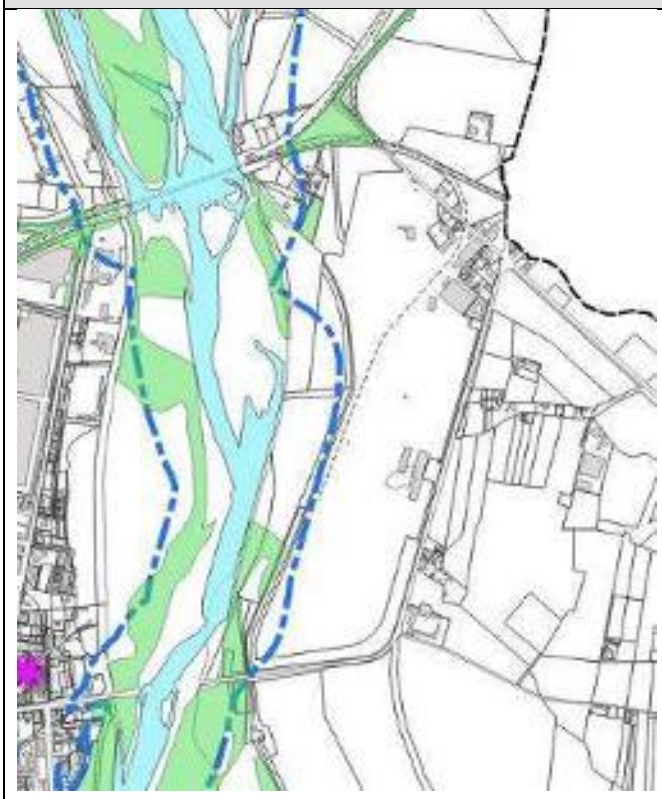
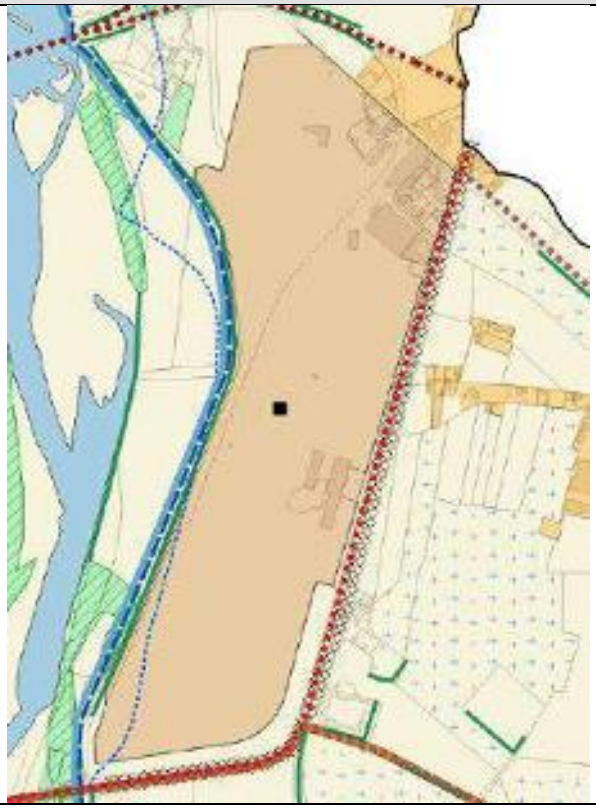
SCHEDE DELLE AREE CRITICHE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE AREE CRITICHE



SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 1

Descrizione dell'area: deposito area Magazzini Generali Doganali Vercelli, costituito da un ampio piazzale scoperto adibito a deposito di autovetture

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Una limitata porzione a Sud Ovest del lotto ricade nella fascia di tutela dei 150 m del Fiume Sesia (lett. c art.142 D.lgs 42/2004)	*Zona fluviale interna ed allargata del Fiume Sesia (porzione Sud Ovest del lotto).* *A Est del lotto viabilità età moderna e contemporanea Strada Reale Torino - Novara coincidente con criticità lineare dovuta allo sviluppo dell'area di deposito.* *Area individuata nella morfologia m.i. 9*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

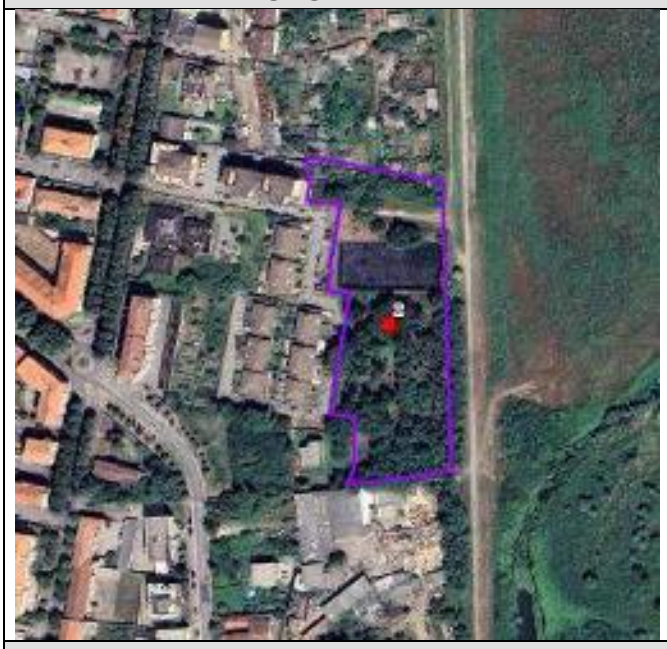
Ampia area pavimentata di circa 460.000 mq, adibita al deposito di autovetture che si colloca tra la sponda sinistra del fiume Sesia e Corso Novara. Esternamente non sono presente mascherature o quinte verdi per occludere la vista del piazzale e del muro di recinzione in blocchetti in cemento lungo il corso.

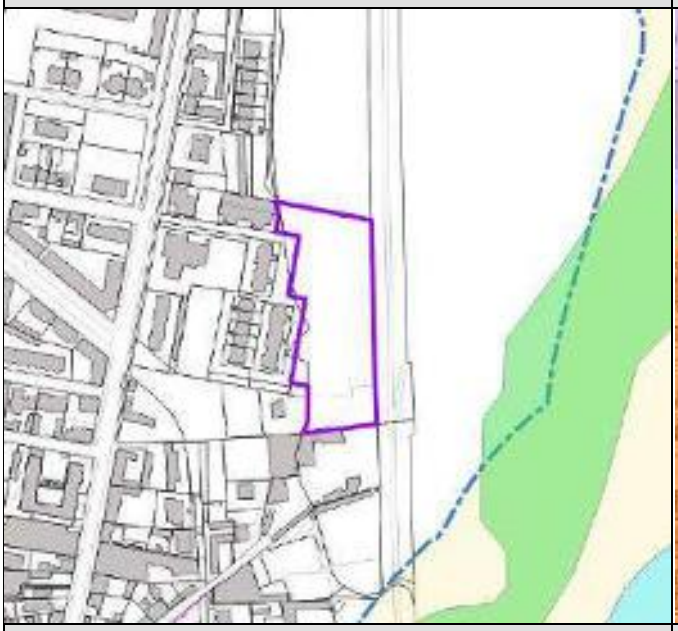
CONCLUSIONI

Piantumazioni a verde perimetralmente all'area potrebbero mitigare l'impatto visivo dalla viabilità principale.

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 2

Descrizione dell'area: area ubicata lungo la sponda destra del Fiume Sesia, già deposito scarti produttivi SNIA Montefibre

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	

ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE
	

BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nulla da segnalare	*Area ricadente in morfologia m.i. 3*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

Area ex deposito degli scarti produttivi della ditta Snia Montefibre ubicata tra corso Rigola e l'argine in sponda destra del Fiume Sesia.

Il sito veniva utilizzato, su autorizzazione dello Stato, come discarica degli scarti della produzione tessile e chimica e tale situazione nel tempo ha portato ad inquinamento e contaminazione dei terreni. Già nel 2009 il Comune aveva avviato una prima bonifica - progetto pilota di bonifica ambientale denominato "Lotto 1" - volta a testare l'efficacia delle tecniche di trattamento proposte per la messa in sicurezza permanente del sito;

l'obiettivo principale del progetto era non solo quello di ridurre l'impatto ambientale, ma anche di garantire la sicurezza a lungo termine dell'area, prevenendo il rischio di contaminazioni future. Sulla base del progetto approvato, il Comune ha mantenuto contatti con la Provincia di Vercelli e con la Regione Piemonte al fine di promuovere l'inserimento del sito nelle linee di finanziamento ministeriali per la bonifica dei siti orfani; tale attività si è, infine, concretizzata con l'inserimento dell'intervento nel Piano d'azione per la riqualificazione dei siti orfani finanziato dal PNRR. Il progetto esecutivo finanziato prevede che i lavori possano iniziare entro il semestre del 2025 al fine di mettere in sicurezza permanente l'area e renderla poi fruibile come parco pubblico attraverso successive piantumazioni, realizzazione di camminamenti ed installazione di arredi.

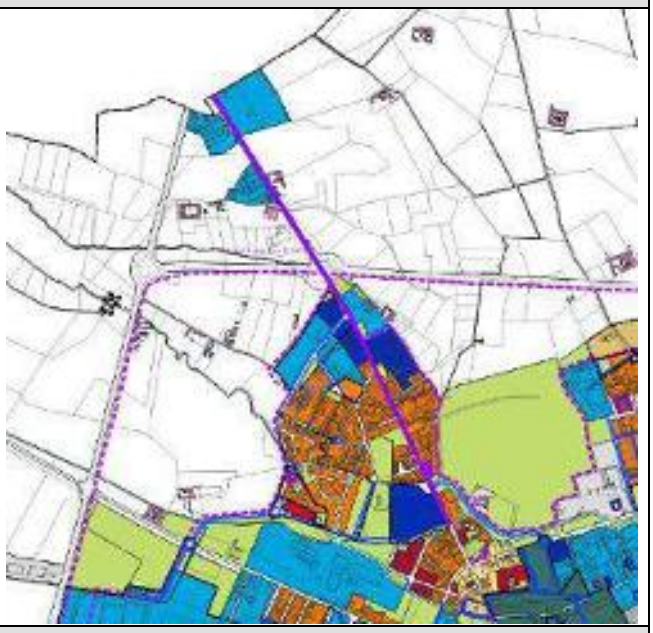
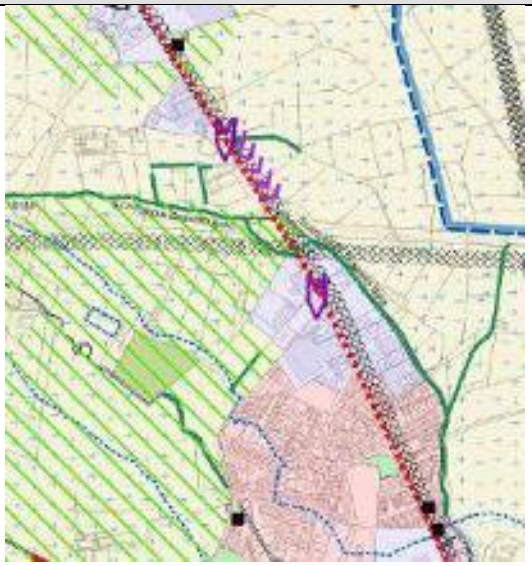
CONCLUSIONI

L'area, identificata nel PRGC vigente quale sito da bonificare, oltre che come area strategica (vedasi scheda alfanumerica B2 nelle NTA), attraverso il progetto finanziato dal PNRR potrà essere recuperata. Come sopra detto sul sito è stato elaborato un progetto per la realizzazione di un parco pubblico che nascerà a seguito di un'importante opera di bonifica della discarica industriale allo scopo di una riqualificazione ambientale e riutilizzo sostenibile dell'area stessa. Il nuovo parco sarà un nuovo polmone verde ad uso ricreativo, dotato di infrastrutture che favoriscano la fruibilità pubblica.

Masterplan di progetto dell'area

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 3 E 4

Descrizione dell'area: criticità riscontrate lungo l'asse viario di via Manzone (SP 230) verso il Comune di Caresanablot, dovute alla perdita di valori caratterizzanti per la crescita urbanizzativa disorganizzata lungo l'asse viario.

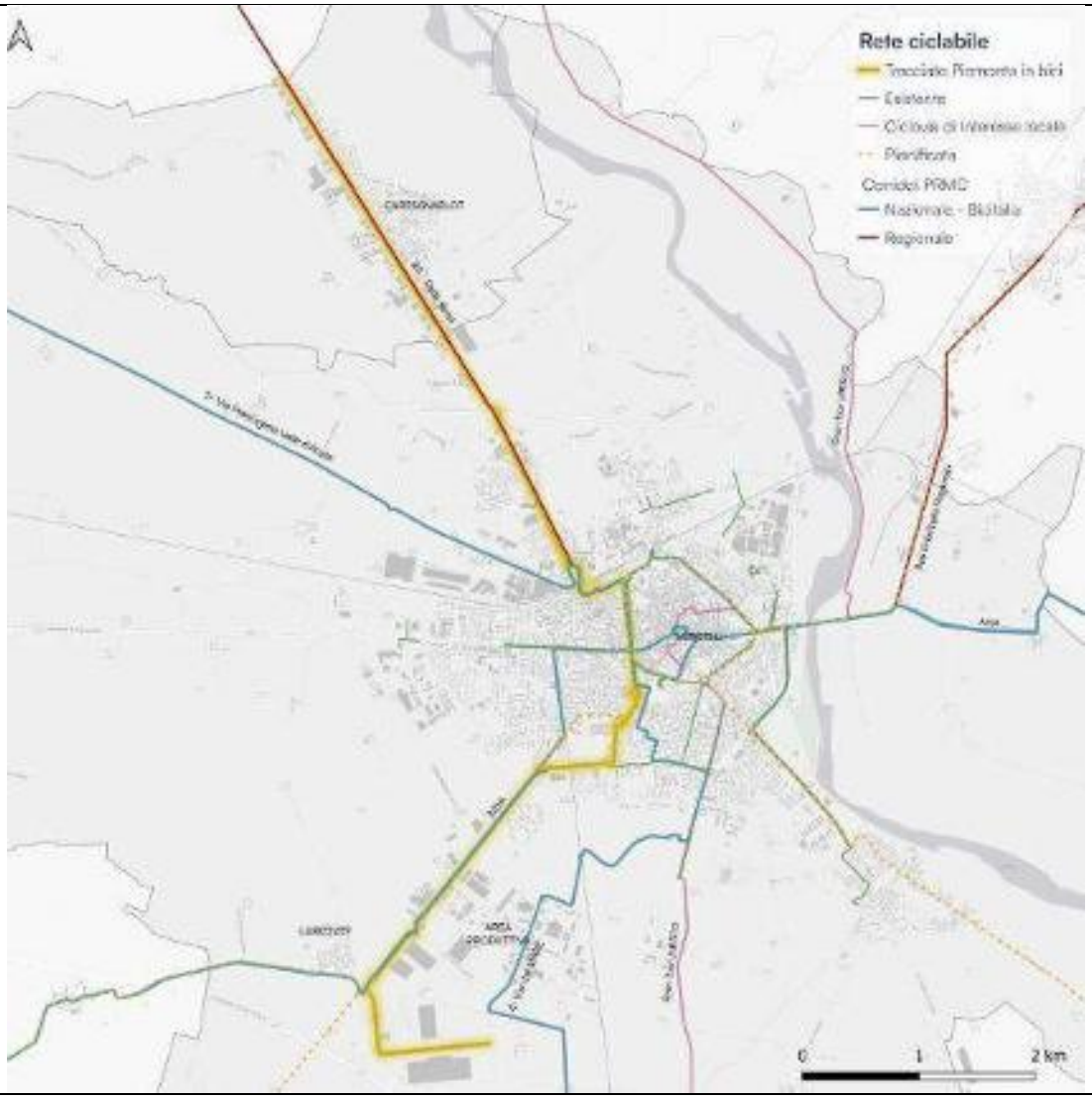
FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
La porzione Sud – Est ricade nella fascia di tutela dei 150 m del Fiume Sesia (lett. c art.142 D.lgs 42/2004)	*Zona fluviale interna ed allargata del Fiume Sesia (porzione Sud Est del lotto).* *Presenza di due porte urbane critiche e di un varco tra le aree edificate.* *Aree ricadenti nelle morfologie m.i. 4, m.i. 7 ed m.i. 14*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

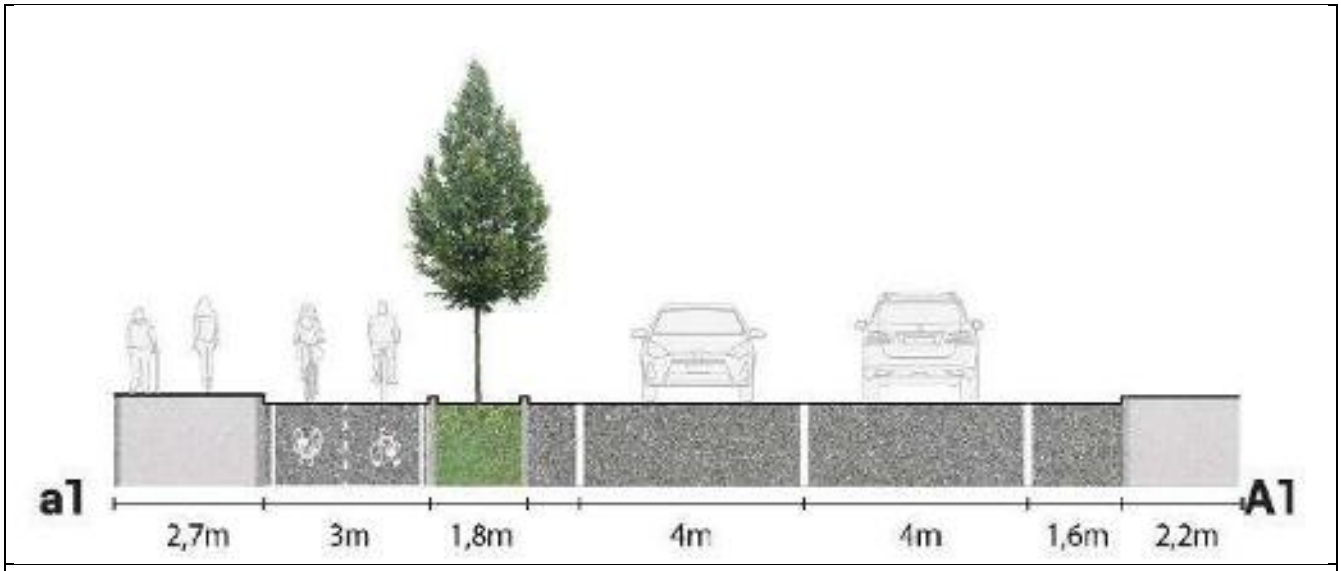
Nel corso dei decenni si è verificata un'intensa attività edilizia lungo via Manzone (SP 230), ovvero lungo l'asse viario di penetrazione e collegamento tra il Comune di Caresanablot e il Comune di Vercelli.
Il paesaggio urbano è caratterizzato dalla dispersione edilizia con cortine quasi ininterrotte di edifici residenziali che si affiancano alle costruzioni commerciali ed industriali attestandosi lungo la SP 230. Questa crescita urbanizzativa ha portato ad una perdita dei valori estetici del paesaggio.

CONCLUSIONI

Via Manzone rientra in un più ampio progetto di riqualificazione dell'asse viario che prevede la realizzazione di "Ciclovia strategica" che mette in comunicazione il Comune di Caresanablot, la Stazione ferroviaria di Vercelli e l'area industriale PIP5, presso Larizzate.
Il nuovo percorso andrà a potenziare ed integrare l'anello che costeggia il centro storico e che funge da collettore di tutti gli altri collegamenti radiali verso Nord – Est e Sud – Est.
La nuova pista ciclabile a doppia corsia verrà affiancata da un viale alberato che separa la ciclovia stessa dall'asse viario automobilistico.



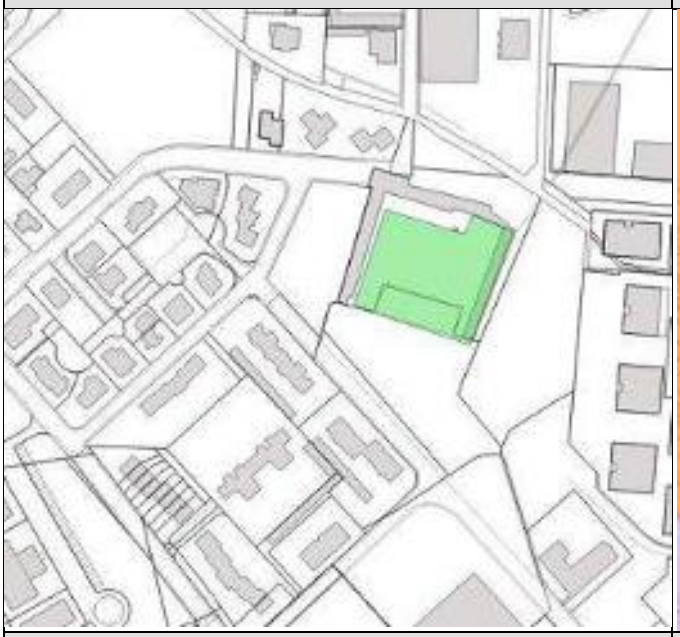
Tracciato della ciclovia strategica Caresanblot – Vercelli FS – Area Industriale PIP



Sezione tipo del progetto della pista ciclabile su via Manzone

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 5

Descrizione dell'area: area ubicata tra via Visconti e via Donizetti, in prossimità di Cascina San Bartolomeo

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nulla da segnalare	*Area a ridosso di Cascina San Bartolomeo censita nel fascicolo del patrimonio rurale storico (art.25 PPR)* *Area ricadente in morfologia m.i. 3*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

Il lotto si inserisce tra via Donizetti e via Visconti, nell'intorno di Cascina San Bartolomeo.
Su quest'area sono stati coltivati in maniere disordinata e senza regole specifiche orti urbani che si affiancano a piccole "costruzioni" fatiscenti per il ricovero degli attrezzi agricoli.

CONCLUSIONI

Necessaria riqualificazione dell'area organizzando in modo sistematica gli orti urbani.
A tale proposito il Comune ha redatto un progetto di riqualificazione della Cascina San Bartolomeo e della sua area verde di pertinenza esteso ad un suo intorno con inclusione e sistemazione organica degli orti.

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 6

Descrizione dell'area: area ex distributore di carburante ubicata tra via Manzone e vicolo Finlandia

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nulla da segnalare	*A Ovest del lotto viabilità età moderna e contemporanea Vercelli - Romagnano Sesia coincidente con criticità lineare dovuta alla perdita di valori caratterizzanti a causa dello sviluppo urbano lungo la SS 230.* *Area ricadente in morfologia m.i. 4*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

Sito su cui esisteva una stazione di carburante, ormai dismessa e in stato di abbandono.
L'area asfaltata e completamente recintata risulta molto visibile dagli assi viari, essendo priva di un apparato verde di mascheratura del lotto.
Il distributore di carburante è già stato rimosso, ma incide ancora sul lotto un fabbricato in stato di abbandono che deve essere oggetto di riqualificazione.

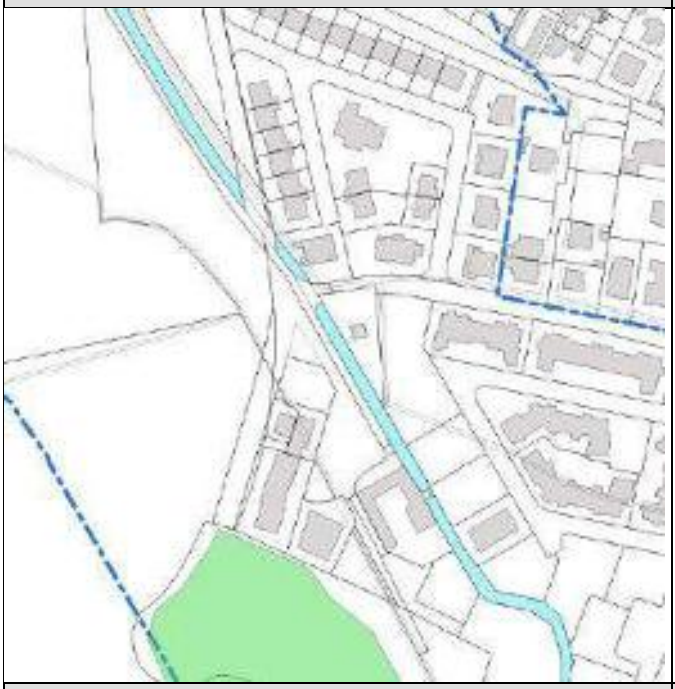
Vista del lotto da via Manzone

CONCLUSIONI

Necessarie opere di bonifica come indicato all'art. 40.5 delle Norme di Attuazione

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 7

Descrizione dell'area: area in stato di abbandono tra via Cantarana e Strada Vicinale Cantarana, ubicata ai margini dell'abitato di Vercelli, in posizione Nord - Ovest

FOTO AEREA	ESTRATTO PRGC VIGENTE
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Tutta l'area ricade nella fascia di tutela dei 150 m del Colatore Cervetto (lett. c art.142 D.lgs 42/2004).	*Zona fluviale interna (art. 14) del Colatore Cervetto, che scorre nelle vicinanze del lotto.* *Area ricadente in morfologia m.i. 4*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

Si tratta di un edificio lasciato incompiuto e in stato di abbandono,
Questo fabbricato decadente risulta ben visibile dal piano strada essendo costruito su di un lotto all'angolo tra via Cantarana, Strada Vicinale Cantarana e un vicolo cieco.
Costituisce inoltre uno degli ultimi edifici che si trova ai margini dell'abitato di Vercelli a confine con l'area agricola.

Vista all'angolo tra via Cantarana e il vicolo cieco

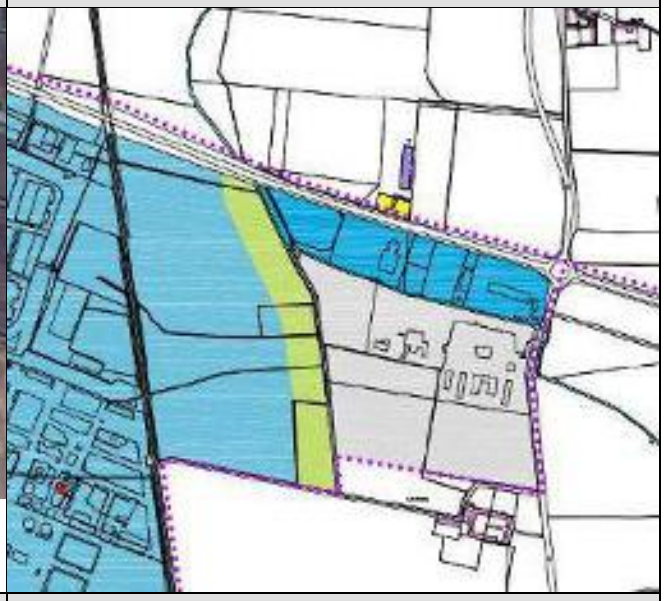
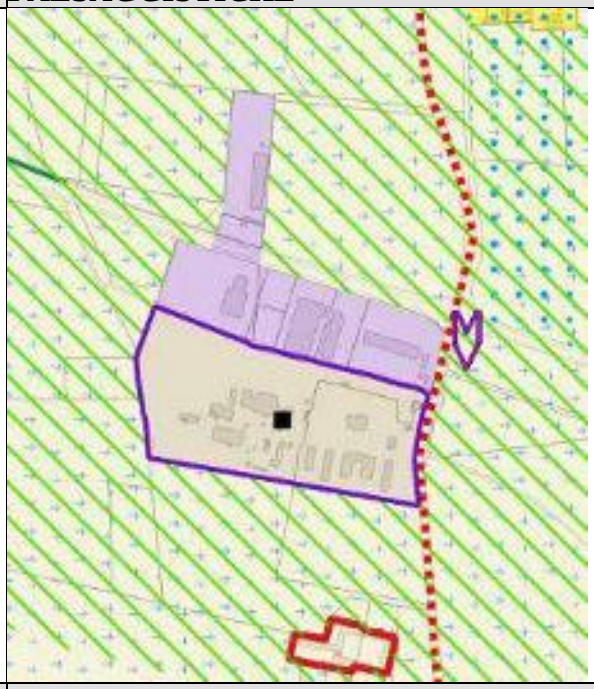
Vista del fabbricato con visuale sull'area agricola

CONCLUSIONI

Necessarie opere di riqualificazione dell'area.
Pulizia e sistemazione dell'apparato vegetale infestante.
L'edificio fa parte del PEC denominato Cantarana, da realizzarsi e completarsi tramite SUE (art. 7.2 delle Norme di Attuazione)

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO CRITICITA' N. 8

Descrizione dell'area: area dell'ex inceneritore ubicata a Sud della tangenziale Sud, ad Est dell'area industriale AIAV. Realizzato nei primi anni Settanta ha cessato definitivamente la sua attività a marzo 2014. Alla dismissione dell'impianto è seguita una fase complessa, caratterizzata dalla necessità di affrontare la bonifica di un sito fortemente compromesso. A partire dal 2018 sono stati avviati interventi di messa in sicurezza permanente, articolati principalmente in rimozione dei materiali contaminati superficiali, modellazione e pulizia dei terreni, realizzazione di sistemi di "capping", rifunzionalizzazione delle superfici secondo usi compatibili.

FOTO AEREA	**ESTRATTO PRGC VIGENTE**
	
ESTRATTO TAV. BENI PAESAGGISTICI	**ESTRATTO TAV.COMPONENTI PAESAGGISTICHE**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
Nessun bene paesaggistico interessato	*Area ricadente in morfologia m.i.8*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

La dismissione dell'impianto di incenerimento e i successivi interventi di messa in sicurezza hanno determinato una trasformazione significativa del paesaggio locale, passando da un contesto fortemente degradato e connotato da elementi industriali impattanti a una configurazione più compatibile con l'intorno rurale e periurbano. In fase di esercizio, l'area si caratterizzava per la presenza di manufatti tecnologici di notevole impatto visivo (camini, volumi tecnici, piazzali impermeabilizzati) e per una percezione diffusa di degrado ambientale, accentuata dalla presenza di depositi di scorie e contaminazione dei terreni. Tale condizione determinava una marcata discontinuità paesaggistica rispetto al contesto agricolo circostante.

Vista dell'area dalla SP5 (da SE)

Vista dalla tangenziale Sud-SP31 (da NO)

CONCLUSIONI

Gli interventi attuati successivamente alla chiusura hanno inciso in maniera rilevante su alcune delle criticità. In particolare la rimozione dei manufatti industriali ha eliminato gli elementi verticali e volumetrici più impattanti, restituendo una maggiore continuità visiva con il paesaggio aperto inoltre l'introduzione di coperture vegetali e aree a verde ha contribuito alla rinaturalizzazione percettiva del sito, riducendo l'effetto di "vuoto urbano degradato" e favorendo un progressivo inserimento nel mosaico agrario. La messa in permanente ha inoltre ridotto il rischio di dispersione degli inquinanti, migliorando non solo la qualità ambientale ma anche la percezione di salubrità del luogo. Nel complesso, il paesaggio risulta oggi semplificato e mitigato, con una diminuzione evidente delle componenti di disturbo visivo e un recupero, seppur parziale, di caratteri di naturalità. Permane tuttavia una condizione di artificialità "latente", legata alla presenza delle strutture di confinamento e ai limiti d'uso del suolo, che impediscono una piena restituzione del sito a condizioni naturali o agricole originarie.