

## Comune di Vercelli

### Il nuovo Prg ed il progetto di anello verde

La Città di Vercelli ha avviato il processo di formazione del nuovo Piano regolatore a partire dal Documento direttore sviluppato nel 2000 e condotto da Leonardo Benevolo, attraverso l'attività dell'Ufficio di Piano, costituito all'interno del Settore sviluppo urbano ed economico della città di Vercelli, con il coordinamento dell'architetto Liliana Patriarca e la collaborazione degli architetti Paolo Derossi, Marina Massimello e Simonetta Venosta.

Il progetto si è sviluppato contemporaneamente all'avvio del processo di Ag21L, con l'obiettivo di formare, simultaneamente, diversi livelli di lettura del territorio, grazie ad un approccio complesso ed integrato, che attraversi e coinvolga la società locale nell'indicazione dei temi e delle linee sul governo del territorio e della città.

Il processo di Ag21L ha preinformato l'elaborazioni del Piano regolatore contribuendo a:

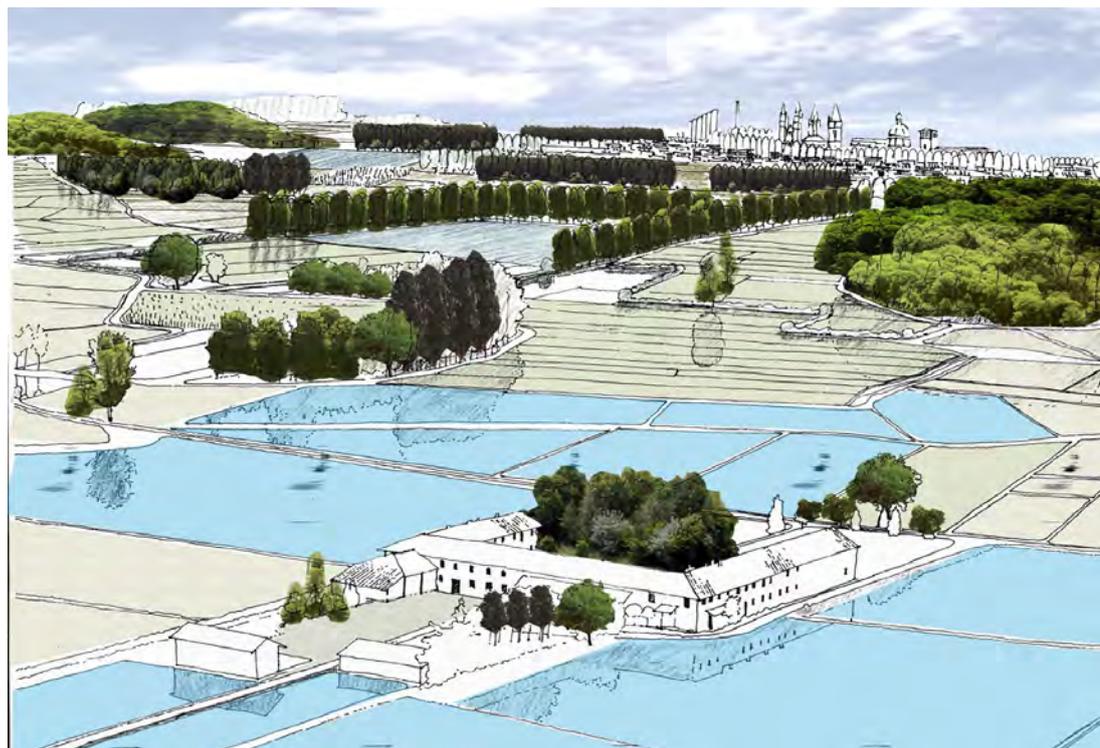
- ricostruire una visione globale, superando la nozione restrittiva della disciplina urbanistica e riuscendo a individuare, partendo dalle ragioni specifiche del luogo, i nessi tra riqualificazione fisica, ambientale, economica e sociale;
- ragionare con un punto di vista rovesciato, coinvolgendo i cittadini e le forze produttive locali nella ricostruzione di un'identità collettiva, tramite una progettazione dal basso, in grado di confrontarsi alla pari con la progettazione dall'alto;
- arrivare ad un lavoro comune che non porti all'annullamento dei conflitti ma, con maggiore realismo e soddisfacimento delle particolarità individuali, all'identificazione dichiarata dei punti di divergenza e al riconoscimento di possibili convergenze.

Un dato ricorrente, tanto da rappresentare una costante di ogni incontro di Ag21L, è la percezione di una sorta di stato d'assedio, di un'invasione aggressiva da parte della risaia che sembra progressivamente avvicinarsi alla città, inficiando i livelli di qualità della vita e di benessere ambientale. Elemento qualificante del progetto, è quindi il recupero del rapporto con l'ambiente e con la natura, che si traduce qui nella necessità di gestire la relazione tra la città e le distese pianeggianti delle risaie.

E' in tal senso che prende forma il progetto di *green belt* (anello verde), l'ipotesi di descrivere una corolla verde intorno alla città, allontanando l'acqua dalla città, interponendo una barriera salubre tra risaia e ambiente urbano. Questa ipotesi si coniuga con l'esigenza progettuale di tradurre la stessa distinzione tra centro abitato e campagna in termini di forma urbana. Il *green belt* diventa il luogo di interfaccia tra questi due aspetti complementari della struttura cittadina e si pone come fascia di mediazione, entro cui dare forma all'immagine della città, risarcendola dalla storica mancanza di parchi urbani ampiamente fruibili.

Il *green belt* assume su di sé le discontinuità di tessuto, facendo proprie e valorizzando le intersezioni con gli

assi storici di gerarchizzazione del territorio. Gli incroci tra la strada parco tangenziale e gli assi di penetrazione in città assumono con ciò il significato di luoghi di attenzione progettuale, in grado di rappresentare anche simbolicamente la città alla scala territoriale.



Il green belt – fabbrica di produzione ambientale.

Il progetto promuove la valorizzazione dei terreni interclusi tra città e tangenziale come *ring verde*, riletto in termini ambientali-paesistici e ed economici-sostenibili, al fine di rendere effettivamente praticabile l'ipotesi di contenimento dell'attività risicola. In questa ricerca di un sufficiente grado di remuneratività degli interventi, prendono pertanto forma ipotesi diverse tra loro articolate: definizione di bassi indici di edificabilità fondiaria; sostegno all'attività agrituristica; introduzione di specie arboree adatte alla cippatura finalizzate alla produzione di forme alternative di energia; promozione della biodiversità. Contestualmente a questa ridefinizione di rapporto tra costruito e coltivo, il progetto suggerisce la riscoperta delle frazioni quali luogo entro cui scegliere di abitare: il recupero funzionale delle cascine e degli impianti storici può essere valorizzato come luogo per forme di residenza alternativa dal carattere innovativo e sostenibile.

Dal punto di vista attuativo, il *green belt* si costruisce attraverso meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica, coadiuvati da una sostanziale modifica della politica patrimoniale della città.

La compensazione si applica entro l'intero tracciato della tangenziale urbana, reinterpreta come nuovo limite alle forme dense della città e consente di introdurre modifiche sostanziali ai tipi colturali prevalenti, anche mediante attivazione di finanziamenti europei, così come di valorizzare i rustici e i cascinali presenti, ammettendone la riconversione ad altre destinazioni d'uso, maggiormente remunerative (terziario ecocompatibile, commercio, pubblici esercizi, circoli sportivi, ristorazione e accoglienza turistico ricettiva). Le acquisizioni al patrimonio pubblico di aree da destinare a parco avvengono anche a fronte della riconversione degli utili ricavati dall'alienazione delle cospicue proprietà immobiliari della città, localizzate al di fuori dei confini amministrativi della stessa.

La perequazione è estesa alle quattro aree di possibile riconversione residenziale del *green belt*; si tratta dei territori della trasformazione entro cui il Piano ammette la nuova edificazione di tipologie edilizie unifamiliari, in modo da rispondere a un'esigenza pregressa che, negli anni, ha indotto la progressiva perdita di abitanti del capoluogo vercellese, i quali si sono spostati verso le realtà dei Comuni contermini. Per rispondere a questo fenomeno di concorrenza territoriale (e alle non poche implicazioni in termini di costo) il Piano individua il *green belt* come luogo di eccellenza urbana dove dare spazio a ricerche sperimentali intorno al tema dell'abitare e del paesaggio. Si tratta qui di promuovere la definizione di impianti planivolumetrici dei nuovi insediamenti, capaci di tradurre le forme del paesaggio in elementi di progetto, al fine di assicurare esiti significativi, superando la concezione standardizzata delle lottizzazioni di case isolate su lotto. La definizione

**Città di Vercelli**  
**Piano Regolatore Generale**  
 Tavola di inquadramento normativo  
 scala 1 : 7000  
 Tav. n° 7 I  
 febbraio 2004

Progettato:  
 architetto Paolo Orlandi  
 architetto Maria Napolitano  
 architetto Livio Perrone  
 architetto Susanna Tassinari

Con il contributo del Settore Sviluppo Urbano ed Edilizia  
 Assessorato urbanistico, Settore Organico, Area Urbanistica - CUP n°

Progetto Prodotto da P.E.C.C.  
 Assessorato urbanistico, Settore Organico, Area Urbanistica - CUP n°

Il Comune del Settore  
 Sviluppo Urbano ed Edilizia  
 Area Urbanistica - CUP n°

Il Settore  
 Sviluppo Urbano ed Edilizia  
 Area Urbanistica - CUP n°

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>La città dei servizi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> i servizi pubblici e di interesse pubblico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le attrezzature di interesse generale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> distributori di carburante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> la ferrovia</li> </ul> <p><b>La città consolidata: il lavoro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> i luoghi del lavoro</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4682B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> i luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AIAV</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> tessuti urbani di possibile riconversione</li> </ul> | <p><b>La città consolidata: le case</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #C71585; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le case del centro storico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le case degli isolati storici e le architetture di pregio</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le case del tessuto edilizio minore</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le case basse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #DC143C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le case su strada e le palazzine</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le case alte</li> </ul> <p><b>La città consolidata: l'agricoltura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le cascine e le frazioni agricole</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> i luoghi dell'agricoltura</li> </ul> | <p><b>I territori della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #32CD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> le aree strategiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D4AF37; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> aree di riconversione residenziale del green belt</li> </ul> <p><b>Altre prescrizioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> luoghi di progetto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> argine</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> viabilità in progetto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> tracciato scolastico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border-radius: 50%; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> rischio di incidente rilevante</li> </ul> |
|---|--|---|

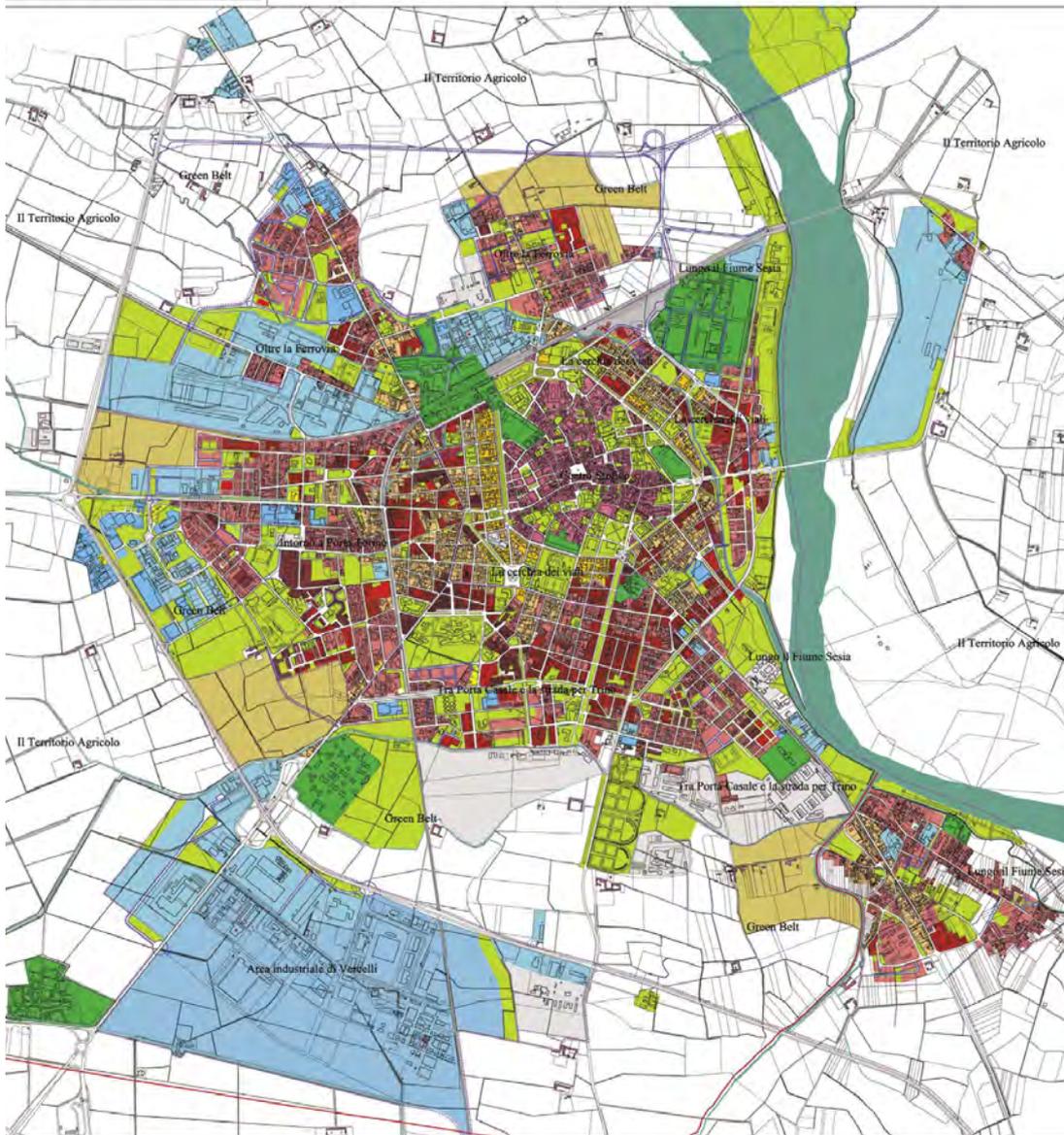


Tavola di inquadramento normativo, scala 1:7000.

paesistica informa quindi la costruzione di questi brani di città, ove gli interventi sono ammessi a fronte di indici edificatori molto bassi e cessione di area a parco pari al 70% della superficie territoriale.

La valutazione di prefattibilità tecnico economica, affidata a Area Snc, ha consentito di verificare l'effettiva sostenibilità degli interventi, individuando i valori soglia dei parametri urbanistici, essenziali ad assicurare il reale esito delle trasformazioni.

Il Piano, riconoscendo la necessità di valorizzare il significato strategico del *green belt*, ha definito le linee guida per la qualificazione e riqualificazione del paesaggio agricolo e dell'ambiente non costruito, da cui discende l'incarico professionale relativo al Piano paesistico e del verde della città, affidato all'architetto Andreas Kipar – Land Srl ed esteso a ricomprendere il tema del verde urbano e del parco agronaturale Lungo Sesia. Il *green belt*, che si trasforma in fabbrica di produzione ambientale, assumendo quale obiettivo temporale i

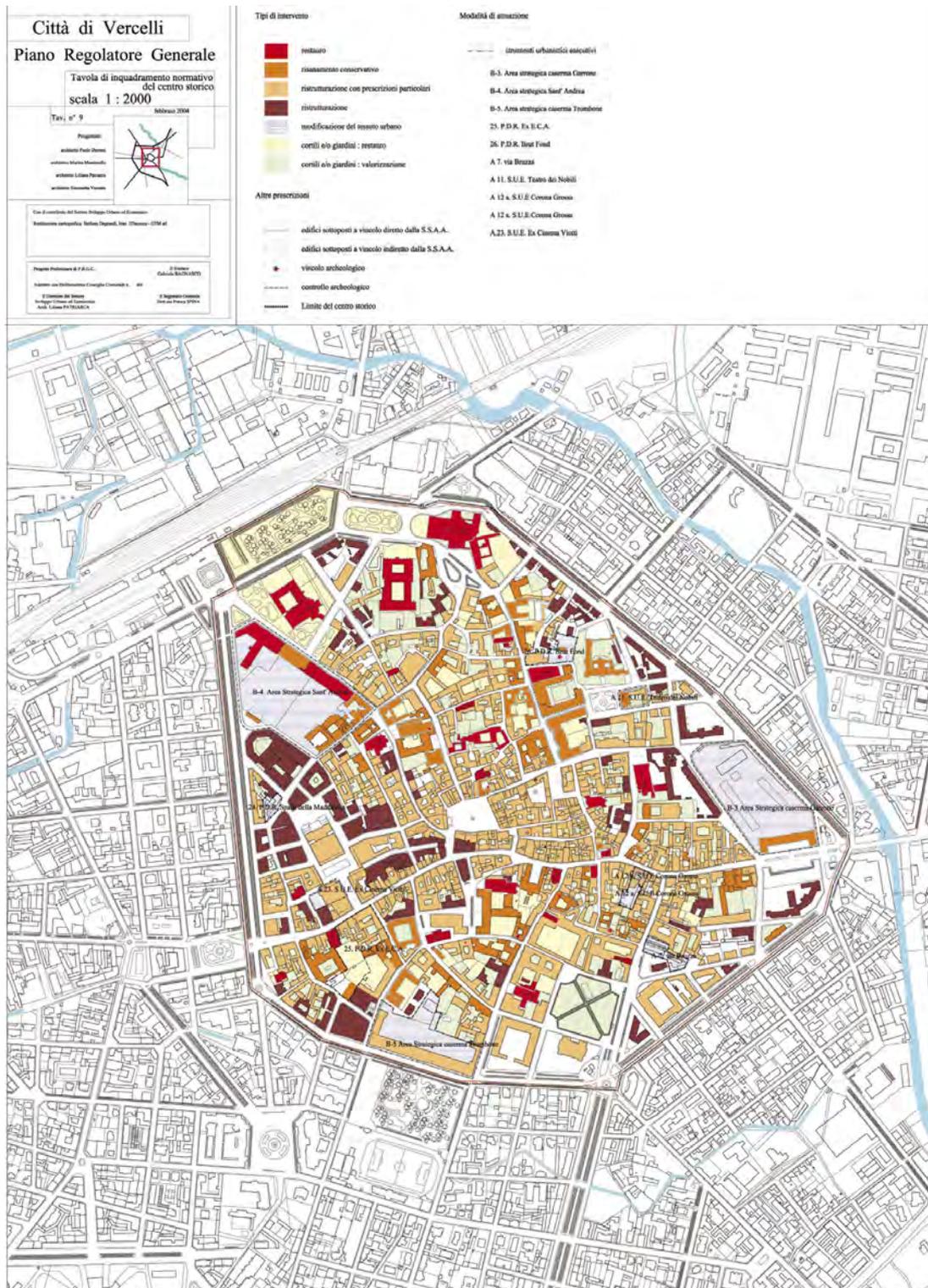


Tavola di inquadramento normativo del centro storico, scala 1:2000.

tempi lunghi della crescita delle specie arboree, propone di reintrodurre la necessaria biodiversità con la ri-proposizione delle specie arboree autoctone (cancellate nel tempo dalla trasformazione intensiva delle colture risicole), la valorizzazione delle tracce d'acqua che gerarchizzano e infrastrutturano il territorio (coadiuvate da specchi d'acqua entro cui assicurare il ripopolamento faunistico delle specie predatrici della zanzara). Le aree di riconversione residenziale del *green belt*, così come tutti i territori della trasformazione individuati dal Piano (area strategica Stazione ferroviaria, area strategica Montefibre, aree strategiche dei luoghi della dismissione, i cosiddetti gioielli dimessi: ex Ospedale Maggiore della Città, ex Sanatorio Bertagnetta, ex Caserma Garrone, ex Caserma Trombone, Larizzate etc.) trovano attuazione attraverso redazione di strumenti urbanistici esecutivi. Nello specifico, assume interesse la modalità individuata per pervenire a migliori esiti per le aree residenziali del *green belt*. Qui prenderà avvio, in sede di definizione

del progetto definitivo di piano, un *workshop* progettuale, cui saranno invitati docenti universitari di varie discipline, professionisti, tecnici comunali, imprenditori edili e parti sociali, al fine di definire in forma sperimentale e condivisa il *masterplan* per ciascuna delle quattro aree, sulla scorta del quale procedere alla definizione dello strumento urbanistico di dettaglio.

Ulteriori elementi, qualificanti il progetto di Piano, sono da ricondursi alla ricerca di strumenti atti a valorizzare le potenzialità di trasformazione dei gioielli dimessi, in termini di diversificazione dell'offerta tipologica entro cui dare spazio all'abitare.

Le frazioni agricole e i numerosi manufatti di pregio, frutto della deistituzionalizzazione della sanità e della difesa, devono divenire risorsa per la città, che soffre di una sorta di progressiva e dilagante rarefazione territoriale: perdita di funzioni, abitanti etc. Il ricorso a intese interistituzionali (Accordi di programma, Protocolli di intesa, etc) deve aggregare intorno a progetti significativi i diversi enti proprietari.

Tali strumenti sono essenziali anche per procedere all'attuazione del progetto per l'Area strategica della stazione ferroviaria, ora in fase avanzata discussione con Rfi, passeggeri, cargo all'interno del progetto "Cento stazioni". Qui il Piano prevede il ribaltamento della stazione passante consentendo di avvicinare l'intera area nord della città al centro storico, di riconciliare, anche simbolicamente le torri dei silos delle riserie poste a ridosso della linea ferroviaria, con le torri di Sant'Andrea e della città medievale.

Il progetto, valutato nel Piano urbano della mobilità, sviluppato insieme all'architetto Sozzi ed inserito all'interno del percorso di *mobility management*, introduce quindi un ribaltamento sostanziale, trasformando la stazione in stazione bifronte sopraelevata e attrezzata in forma di centro civico e galleria commerciale aperta, capace di offrire accoglienza e servizi a questa città solcata da movimenti pendolari in entrata e in uscita. Inoltre, il raddoppio della stazione ferroviaria a scavalco dei binari, consente di modificare sostanzialmente l'intero funzionamento della mobilità pubblica (ora decisamente congestionata in ragione delle difficoltà di accesso da nord attraverso un unico cavalcavia e due soli sottopassi ferroviari) e di definire le linee guida per il progetto Movicentro, con la realizzazione di un parcheggio di interscambio ferro gomma sul versante nord, in modo da attrezzare i capolinea delle numerose linee extraurbane che avvicinano la città capoluogo alla sua estesa provincia.

La definizione del Piano regolatore è stata inoltre preceduta e accompagnata dalla Valutazione ambientale strategica sviluppata da Arpa Piemonte, valutazione avviata *ex ante*. La Relazione di compatibilità ambientale della Vas precede quindi la stesura del Progetto preliminare di Prg e accompagna il processo di definizione delle scelte, in connessione con le indicazioni che via via emergono attraverso la stesura della Relazione stessa.

La Vas è stata utilizzata secondo due accezioni, ovvero:

- come strumento di valorizzazione ambientale, al fine di rendere coerenti gli obiettivi del Piano con gli obiettivi "strategici" di tutela ambientale stabiliti a livello internazionale, nazionale e regionale, e indirizzando in tal senso le scelte strategiche di tutela, definendo quindi priorità di intervento con riferimento alle criticità ambientali esistenti, e criteri di insediamento in grado di minimizzare gli impatti, secondo il concetto di "dimensione dinamica" dell'ambiente;
- come strumento di verifica della coerenza dell'insieme delle proposte programmatiche e pianificatorie del Piano con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo, stabiliti negli atti di indirizzo nazionali e regionali, con quanto emerso nel processo di Agenda 21 e, tenuto conto delle criticità in atto, arrivando ad escludere le azioni non completamente compatibili con i principi di sostenibilità, ovvero prevedendo interventi di compensazione e/o mitigazione.

La predisposizione della versione definitiva del Piano regolatore, che scaturirà dal processo di condivisione dello strumento attraverso la fase di osservazioni e controdeduzioni, sarà supportata dall'aggiornamento in itinere della Relazione di compatibilità ambientale, al fine di verificare la sostenibilità di eventuali nuove azioni di Piano che potrebbero scaturire. In questa fase inoltre si dovrà prevedere l'azione di monitoraggio del Prg, valutazione *ex post*, che implica la scelta di indicatori prestazionali in grado di descrivere i cambiamenti nel tempo, qualitativi e quantitativi, rendendo quindi possibile la valutazione di quanto ottenuto rispetto alle finalità degli interventi, tutti tesi a sostenere la crescita economica, le opportunità sociali e il miglioramento della qualità della vita di Vercelli.

**SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Vercelli  
Settore: Sviluppo urbano ed economico

**IL CASO**

Il nuovo Prg ed il progetto di anello verde

**CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Intero territorio comunale

**A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Piani urbanistici