

# Città di Vercelli

## Piano Regolatore Generale

Analisi delle linee  
di soglia  
dei costi differenziali

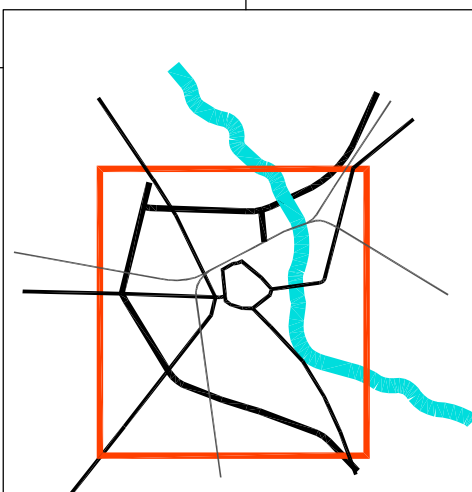
F

febbraio 2007

Progettista:  
architetto Liliana Patriarca

Gruppo di lavoro interno:

Geom. Mario GREPPI  
Geom. Stefania FRANCHINO  
Geom. Gilberto POZZATI  
Geom. Donella ZANELLO  
Dott. Patrizia RANGHINO  
Geom. Rita BANFO



P.R.G.C.

Il Sindaco

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

Il Direttore del Settore  
Sviluppo Urbano ed Economico  
Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Lilliana PATRIARCA

Il Segretario Generale

## ANALISI DELLE LINEE DI SOGLIA DEI COSTI DIFFERENZIALI

La legge prevede che il piano formuli le ipotesi preliminari di verifica dei costi di attuazione del piano in relazione alle infrastrutture previste dallo stesso e in relazione al bilancio costi benefici degli interventi di trasformazione, in modo da porre le basi per valutare l'operabilità e l'efficacia delle proposte.

Il progetto di piano prevede una prudente gestione del territorio e promuove in generale la prassi del costruire nel costruito al fine di tutelare il proprio suolo quale risorsa finita.

I limiti della città consolidata e la città nel verde la soglia entro la quale la città è contenuta. Tale condizione è ricercata al fine di limitare i costi della crescita urbana e mettere in pratica i principi di sostenibilità economica e ambientale.

E' infatti sempre più necessario, oltre che raccordare i livelli di pianificazione, anche:

- contenere l'impronta ecologica degli insediamenti e dei loro abitanti;
- attribuire attenzione ai cicli energetici sia nel riorganizzare la forma degli insediamenti sia nel progettare gli edifici;
- promuovere una adeguata gestione dei trasporti, del ciclo dell'acqua e dei materiali, degli scarti;
- promuovere la mescolanza di funzioni, finalizzata anche alla riduzione degli spostamenti;
- integrare le procedure di valutazione a tutti i livelli della pianificazione;
- promuovere la partecipazione dei cittadini ai processi di pianificazione;
- accrescere la dotazione di aree verdi anche allo stato naturale.

Per quanto attiene i fattori che possono creare punti di discontinuità nella linearità del processo di variazione dei costi della crescita urbana, fattori che fino ad oggi sono individuati nelle opere di urbanizzazione e nei relativi investimenti e nella conformazione fisica del territorio, si possono fare le seguenti riflessioni:

- così come risulta evidente dalle tavole **6.1, 6.2, 6.3** "La città sotterranea" l'infrastrutturazione esistente rispetto alle aree di nuovo impianto, aree di esclusivo completamento della città, permette condotti di possibile allacciamento nell'arco di una distanza massima di 150 metri, inducendo oneri da considerarsi ancora entro i limiti di una urbanizzazione non eccessivamente onerosa, non risentendo cioè in modo sensibile dell'effetto di soglia;

- per quanto riguarda inoltre la capacità massima dei tronchi infrastrutturali idrici e fognari esistenti e degli attuali terminali di immissione ed emissione si può ritenere che il ridimensionamento della capacità insediativa del Comune rispetto alle previsioni del Piano Regolatore approvato nel 1993 permetta di considerarla ancora sufficientemente efficiente dal punto di vista distributivo, per quanto risulti invece da implementare dal punto di vista delle sezioni e delle capacità di carico, come evidenziano le società di servizi e di gestione (Atena e AIOS).

Inoltre, l'analisi di soglia non può essere limitata semplicemente al quadro urbano in relazione alla conformazione del territorio e alle condizioni idrogeologiche dei suoli e più specificatamente al tema del contenimento del rischio idrogeologico, cui il piano risponde in adeguamento ai disposti del Piano di Assetto Idrogeologico. Tale adeguamento evidenzia la necessità di interventi infrastrutturali importanti quali il tracciato del canale scolmatore e la ricomposizione dell'argine maestro sinistro del fiume Sesia, impianti territoriali di rango superiore che di certo dovranno implicare dal punto di vista dell'attuazione e dei bilanci il coinvolgimento di più enti viste le diverse competenze territoriali e istituzionali.

In relazione ai progetti sui territori della trasformazione – aree strategiche e la città nel verde – si rimanda nei disposti del Piano a specifiche valutazioni economico finanziarie da redigersi per approfondire le implicazioni dei diversi progetti proposti, al fine di verificarne la effettiva attuabilità, assumendo proprio i valori di soglia delle trasformazioni quale risultato capace di assicurare esiti reali, in un contesto volto alla perequazione degli interventi sul territorio.

Nello specifico, in relazione all'area strategica della stazione e più in generale alla risoluzione del rapporto controverso tra linee ferroviarie e città – Torino Milano e Vercelli Casale – si rileva come il superamento di detti ostacoli fisici potrebbe risentire dell'effetto “soglia”, richiedendo investimenti di entità differente a seconda della tipologia di intervento prescelta. Tale obiettivo è da perseguire attraverso intese interistituzionali che valorizzino le potenzialità, non solo di corresponsabilità ma anche economiche, insite nei processi di copianificazione. Occorre quindi attivare il processo con RFI e con gli enti di rango superiore.

In realtà, oggi, i fattori che possono creare punti di discontinuità nella linearità del processo di variazione dei costi della crescita urbana devono essere individuati negli aspetti sempre più urgenti di manutenzione della città, anche intesa nel senso di una maggiore qualità urbana e degli spazi pubblici che la città è in grado di offrire al cittadino.

Questo è particolarmente vero per un piano che si pone specificatamente come obiettivo la riqualificazione e manutenzione della città e pone attenzione ad una progettazione qualificata degli spazi pubblici, che potrebbero creare punti di discontinuità nella linearità del processo di variazione dei costi dello sviluppo urbano.

L'effetto di “soglia” è in realtà valutato e messo in relazione alla introduzione di modalità finalizzate all'attuazione delle trasformazioni. A tal fine il piano introduce un onere aggiuntivo per le trasformazioni relative ai *luoghi del lavoro*; tale onere, permette attraverso compensazione ambientale la monetizzazione di una quota spendibile per interventi finalizzati a migliorare la qualità ambientale e alla manutenzione della città pubblica.