

Città di Vercelli

Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione

B***

novembre 2010

Progettista:

architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI

arch. Marco FRANCISCONO

geom. Nazzareno BIGLIA

geom. Stefania FRANCHINO

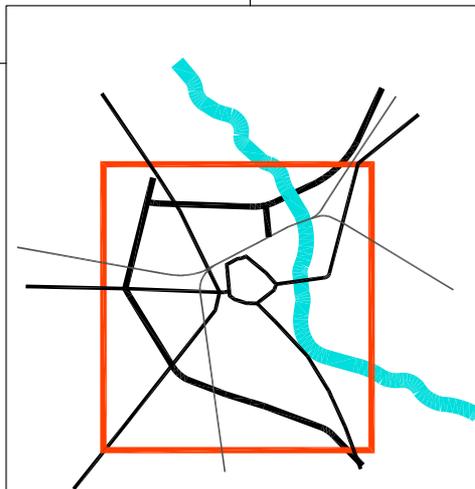
geom. Gilberto POZZATI

dott. Patrizia RANGHINO

sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA



aggiornamento:
novembre 2012

redazione aggiornamento:
arch. Liliana PATRIARCA
arch. Andrea ARDITO
geom. Nazzareno BIGLIA
geom. Stefania FRANCHINO
geom. Gilberto POZZATI



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 Urbano ed Economico
e responsabile del procedimento
Arch. Lilliana PATRIARCA

Correzione errori materiali ex art. 17 - 8° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed approvazione elaborati coordinati a seguito modificazioni introdotte "Ex officio".

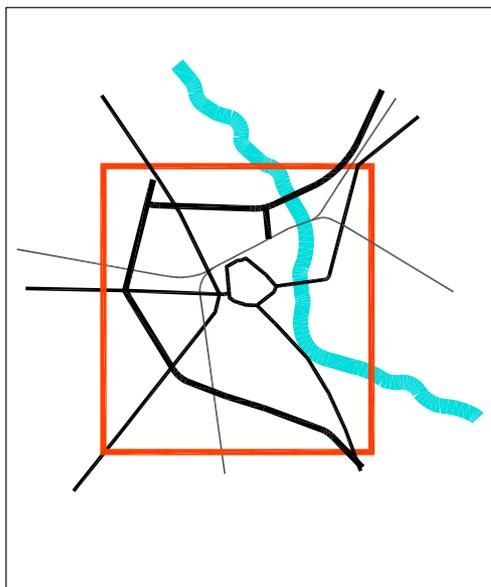
D.C.C. n. _____ del _____

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 DEROSI
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. novembre 2012

INDICE

NORME GENERALI

TITOLO I: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE	5
Art. 1 Obiettivi del piano regolatore	7
Art. 2 Lettura del territorio: temi di progetto	7
Art. 3 Lettura del territorio: i luoghi di progetto	7
Art. 4 Applicazione e validità del piano	8
Art. 5 Ambiti normativi	9
TITOLO II: DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	11
Art. 6 Destinazioni d'uso	13
Art. 6.1 Destinazione residenziale :	13
Art. 6.2 Destinazione produttiva –terziaria - logistica:	13
Art. 6.3 Destinazione agricola - ambientale:	13
Art. 6.4 Destinazione a usi pubblici e/o di interesse pubblico:	13
Art. 6.5 Destinazione le attrezzature di interesse generale:	14
Art. 7 Modalità di attuazione	14
Art. 7.1 Attuazione diretta	14
Art. 7.2 Attuazione indiretta	14
Art. 7.3 Interventi delle pubbliche amministrazioni	14
Art. 8 Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica	14
Art. 9 La conservazione degli immobili e del tessuto edilizio	15
Art. 9.1 La conservazione degli immobili: tipi di intervento	15
Art. 9.2 La conservazione del tessuto edilizio: tipi di intervento	16
Art. 9.3 Interventi su edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari	16
Art.9.3.1 Manutenzione ordinaria	17
Art.9.3.2 Manutenzione straordinaria	18
Art.9.3.3 Restauro conservativo	20
Art 9.3.4 Risanamento conservativo	22
Art 9.3.5 Restauro e risanamento conservativo dei manufatti pubblici	26
Art 9.3.6 Restauro e risanamento conservativo degli spazi aperti	26
Art.9.3.7 Ristrutturazione con prescrizioni particolari	27
Art.9.3.8 Presentazione delle pratiche per gli edifici e spazi aperti sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con prescrizioni particolari	31
Art. 9.4 Frazionamenti	31
Art. 9.5 Mutamento della destinazione d'uso	32
Art. 10 La modificazione del tessuto edilizio: tipi di intervento	32
Art. 11 La modificazione del tessuto urbano. Tipi di intervento	33
Art. 11.1 La modificazione del territorio. Tipi di intervento	34
Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi	34
Art. 12.1 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione residenziale	35
Art. 12.2 Dimensionamento/cessione di aree per servizi per gli ambiti normativi a destinazione produttivo terziario logistica	35
Art. 12.3 Cessione	37
Art. 12.4 Monetizzazione e aree di ricaduta	37

TITOLO III: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: LE CASE	39
Art. 13 Ambiti normativi a destinazione prevalentemente residenziale	41
Art. 13.1 Prescrizioni per l'attuazione indiretta per le aree sottoposte a SUE	41
Art. 14 Le case del centro storico	42
Art. 15 Le case degli isolati storici e le architetture di pregio	42
Art. 16 Le case del tessuto edilizio minore	42
Art. 17 Le case basse	43
Art. 18 Le case su strada e le palazzine	43
Art. 19 Le case alte	44
TITOLO IV: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LA CITTÀ CONSOLIDATA: IL LAVORO	45
Art. 20 Ambiti normativi a destinazione produttivo-terziario-logistica	47
Art. 21 I luoghi del lavoro	47
Art. 22 Luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa	48
Art. 23 Le industrie a rischio di incidente rilevante	49
Art. 24 Area Industriale Attrezzata di Vercelli (AIAV)	50
Art. 25 Tessuti urbani di possibile riconversione	51
Art.25.1 Tipi di intervento per i Tessuti urbani di possibile riconversione	51
TITOLO V. PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER L'AGRICOLTURA	53
Art. 26 Ambiti normativi per la destinazione agricola –ambientale	55
Art. 27 Le cascine e le frazioni agricole	55
Art. 28 I luoghi dell'agricoltura	56
Art.28.1 Attività improprie ne I luoghi dell'agricoltura	57
Art.28.2 Le cave	58
Art. 29 Aree di pregio naturalistico	59
Art. 29.1 ZPS Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola	59
Art. 29.2 Terreni di proprietà dell'Ordine Mauriziano	59
Art. 29.3 Territori boscati di transizione	59
Art. 29.4 Aree della rete ecologica	59
TITOLO VI: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER I TERRITORI DELLA TRASFORMAZIONE	61
Art. 30 Ambiti normativi per I territori della trasformazione	63
Art. 31 Le aree strategiche	63
Art. 31.1 Le schede di intervento per le aree strategiche	63
Art. 31.2 Tipi di intervento per le aree strategiche	64
Art. 32 Aree di riconversione de La città nel verde	65
Art. 32.1 Le schede di intervento per le aree di riconversione de La città nel verde	65
Art. 32.2 Tipi di intervento per le aree di riconversione della Città nel verde	66

Art. 33	Le nuove fabbriche	66
Art. 33.1	Le schede di intervento per le nuove fabbriche	66
Art. 33.2	Tipi di intervento per le nuove fabbriche	67
Art. 34	Il Nuovo PIP a sud della roggia Molinara di Larizzate	67
TITOLO VII: AMBITI NORMATIVI DI INTERESSE GENERALE		69
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		75
Art. 37	Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi	77
Art. 38	Parametri urbanistici	77
Art. 39	Parametri edilizi	79
TITOLO IX: TUTELA DEL TERRITORIO, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO		81
Art. 40	Natura dei vincoli	83
Art. 40.1	Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale	83
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	83
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	93
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	94
Art. 42.1.1	Le industrie insalubri	95
Art. 42.1.2	Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante	95
Art. 42.3	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	102
Art 44.1	Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano	102
Art 44.2	Salvaguardia	102
SCHEDE NORMATIVE DEI LUOGHI DI PROGETTO		103
I	SCHEDA NORMATIVA: IL RAPPORTO TRA CITTÀ E CAMPAGNA - LA CITTÀ NEL VERDE	105 105
II	SCHEDA NORMATIVA LUNGO IL FIUME SESIA: LA CITTÀ INCONTRA IL FIUME	115 115
III	SCHEDA NORMATIVA: IL TERRITORIO AGRICOLO	123 123
IV	SCHEDA NORMATIVA: IL CENTRO STORICO	127 127
V	SCHEDA NORMATIVA: LA CERCHIA DEI VIALI	135 135
VI	SCHEDA NORMATIVA: LE RADIALI STORICHE: INTORNO A PORTA TORINO	139 139
VII	SCHEDA NORMATIVA: LE RADIALI STORICHE: TRA PORTA CASALE E LA STRADA PER TRINO	143 143
VIII	SCHEDA NORMATIVA: OLTRE LA FERROVIA: ISOLA, BELVEDERE E CANADÀ	149 149
IX	SCHEDA NORMATIVA: L'AREA INDUSTRIALE DI VERCELLI OVEST	157 157
SCHEDE QUANTITATIVE DEGLI INTERVENTI		

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 Canada
- 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
(elena 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

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, refluitamento e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici, acque luride, rifiuti); deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione e smontaggio dei prodotti, case pertinenti 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 della Legge n. 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, riagggregazione, 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 interrato 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 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 sovralti 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 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'impovertimento 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 sovralti 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 così 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 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 purché 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 sovralti 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 stesso 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 ineditato 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 ineditato;
 - 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 tralici 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 ineditato.
- 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 nei 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 servizi 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 della 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 inedito 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 ineditato 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 ineditato 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 nei luoghi dell'agricoltura nella 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 nei *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 dei *I luoghi dell'agricoltura* della città nel verde, prossimi al luogo d'intervento. *I luoghi dell'agricoltura* della 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:

- U_f 0,75 mq/mq
- n_p 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 cedere 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 dalle 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)

- N_p 5
 - I_p 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
 - D_c 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / D_c 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

- U_f 1,2 mq/mq
- H 26,6 m
- R_c 0,50 (50% sf)
- N_p 8
- I_p 0,3 (30% sf)
- *Indice di densità arboreo* 5
- *Indice di densità arbustivo* 10
- D_0 o 10 m
- D_c 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 refluitamento 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 affinché 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 compatibilità 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.m.i., 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 affinché 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, refluo e smaltimento (energia, carburante, comunicazione immateriale, volumi idrici), 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 del 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 nei 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 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 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"; Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio- Regione Piemonte- Assessorato ai Beni Ambientali.

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 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;

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 nei 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, refluitamento 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’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”.

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 golendale. 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.

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.

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.

Art. 29.4 Aree della rete ecologica

Come 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 dalla

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.

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 Lorde, 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, assoggettate 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 condominiale. 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 dismissioni 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 arborea 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 servizio 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.

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 fondiari 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 pertinenti 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 di 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 sovracomunali (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, al fine 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 fondiariae (*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 superficie 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 densità arborea (A)

L'indice di 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 prezario 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 diversamente 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 culturale

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:

Art. 40.1 Edifici e aree soggette a tutela storico-artistico, ambientale

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 45 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.

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.

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 assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici"

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 limitata 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 biodiversità, 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 dei 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.

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 valutazione 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 del 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'articolo 15 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 e dalle schede quantitative degli interventi.

C Elaborati grafici

1	Vercelli e i territori contermini	scala 1:25.000
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"**

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 omissivo 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.

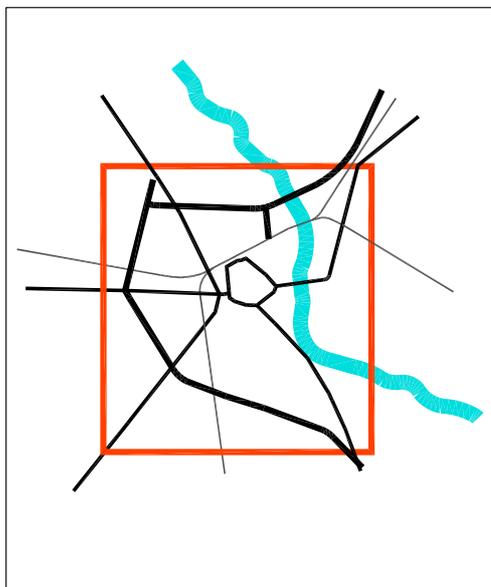
Dette modifiche, che non implicano variante al P.R.G.C., sono comunque sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei comma 8 e 9 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Circolare del PRGC n. 12/PET del 05/08/98.

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.

Città di Vercelli



Schede normative dei luoghi di progetto

Progettista:

architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

arch. Elena DE BIASI

arch. Marco FRANCISCONO

geom. Nazzeno BIGLIA

geom. Stefania FRANCHINO

geom. Gilberto POZZATI

dott. Patrizia RANGHINO

sig.ra Rita BANFO

Consulente:

arch. Mario CENA

novembre 2010
agg. novembre 2012

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 Canada**
- IX. L'area industriale di Vercelli Ovest**

I

SCHEMA 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 della 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. <i>Scheda di intervento Area strategica ex ospedale psichiatrico provinciale</i> (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 città dentro la città-, incrementandone le connessioni funzionali e fruibili 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)

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.

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".

Parametri di intervento

dismissione a servizi 65% *St*

U_f: 0,35 mq/mq

N_p: 2

d) I territori della trasformazione:le nuove fabbriche

1	<i>Scheda di intervento per Le nuove fabbriche - Concordia</i> (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 indefinità 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 cedere 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 fogna.

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 dei luoghi del lavoro di nuovo impianto (derivanti dalla 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.

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	<i>Scheda di intervento per Le nuove fabbriche -Prestinari</i> (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 destinazione 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.);

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)
- Riquilibrare 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. <u>Scheda di intervento Area strategica Montefibre</u>
(riferimento alfanumerico B2 alla Tavola n° 11 Modificazione del <i>tessuto edilizio e urbano</i>) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 amplificata anche dalla conformazione fisica del sito che si pone, come *enclave* isolata 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 perfezionabile 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. <u>Scheda di intervento Area strategica ex riserie Viazzo</u> (riferimento alfanumerico B8 alla Tavola n° 11 <i>Modificazione del tessuto edilizio e urbano</i>)

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 edificio 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, iscritte 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 attestata 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.

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.
5. 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.
6. 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 cedere 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
7. ex P.P. di via Prarolo: (riferimento alfanumerico A13 alla Tavola n° 11 *Modificazione del tessuto edilizio e urbano*); si tratta dell'area già ricompresa 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.

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 monocultura 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 – Cavaglia.
- 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 lavoratori 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. <i>Ex Caserma Garrone - proprietà del Ministero della Difesa-</i> (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

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. 12.04.2006, n. 163.
- 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 chiostrini 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.

<p>3. <i>Ex Caserma Trombone</i> (riferimento alfanumerico B5 alla Tavola n° 11 Modificazione del <i>tessuto edilizio e urbano</i>)</p>

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 parcheggio anche mediante la realizzazione di struttura multipiano di parcheggio interrato.

Linee guida per il progetto di rifunionalizzazione 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 del 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. edificio 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 Caccianotti 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 Civitate - 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 agevolare 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 lo 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 - Cavaglà;

b) La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione

I. 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 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 dal soggetto rappresentante la maggiore proprietà, definendo un progetto che permetta la piena ed autonoma attuazione pur in lotti distinti. L'attuazione dovrà permettere la valorizzazione di insieme dell'ambito urbano nel rispetto delle prescrizioni delle Tavole di inquadramento normativo, con attenzione ad attivare le necessarie relazioni fruitive e prospettiche con l'adiacente area ex Setti, trovando nell'andamento del fosso San Martino il proprio principio informatore. Dovrà essere predisposto un intervento di *case su strada e palazzine*, dimensionalmente

quantificato nella scheda degli interventi R4, che preveda il rispetto dell'allineamento prevalente lungo corso Fiume e la contestuale definizione di un percorso pedonale lungo la roggia, attrezzato in modo da assicurare relazioni significative con il complesso scolastico IPSIA.

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 <i>SCHEDA NORMATIVA:</i> <i><u>Le radiali storiche: Intorno a Porta Torino</u></i>

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 interrimento/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 ineditati 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 fruibili 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 cedere 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 valorizzazione 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 sovracomunale;
- 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. 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 inedita 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 rifunionalizzazione 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.
4. Area di via Testi Caboto (riferimento alfanumerico A16 alla Tavola n° 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano); si tratta della vasta area ineditata, 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. 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 ineditabilità 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
5. 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
6. 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 conetterà 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 impermeabilizzazione 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 esecutivo. 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	<u>Scheda di intervento Area strategica Pettinatura Lane</u> (riferimento alfanumerico B11 alla Tavola n° 11 Modificazione del <i>tessuto edilizio e urbano</i>)
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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). È 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 *Modificazione 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'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*, 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. 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.
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)
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 **SCHEMA 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 ciminiera 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 dal punto di vista paesaggistico e di separazione fisica 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

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 produttiva 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).

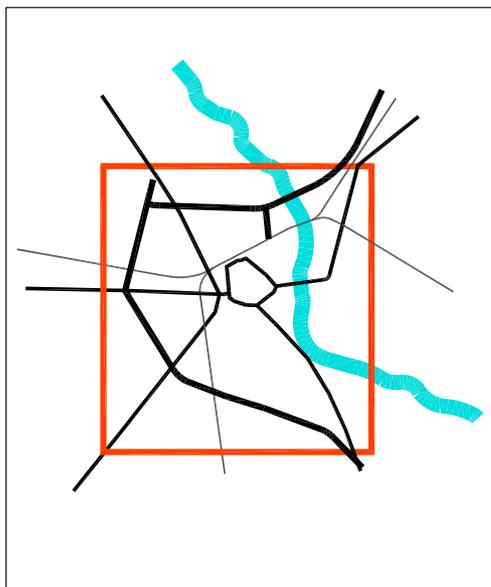
c) Ambiti normativi di interesse generale

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. novembre 2012

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
fondaria	mq.	4.335
servizi pubblici	mq.	268

Insedimenti residenziali

volume	mc.	5.972
abitanti teorici	n.	66

Insedimenti terziari

volume	mc.	575
superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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
fondiarie	mq.	55.416
servizi pubblici	mq.	23.225

Insedimenti residenziali

volume	mc.	
abitanti teorici	n.	

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	2.202

Insedimenti commerciali

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	8.821

Insedimenti 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 Canada"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	mq.	90.621,26
fondiarie	mq.	46.176,56
servizi pubblici	mq.	24.228,64

Insedimenti residenziali

volume	mc.	85.539
abitanti teorici	n.	950

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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 Canada"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	mq.	36.230
fondaria	mq.	10.391
servizi pubblici	mq.	22.757

Insedimenti residenziali

volume	mc.	21.739
abitanti teorici	n.	242

Insedimenti commerciali

volume	mc.	50.722
Superficie utile lorda	mq.	12.681

Insedimenti 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
fondaria	mq.	
servizi pubblici	mq.	3.176 +1.158

Insedimenti residenziali

volume	mc.	31.000
abitanti teorici	n.	344

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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
fondiarie	mq.	
servizi pubblici	mq.	3.223

Insedimenti residenziali

volume	mc.	11.490
abitanti teorici	n.	128

Insedimenti terziari

volume	mc.	
Superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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
fondiarie	mq.	7.088,86
servizi pubblici	mq.	3.256

Insedimenti residenziali

volume	mc.	11.715
abitanti teorici	n.	130

Insedimenti terziari

volume	mc.	
Superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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.)
fondiarie	mq.	42.290
servizi pubblici	mq.	22.572

Insedimenti residenziali

volume	mc.	111.300 (78.300 P.E.E.P. + 33.000 P.P.)
abitanti teorici	n.	1.237

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	5.905 (4.905 P.E.E.P. + 1.000 P.P.)

Insedimenti 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
fondaria	mq.	1.027.061
servizi pubblici	mq.	340.506

Insedimenti terziari

superficie fondiaria	mq.	108.520
superficie utile lorda	mq.	97.668 (s.f. x 0,9 mq/mq)

Insedimenti 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
fondaria	mq.	20.122
servizi pubblici	mq.	8.460

Insedimenti residenziali

volume	mc.	30.183
abitanti teorici	n.	335

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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
fondiarie	mq.	8.198
servizi pubblici	mq.	4.570

Insedimenti residenziali

volume	mc.	14.170
abitanti teorici	n.	157

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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
fondaria	mq.	56.862
servizi pubblici	mq.	58.049

Insedimenti residenziali

volume	mc.	187.413
abitanti teorici	n.	2.082

Insedimenti commerciali

volume	mc.	* superficie fondiaria commerciale mq. 3.200
superficie utile lorda	mq.	2058

Insedimenti 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"

5. DATI DIMENSIONALI

superfici

territoriale	mq.	19.434
fondaria	mq.	
servizi pubblici	mq.	7.345

Insedimenti residenziali

volume	mc.	25.420
abitanti teorici	n.	282

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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
fondiarie	mq.	
servizi pubblici	mq.	262

Insedimenti residenziali

volume	mc.	2.790
Superficie utile lorda	mq.	930
abitanti teorici	n.	31

Insedimenti commerciali

volume	mc.	1.800
superficie utile lorda	mq.	600

Insedimenti 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.	
fondiarie	mq.	
servizi pubblici	mq.	

Insedimenti 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

Insedimenti terziari

volume	mc.	
superficie utile lorda	mq.	

Insedimenti 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
fondiarie	mq.	340.220
servizi pubblici	mq.	69.748

Insedimenti 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 Canada"

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 Canada"

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 Canada"

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"

3. 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

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 Canada "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	169.992
servizi pubblici	mq.	18.000

insediamenti residenziali:	PROGETTO	
Totale Sul. case	mq.	13.031
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	334
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	8.350

MINIMO		MASSIMO	
mq.	13.031	mq.	19.832
n°	334	n°	509
mq.	8.350	mq.	12.713

insediamenti terziari:	PROGETTO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	8.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	6.400

MINIMO		MASSIMO	
mq.	3.500	mq.	8.000
mq.	2.800	mq.	6.400

insediamenti produttivi -P-T-L- :	PROGETTO	
Superficie fondiaria	mq.	25.000
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	2.500

MINIMO		MASSIMO	
mq.	17.371	mq.	25.000
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.			% progetto
	min	max	min	progetto	max	
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	
Totale Sul. case	mq.	19.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	487
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	12.175

MINIMO		MASSIMO	
mq.	1.500	mq.	40.008
n°	38	n°	1.026
mq.	962	mq.	25.646

insediamenti terziari:	PROGETTO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	15.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	12.000

MINIMO		MASSIMO	
mq.	2.500	mq.	15.000
mq.	2.000	mq.	12.000

insediamenti produttivi -P-T-L- :	PROGETTO	
Superficie fondiaria	mq.	120.000
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	12.000

MINIMO		MASSIMO	
mq.	85.291	mq.	120.000
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	
Totale Sul. Case (di cui il 20% in edilizia)	mq.	6.500
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	167
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.175

MINIMO		MASSIMO	
mq.	1.500	mq.	9.204
n°	38	n°	236
mq.	962	mq.	5.900

insediamenti terziari ad uso pubblico :	PROGETTO	
S.L.P.:	mq.	33.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	26.400*

MINIMO		MASSIMO	
mq.	15.000	mq.	33.000
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 riportate nel rispetto degli equilibri delle quantità delle aree a servizi:

	range %		S.U.S.			% progetto
	min	max	min	progetto	max	
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	
Totale Sul. case	mq.	1.600
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	41
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	1.025

MINIMO		MASSIMO	
mq.	1.600	mq.	7.979
n°	41	n°	205
mq.	1.025	mq.	5.115

insediamenti terziari:

	PROGETTO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	6.284
mq a servizi (80% SLP)	mq.	5.027

MINIMO		MASSIMO	
mq.	4.000	mq.	6.284
mq.	3.200	mq.	5.027

insediamenti terziari:

	PROGETTO	
S.L.P.: i luoghi del lavoro -T-	mq.	6.829
mq a servizi (80% SLP)	mq.	5.463

MINIMO		MASSIMO	
mq.	4.000	mq.	6.829
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.			% progetto
	min	max	min	progetto	max	
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	
Totale Sul. case	mq.	13.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	333
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	8.325

MINIMO		MASSIMO	
mq.	13.000	mq.	13.000
n°	333	n°	333
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	
Totale Sul. case	mq.	9.272
Abitanti teorici (50 mq/ab)	n°	185
mq a servizi (Sul/50 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.625

MINIMO		MASSIMO	
mq.	9.272	mq.	9.272
n°	185	n°	185
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	
Totale Sul. case	mq.	7.628
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	196
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	4.900

MINIMO		MASSIMO	
mq.	7.628	mq.	7.644
n°	196	n°	196
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	
Totale Sul. case	mq.	25.000
Abitanti teorici (50 mq/ab)	n°	500
mq a servizi (Sul/50 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	12.500

MINIMO		MASSIMO	
mq.	25.000	mq.	36.200
n°	500	n°	724
mq.	12.500	mq.	18.100

insediamenti terziari:

	PROGETTO	
S.L.P.: i luoghi del lavoro - T -	mq.	15.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	12.000

MINIMO		MASSIMO	
mq.	8.000	mq.	15.000
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.			% progetto
	min	max	min	progetto	max	
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	
Totale Sul. case	mq.	34.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	680
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	17.000

MINIMO		MASSIMO	
mq.	34.000	mq.	34.000
n°	680	n°	680
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 Canada "

3. DATI DIMENSIONALI

superfici:

territoriale	mq.	106.352
servizi pubblici	mq.	9.562

insediamenti residenziali:

	PROGETTO	
Totale Sul. case	mq.	15.000
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	385
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 25 mq/ab)	mq.	9.625

MINIMO		MASSIMO	
mq.	9.400	mq.	20.000
n°	241	n°	513
mq.	6.026	mq.	12.825

insediamenti terziari:

	PROGETTO	
S.L.P.: i luoghi del commercio -C-	mq.	15.000
mq a servizi (80% SLP)	mq.	12.000

MINIMO		MASSIMO	
mq.	6.500	mq.	15.000
mq.	5.201	mq.	12.000

insediamenti produttivi:

	PROGETTO	
Superficie fondiaria:	mq.	55.000
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	5.500
S.L.P.: i luoghi del lavoro -P-T-L-	mq.	49.500

MINIMO		MASSIMO	
mq.	55.000	mq.	90.990
mq.	5.500	mq.	9.099

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.			% progetto
	min	max	min	progetto	max	
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 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"

3. DATI DIMENSIONALI

Con riconversione

superfici:

territoriale	mq.	6.238
servizi pubblici	mq.	1.708

insediamenti residenziali:

Superficie fondiaria palazzine	mq.	4.530
Densità palazzine	mq/mq	1,00
Totale Sul. case	mq.	6.238
Abitanti teorici (39 mq/ab)	n°	160
mq a servizi (Sul/39 mq/ab x 12.5 mq/ab)	mq.	2.000

Destinazione attuale

insediamenti produttivi:

Superficie fondiaria	mq.	6.238
mq a servizi (10% superficie fondiaria)	mq.	624

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 Vercelli città sensibile Vercelli città universitaria Vercelli città domestica