

Dott. CORRADO PANELLI
Aspetti agroforestali

Dott. MASSIMO BIASETTI
Dott. MARCO ZANTONELLI Aspetti geologici

Dott. arch. GIULIO CARTA
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Il Responsabile del procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

Adottata con D.G.C. n° 36 in data 03.10.2022



Regione Piemonte

Provincia di Vercelli

COMUNE DI CELLIO CON BREIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni

PROPOSTA TECNICA PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato R
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
USC: 002171_REL

Settembre 2022

TITOLO A - LE ANALISI	4
1) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	4
2) REDAZIONE PRGC	4
3) IL CONTESTO AMBIENTALE PAESAGGISTICO	6
3.1) IL TERRITORIO	7
3.2) ASPETTI GEOMORFOLOGICI	8
3.3) ASPETTI AGROFORESTALI E NATURALISTICI	10
3.4) SISTEMA INSEDIATIVO E CENNI STORICI	11
3.4.1) VIABILITÀ STORICA MINORE E SENTIERI	12
3.5) AMBITI E NUCLEI DI ORIGINE STORICA E/O EMERGENZE DI VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE E DOCUMENTARIO	12
3.6) ALTRI VINCOLI AMBIENTALI	21
3.6.1) USI CIVICI	21
4) IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO	22
4.1) ECONOMIA DEL TERRITORIO	22
4.2) POPOLAZIONE	22
4.3) LE ATTIVITÀ ECONOMICHE	23
5) IL SISTEMA INSEDIATIVO	24
5.1) LA RESIDENZA	24
5.2) L'ARTIGIANATO	24
5.3) IL TERZIARIO	24
5.4) INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI	25
5.5) STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	26
6) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ PEDEMONTANA	26
7) IPOTESI DI SVILUPPO ED INTEGRAZIONE TERRITORIALE	26
7.1) RESIDENZA STABILE E SALTUARIA	26
7.2) ARTIGIANATO	27
7.3) COMMERCIO	27
7.4) SERVIZI PUBBLICI, REITERAZIONE E PEREQUAZIONE	30
TITOLO B - IL PROGETTO DI PRG	31
8) PREMESSA	31
9) IL SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO	31
9.1) ANALISI DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO	31
9.2) IL SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRICOLO E NATURALE	33
9.3) INSEDIAMENTI STORICI	36
9.4) PEREQUAZIONE - COMPENSAZIONE	37
10) IL SISTEMA INSEDIATIVO E DI RELAZIONE	38
10.1) IL SISTEMA INSEDIATIVO	38
10.2) VARIAZIONI URBANISTICHE SIGNIFICATIVE	38
10.3) AREE PER SERVIZI PUBBLICI	38
10.4) REITERAZIONE DI VINCOLI SCADUTI PER SPAZI PUBBLICI	39
10.5) VIABILITÀ	39
10.6) PERIMETRAZIONE CENTRO E NUCLEI ABITATI	39
11) IL TERRITORIO URBANO ED EXTRAURBANO	40
12) LA COMPATIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	42
13) DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PRG	43
13.1) AREE RESIDENZIALI ESISTENTI	43
13.2) AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	43
13.3) AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE	43

13.4) AREE AGRICOLE, BOSCADE	44
13.5) AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	44
13.6) AREE PER IMPIANTI URBANI	44
14) CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	44
15) VERIFICA DEGLI STANDARD	45
16) LA NORMATIVA	46
17) COMPATIBILITA' DELLE SCELTE DI PIANO IN RAPPORTO ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO	47
18) COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	48
18.1) P.P.R.	48
18.2) P.T.R.	64
18.3) P.T.C.P	64
19) VARIAZIONI INTRODOTTE SULLA BASE DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE	65
20) SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE	72
21) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	73

ALLEGATO 1) - SCHEDATURE NUOVI INTERVENTI

ALLEGATO 2) - TABELLA DI RAFFRONTO TRA LE NORME DEL PPR E DEL PROGETTO PRELIMINARE

ALLEGATO 3) - ZONE ESCLUSE DALLA TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 142 COMMA 2 DEL D.LGS 42/2004

ALLEGATO A AL REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO A - LE ANALISI

1) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il Comune di CELLIO CON BREIA in quanto deriva dalla fusione dei seguenti due comuni:

- Comune di Cellio, dotato di un PRG vigente (D.G.R. n° 75-32009 del 21.11.1989) oggetto di una prima Variante Strutturale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 61-33121 del 21.03.1994, di una seconda Variante Strutturale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 9-29383 del 21.02.2000 e di n° 6 varianti parziali.
- Comune di Breia, dotato di un PRG vigente approvato con D.G.R. 15-2812 del 18.01.2016.

Entrambi i comuni sono dotati di Piano di Classificazione Acustica e Cellio con Breia è dotato di Regolamento Edilizio Tipo.

2) REDAZIONE PRGC

Contestualmente all'avvio della stesura del nuovo PRG si è quindi proceduto con le procedure di adeguamento anche degli atti ad esso connessi e precisamente:

- Approvazione dei criteri commerciali, per i quali si è in attesa della presa d'atto del Settore Commercio della Regione.

Alla luce dei seguenti "Indirizzi Programmatici": riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dell'ambiente, salvaguardia delle ormai poche attività economiche, valorizzazione dei beni culturali presenti sul territorio e creazione di condizioni favorevoli allo sviluppo turistico, il Nuovo Piano Regolatore Generale si forma attraverso l'analisi dei fabbisogni sociali ed economici e del ruolo occupato dal Comune di CELLIO CON BREIA in relazione al contesto territoriale della bassa Valsesia. Queste analisi sono state correlate ed integrate con un approfondito studio delle implicazioni di carattere ambientale, recependo inoltre le indicazioni generali e strutturali ricavabili dagli strumenti di pianificazione sovracomunali e dai provvedimenti normativi e d'indirizzo Regionali e Nazionali.

Con queste finalità è stato possibile utilizzare metodologie già adottate nell'elaborazione di piani di più vaste dimensioni, opportunamente adattate alla scala locale, prendendo in esame temi analitici principali che possono fornire il quadro d'insieme della realtà attuale e delle sue possibili evoluzioni:

- il contesto socioeconomico
- il contesto ambientale paesaggistico
- il sistema insediativo
- il sistema della mobilità.

Ai fini di raggiungere gli obiettivi indicati sono stati individuati, di concerto tra l'Amministrazione ed i componenti del gruppo di progettazione, i temi strategici da porre alla base dello studio per il nuovo PRGC, di seguito sintetizzati.

1) Preservare l'identità territoriale del Comune di Cellio con Breia, ancora molto forte nonostante il calo demografico e delle attività economiche, valorizzandone i caratteri peculiari sia in campo socioeconomico che ambientale e paesaggistico.

2) Riconsiderare, alla luce della sua attuale consistenza, il patrimonio edilizio di antica formazione di pregio architettonico o comunque di valore a livello di scala urbanistica e edilizia, coniugando la dovuta attenzione ai problemi di adeguamento funzionale delle abitazioni con la salvaguardia degli aspetti storici originali, valutando anche interventi di riqualificazione su edifici incongrui per motivi di sicurezza, d'igiene, di impatto ambientale, di viabilità o di interesse pubblico.

3) Affrontare le problematiche relative alle attività economiche ancora presenti sul territorio, sia in campo artigianale e commerciale sia per il comparto legato al turismo, che attualmente sconta le criticità legate alle presenze di tipo stagionale.

4) Abbinare al potenziamento delle infrastrutture un'ottica più attenta alla qualità ambientale, verificando le previsioni di aree per servizi pubblici sulla base di un'attenta analisi dei reali fabbisogni, di quanto già realizzato e della fattibilità economica (anche in rapporto alle localizzazioni) delle aree attualmente previste.

5) Valutare, attraverso un attento esame degli aspetti geomorfologici del territorio e del contesto paesaggistico-ambientale, come nell'ambito della destinazione genericamente definita agricola, che include tutte quelle categorie di utilizzo del suolo non legate ad altre attività (boschi, aree a prato, prato-pascolo, incolti, aree marginali al tessuto urbano non altrimenti classificate), sia possibile individuare forme di valorizzazione appropriate e differenziate secondo le rispettive potenzialità (tutela del sistema dei sentieri e dei percorsi quali elementi di connessione e di promozione dell'escursionismo, valorizzazione di elementi locali di pregio). Va introdotta una lettura del paesaggio attenta a tutto il territorio, mantenendo e incentivando la presenza dell'uomo quale importante fattore di presidio ambientale; un obiettivo da raggiungere anche con il recupero del patrimonio edilizio già esistente (quando possibile in rapporto allo stato di conservazione ed al contesto geomorfologico in cui sono inseriti), costituito principalmente da fabbricati rurali in parte abbandonati su cui vanno ammessi interventi di riqualificazione rispettosi delle caratteristiche tipologiche tipiche del contesto.

6) Aumentare l'attenzione ai problemi idrogeologici ed alle condizioni del dissesto e del rischio esistenti sul territorio; la prevenzione è indispensabile a fronte degli enormi costi sociali ed economici legati ai danni da eventi calamitosi.

7) Predisporre un quadro normativo coerente con gli obiettivi indicati, cercando di limitare i problemi legati alla sua applicazione.

8) Procedere all'informatizzazione completa per quanto riguarda gli elaborati del PRG (cartografia di Piano nelle varie scale), come passaggio propedeutico per una maggiore integrazione dei servizi amministrativi:

- aggiornamento continuo dello stato di fatto delle reti infrastrutturali (idrica – fognaria - illuminazione - viabilità comunale);
- potenziamento della lettura dei dati del catasto urbano (vani - unità - categoria - numero dei piani - ecc...) attraverso l'abbinamento degli stessi ad ogni fabbricato;
- archiviazione di tutte le altre informazioni edilizie ed urbanistiche man mano disponibili (dati sulle concessioni, vincoli particolari, dati volumetrici ecc....).
- gestione automatizzata delle procedure connesse alla destinazione urbanistica degli immobili.

3) IL CONTESTO AMBIENTALE PAESAGGISTICO

Il territorio comunale di CELLIO CON BREIA è stato analizzato al fine di ricostruirne il sistema ambientale, in sede preliminare alla definizione delle scelte del nuovo P.R.G.

È scaturito uno studio di matrice ambientale che partendo dall'analisi dello stato attuale si conclude con una proposta di indirizzi e scelte da adottarsi in relazione alla riqualificazione paesaggistica-naturalistica del territorio e ad un suo corretto uso in funzione sia della tutela ambientale sia della salvaguardia e dello sviluppo dell'attività economiche compatibili.

La ricostruzione del sistema ambientale avviene con il ricorso a fonti bibliografiche, cartografiche, archivistiche, documentarie, oltre che attraverso la lettura delle foto aeree e delle ricognizioni dirette sul territorio.

L'ambiente svolge sempre, sia nel suo aspetto naturale sia in quello derivato dalle successive trasformazioni antropiche, un grande ed importantissimo ruolo nell'interesse della collettività; pertanto, tutti gli interventi finalizzati a sua una maggiore fruizione dovranno essere attuati nel rispetto delle sue caratteristiche ecologiche e paesaggistiche, adottando inoltre tutti i procedimenti di salvaguardia necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del territorio.

3.1) IL TERRITORIO

Territorio comunale

Il nuovo Comune di CELLIO CON BREIA è istituito dal 1 Gennaio 2018, a seguito della fusione dei Comuni di Cellio con Breia, come sancito dalla L.R. n° 23/2017.



Il territorio comunale di Cellio con Breia è localizzato in prossimità al margine nord-orientale della Provincia di Vercelli, impegnando un settore montagnoso-collinare costituente l'appendice pedemontana dell'aspra catena delle Alpi Pennine, intersecato dall'incisione valliva del T. Strona, affluente di sinistra del F. Sesia ed impegnando in parte direttamente il fianco vallivo sinistro della Valsesia.

Il Comune di Cellio con Breia occupa una superficie pari a 17,28 kmq circa e confina rispettivamente a Nord con il Comune di Varallo, a nord est con Madonna del Sasso (provincia di Verbania), a ovest con Quarona, a ovest e sud ovest con Borgosesia ed a est e sud est con Valduggia.

Il territorio è servito da un vasto reticolo di strade comunali prevalentemente asfaltate mentre le comunicazioni esterne sono garantite dalle S.P. per Borgosesia, Madonna del Sasso e Quarona, nonché da altre arterie minori.

Fisicamente l'area in questione mostra in prevalenza una morfologia articolata ed in parte aspra, seppur localmente caratterizzata da assetto subpianeggiante o lievemente ondulato. I dislivelli complessivi non sono trascurabili, risultando nell'ordine di 740 m come massimo. Infatti, il punto più elevato è il M. Biasco (1.185), al margine settentrionale del

territorio comunale, mentre il punto più depresso si colloca al margine meridionale, intorno a quota 410 m circa.

Il Comune di Cellio con Breia annovera molte borgate e frazioni:

- ex Comune di Breia che comprende Cavaglia, Morondo, Castagneia, **Breia**, Oro di Breia, Cadarafagno e Agarla;
- ex Comune di Cellio che comprende: Zagro, Case Orello, Case Calderara, Case Orgianino, Merlera, Bosco, Mascherana, **Cellio**, Cereto, Baltegora, Viganallo, Cosco, Casaccia, Allera, Carega, Case Paolino, Cà Bugiot, Culagna, Valmonfredo, Sella, Fronto, Cà Resegotti, Botto, Mollie, Tairano, Canton Fion, Agua, Cerchiera, Camo, Crabia e Arva.

3.2) ASPETTI GEOMORFOLOGICI

Come osservato, il territorio comunale di Cellio con Breia si estende in corrispondenza del versante sinistro della media Valsesia, ricadendo per larga parte entro al bacino del T. Strona, tributario di sinistra del Fiume Sesia in Comune di Borgosesia (335 m circa), raggiungendo il dislivello afferente al bacino del Cusio intorno a quota 1.150 m circa, coincidente con il punto più elevato. Il punto più depresso è coincidente con l'incisione del Rio di Crabia, a SW di Frazione Crabia (410 m). La porzione nordoccidentale del territorio ricade entro al bacino del T. Cavaglia e si caratterizza in corrispondenza della fascia morfologica medio-superiore per la presenza di estesi relitti glaciali terrazzati.

Il basso tratto della Valle Strona presenta una netta asimmetria dei versanti, ove il sinistro è molto acclive, a tratti strapiombanti e più in generale breve, mentre il destro è assai più esteso planimetricamente e assai meno acclive, alternando estesi lembi terrazzati a tratti di scarpata.

La porzione orientale del territorio comunale di Cellio con Breia si pone in corrispondenza del versante destro vallivo della Valle Strona e più marginalmente in corrispondenza del versante sinistro, presso la parte nordorientale dello stesso.

L'articolazione del territorio è tale da evidenziare la presenza di numerose dorsali relitte che, in relazione al decorso del reticolo idrografico, si allineano in prevalente direzione Nord-Sud.

La sede comunale si pone intorno a quota 680 m, in corrispondenza di un lembo terrazzato relitto, di forma complessa, esteso in prevalente direzione NNW-SSE, interposto tra l'incisione del T. Strona a Est e quella del Riale di Crabia ad Ovest, rispetto al fondo delle quali esso si rileva di circa 100-120 m.

Sono naturalmente presenti molti altri lembi terrazzati relitti degni di nota, tra i quali si segnalano il terrazzo di Zagro (730-720 m), presso il margine Nord del comune, in sinistra rispetto al T. Strona, il terrazzo di Orello (770-780 m) posto in destra rispetto al T. Stronella, presso il margine NE, il terrazzo di Merlera (755-800 m circa), sempre in destra rispetto al T. Stronella, il terrazzo di Viganallo (680-670 m) in destra rispetto al T. Strona, il terrazzo di Carega (620-640 m circa), presso il margine NW del comune, in sinistra rispetto al Rio di Crabia, il terrazzo di Tairano (520-550 m, in sinistra rispetto al Riale di Crabia, il terrazzo di Crabia Sup (525-535 m).

Idrografia

L'idrografia superficiale è principalmente legata al bacino del T. Strona che scorre in direzione Nord-Sud sino all'abitato di Valduggia, per piegare poi in direzione ENE-WSW. Ad esso fanno capo il T. Stronella in sinistra ed il Riale di Crabia ed il Riale di Piello in destra. Alla porzione nordoccidentale del territorio comunale attinge il Torrente Cavaglia, tributario di sinistra del Fiume Sesia all'altezza di Quarona.

Nell'ambito del territorio comunale non si rilevano settori di fondovalle particolarmente ampi e solo in alcuni punti il T. Strona presenta estensione apprezzabile, come si rileva in particolare presso località Cerchiera ed a monte del Ponte per Viganallo, ove comunque l'estensione laterale è sempre inferiore a 50 m, riscontrandosi di norma un unico livello terrazzato. Tra i tributari il T. Stronella è quello che presenta il tratto di fondovalle maggiormente definito, approssimativamente tra Merlera e Orsanvenzo, con maggior estensione laterale.

Al riguardo del reticolo idrografico tributario, gli elementi maggiormente degni di nota sono il Riale di Plello ed il T. Stronella. Il primo, prende origine in territorio di Breia, decorrendo in prevalente direzione Nord-Sud, sino a confluire nel T. Strona in località Cascinone del Comune di Borgosesia. Anche il Riale di Crabia prende origine in Comune di Cellio con Breia, decorrendo anch'esso in prevalente direzione Nord-Sud, sino alla confluenza nel T. Strona in località Crabia Inf. del Comune di Valduggia. Il T. Stronella, infine, decorre in corrispondenza del margine nordorientale del territorio comunale, presso il confine con il Comune di Valduggia, assumendo in prevalenza andamento Nord-Sud.

Tra gli elementi citati, sono iscritti nell'ambito dell'elenco dei "corsi d'acqua pubblici" i seguenti corsi d'acqua: torrente Cavaglia, Torrente Strona e Stronella, Rio Crabia e Rio Plello.

Per quanto attiene agli aspetti climatici, l'area è caratterizzata da un clima semicontinentale di transizione a nivale, con evidente contrapposizione fra il periodo invernale e quello estivo. L'entità delle precipitazioni medie annue è piuttosto consistente e comunque tale da risultare nell'ordine di 1.200-1.500 mm circa, con relativi incrementi nel corso delle ultime annualità.

In virtù di un regime piovoso piuttosto omogeneo i periodi secchi sono brevi e le precipitazioni ben distribuite nei restanti momenti. In particolare, si registrano due massimi pluviometrici, uno assoluto in Maggio e l'altro relativo in Ottobre; i due minimi cadono rispettivamente in Gennaio (assoluto) e in Luglio (relativo). Nel periodo invernale le precipitazioni hanno prevalente carattere nevoso e come tali persistono anche lungamente al suolo ove formano una coltre nevosa, particolarmente consistente a quote superiori a 800-1000 m. Non di rado le precipitazioni risultano apprezzabili anche nei mesi estivi, in relazione all'amplificazione orografica dei fenomeni.

Si evidenzia presso il margine nordoccidentale del territorio comunale la presenza della zona di tutela della Concessione Mineraria Valverde. Si tratta di fonti captate ad uso industriale (imbottigliamento) della ditta Spumador S.p.a. di Quarona, date da due sorgenti poste in comune di Cellio con Breia. L'ubicazione delle sorgenti, le relative fasce di rispetto e la perimetrazione della concessione mineraria sono riportate nella carta geoidrologica.

3.3) ASPETTI AGROFORESTALI E NATURALISTICI

Al sistema delle aree extraurbane appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale esterne al perimetro degli ambiti urbanizzati e che, per localizzazione e presenza di componenti vegetali atte a caratterizzarne la tipologia funzionale, sono oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azionamento urbanistico.

Il Comune di Cellio con Breia presenta un tasso di urbanizzazione estremamente basso, in quanto, a fronte di una superficie comunale complessiva pari a circa **1728** ettari, si riscontrano solo **71** ettari circa, corrispondenti al **4,11%**, di superficie comunale. La superficie extraurbana ammonta dunque al **1624** ha, ovvero il **93,99%** del totale.

La copertura del suolo nettamente prevalente risulta essere quella forestale, la quale interessa circa 1656 ettari, equivalenti al 94,3% della superficie territoriale. Le categorie forestali maggiormente rappresentate sono:

- i Castagneti, che rappresentano circa il 59% dei boschi censiti;
- le Faggete, con una incidenza pari a circa il 25,4% delle superfici forestali;
- gli Acero-tiglio-frassineti con 11,4%;
- a seguire le categorie minori, che risultano rappresentate da: Imboschimenti e Rimboschimenti, Alneti planiziali e montani e Boscaglie pioniere e di invasione.

La restante parte di territorio è caratterizzata perlopiù da prati e prato-pascoli. Le colture agricole sono poco rappresentate, così come risulta minima la percentuale destinata agli orti e ai frutteti.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva di quanto sopra esposto.

Tipologia di copertura	Azzonamento	Ettari	% sul totale
Prato – prato/Pascolo	E1	34	1,97%
Colture permanenti	E2	16	0,93%
Superfici extra urbane non gestite	E3	13	0,75%
Orti e frutteti amatoriali, giardini	E4	2	0,12%
Bosco	Eb	1559	90,22%
TOTALE EXTRAURBANO		1624,0	
Azzonamento Urbanizzato		71,0	4,11%
Altro (strade, ecc.)		33,0	1,91%
URBANIZZATO E ALTRO		104,0	
SUPERFICIE COMUNALE TOTALE		1728,0	100,0%

Per analizzare l'evoluzione degli usi agricoli si è consultato gli ultimi dati ISTAT del censimento dell'agricoltura anno 2010. Però, probabilmente a causa delle differenti modalità di campionamento, emergono dati estremamente mutevoli e non confrontabili. A dimostrazione di quanto emerso, si riporta una tabella con i dati di sintesi raccolti riferiti al 2010.

Anno	COMUNI	Superficie in ettari				
		Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Orti familiari	Prati permanenti e pascoli	Boschi annessi ad aziende agricole
2010	BREIA	1.75	1.44	0.51	18.99	98.24
2010	CELLIO	-	0.91	0.29	18.95	22.49
	BREIA-CELLIO (attuale)	1.75	2.35	0.80	37.94	120.73

3.4) SISTEMA INSEDIATIVO E CENNI STORICI

Pur in mancanza di documentazione storica anche di periodo medievale, le origini di Cellio e Breia possono essere riferite all'epoca in cui Novara diventa città romana, cui seguì una distribuzione in tutto il territorio Novarese di coloni cui si assegnarono delle terre anche in Bassa Valsesia ed in posizione panoramica sugli altopiani boscosi.

Il nome Cilius (Cellio) appare in una carta dell'11 ottobre 1061, mentre il toponimo di Breia potrebbe derivare, secondo alcuni studiosi, dal diminutivo longobardo "braida", "braidicula" e dal diminutivo del celtico "briga", "brigula", con il significato di 'altura'.

La Valsesia presenta uno scenario di sistema culturale ed ambientale complesso in cui si identificano due aree distinte: l'alta Valsesia, segnata dalla storia e dalle espressioni della cultura walser e da un'economia strettamente legata alla pastorizia, e la bassa Valsesia ricca di alcune testimonianze del mondo contadino locale nonché dai segni di numerose attività artigianali quali la falegnameria o la fusione del rame e del ferro per la produzione di utensili e attrezzi, sfociata nella produzione di campane tuttora attiva nel Comune di Valduggia.

Nel complesso l'ambito presenta una ricca stratificazione di testimonianze storiche, la cui trama è ancora leggibile negli elementi edilizi e nelle relazioni territoriali di fondovalle e di versante.

Le tipologie architettoniche tipiche sono rappresentate dagli edifici con commistione di uso residenziale e rurale: si tratta di fabbricati spesso disposti a schiera, con sviluppo parallelo alle curve di livello, con i prospetti meglio esposti provvisti di profondi loggiati, scanditi dalle pilastrature prolungate sino alla copertura. Si riscontrano anche interessanti esempi della tipologia edilizia di casa Valsesiana, tipica della Media e Bassa Valsesia, caratterizzata dallo sviluppo longitudinale, con il fronte lungo esposto a Sud, con portico a piano terra e loggiati ad arco, retti da colonnine in pietra o da pilastri in muratura, nei piani superiori. I loggiati ospitano le scale per i collegamenti verticali e servono da corridoio per la distribuzione orizzontale. Il piano del sottotetto è ventilato, in quanto destinato a fienile.

I materiali da costruzione sono la pietra, rinvenuta in sito e di tipo e formato molto vario, utilizzata a secco o con impiego di malta di calce; il laterizio, sia come mattone per le murature, sia come coppo per i manti di copertura (e tegola piana/marsigliese, o curva/portoghese negli interventi più recenti), mentre sono ormai scomparsi i vecchi tetti di paglia; il legno, solitamente di castagno, di cui abbonda il territorio.

Nel territorio sono presenti anche fabbricati prettamente connessi all'attività agricola e all'allevamento, caratterizzati dalle murature in pietrame a vista o intonacate con malta grossolana a base di calce e sabbia prelevata dai ruscelli; il sottotetto ventilato chiuso solo

con graticci in legno e raggiungibile direttamente tramite passerelle o scale esterne in legno o in muratura di pietrame; balconi in legno in aggetto, che possono avere maggiore profondità e costituire un avancorpo retto da pilastri; tetti a capanna, solitamente con manto in tegole marsigliesi, ma in origine coperti in paglia, come rivelato, a volte, dalla forte pendenza delle due falde e dalla struttura lignea a puntoni incastrati in sommità, a reggere il colmo. Gli edifici più importanti, come la chiesa, originariamente avevano invece tetti in pietra (piode).

Nelle frazioni sono inoltre presenti fontane e lavatoi pubblici e lungo corsi d'acqua i vecchi mulini, solitamente in stato di rudere o in condizioni di degrado.

3.4.1) Viabilità storica minore e sentieri

Il territorio è ricco di percorsi storici, sentieri stradine e mulattiere, a volte selciate, che collegano le varie borgate tra loro e con i Comuni contermini; la cartografia di Piano individua quelli principali sia che siano percorribili sia che siano in parte non segnalati.

3.5) AMBITI E NUCLEI DI ORIGINE STORICA E/O EMERGENZE DI VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE E DOCUMENTARIO

È stata espletata un'indagine diretta sugli ambiti di origine storica, al fine di ottenere un censimento di tutti i nuclei esistenti e di tutti gli elementi di pregio presenti sul territorio (edifici, particolari tipologie costruttive, beni culturali minori, ecc....).

I risultati di questa indagine sono stati posti a confronto con le documentazioni già esistenti (documentazioni storiche, studi e previsioni di cui al PRG vigente). Si è ottenuta una serie di dati propedeutici all'individuazione e classificazione degli insediamenti, dei nuclei e delle emergenze isolate, con caratteristiche storiche ed architettoniche nonché dei valori ambientali e culturali ad essi collegati. La tavola di progetto che ne deriva è quindi riassuntiva delle considerazioni e delle riflessioni fatte dopo una valutazione attenta alla comprensione dell'identità dei luoghi; condizione necessaria per poter consapevolmente agire nel rispetto sia del bene costruito, in funzione della salvaguardia di valori riconosciuti come tali, sia delle potenzialità di sviluppo connesse alla vita degli abitanti ed alle loro attese.

3.5.1) Configurazione e stato attuale dei nuclei

L'analisi diretta, eseguita in una serie di sopralluoghi, ha evidenziato che, a causa della ridotta presenza di popolazione stabilmente residente, si presenta una situazione del patrimonio edilizio caratterizzata, a seconda delle Frazioni, da uno stato di conservazione del patrimonio edilizio che varia dal buono al cattivo (soprattutto per alcune Frazioni di fondovalle quali Canton Fion, Arva, Cerchiera, Botto, parte di Merlera); una parte dei fabbricati residenziali risulta comunque occupata nel periodo estivo. Gli immobili in precario stato di conservazione sono generalmente fabbricati rustici che hanno perso la loro originaria funzione e che, o per la loro posizione sfavorevole o per il mancato recupero ad uso abitativo (non ritenuto necessario neanche ad uso saltuario) non sono stati più oggetto di interventi manutentivi e/o conservativi. In alcuni casi, considerato il rischio di dissesti alla classe geologiche e/o allo stato di fatiscenza strutturale, sarà necessario prevederne la demolizione senza ricostruzione.

Fatta questa premessa l'analisi puntuale degli edifici, una volta individuati quelli monumentali o di maggior valore, ha portato a diversificare il giudizio sugli immobili in funzione della loro collocazione rispetto agli assi viari, della consistenza e densità edilizia e del grado di allontanamento dalle caratteristiche costruttive originarie. In numerosi casi il processo di ristrutturazione si è limitato al recupero dell'immobile, del suo volume, con mantenimento di particolari costruttivi e materiali in sintonia con il contesto, in altri casi l'intervento è stato più radicale ed ha sostituito materiali, forme, rapporti dimensionali, alterando un aspetto che non è più riconducibile alla tradizione. Questo tipo di intervento avviene sempre con l'obiettivo genuino di migliorare l'abitazione, in alcuni casi la necessità ed il desiderio di maggiori spazi da rendere disponibili produce situazioni critiche dal punto di vista spaziale e negative dal punto di vista estetico.

Si riconoscono quindi (sulla base dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.) i seguenti Nuclei di Antica Formazione:

- ex Comune di Breia che comprende Cavaglia, Morondo, Castagneia, **Breia**, Oro di Breia, Cadarafagno e Agarla;
- ex Comune di Cellio che comprende: Zagro, Case Orello, Case Calderara, Merlera, Bosco, Mascherana, **Cellio**, Baltegora, Viganallo, Cosco, Casaccia, Allera, Carega, Culagna, Valmonfredo, Sella, Fronto, Cà Resegotti, Mollie, Tairano, Canton Fion, Agua, Camo, Crabia e Arva.

ed i seguenti Nuclei Minori:

- Cereto, Case Orgianino, porzione marginale a sud di Merlera, Molino Belvedere, Molino Medana, Cerchiera, Case Paolino, Botto e nucleo sito a sud est di Arva.

Un'ulteriore individuazione riguarda gli ambiti di vecchio impianto caratterizzati da una minore densità edilizia e da una maggiore compromissione dei caratteri originari; pertanto, esclusi dall'assoggettamento alle prescrizioni di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. Tali ambiti comprendono:

- Cà Bugiot, Trompa, Oro del Bosco e Cà Bello.
- Porzioni marginali ai seguenti ai sopracitati Nuclei A1 e A2.
- Piccoli ambiti autonomi lungo la viabilità provinciale che scende verso Borgosesia, da località Maddalena al confine comunale (Forcola).

3.5.2) Patrimonio edilizio sparso in ambito rurale

Numerosi sono i fabbricati (baite, casolari e cascine) sparsi sul territorio, moltissimi di questi sono ormai ridotti a ruderi in pessimo stato di conservazione in presenza di boscaglia sempre più invasiva. Alla luce dello stato di fatto e delle caratteristiche morfologiche e ambientali, la normativa di Piano detta specifiche norme e prescrizioni per il loro recupero.

In merito alla classificazione "Aree escluse dalla definizione di bosco", di cui alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, della frazione Cerchiera e di un'area a monte di frazione Breia in zona San Bernardo, in base al c. 2 dell'art. 5 del D.lgs. 34/2018, la procedura prevista dall'Allegato C del Regolamento 2/R è stata sospesa a seguito delle osservazioni del Settore Forestale.

3.5.3) Emergenze storiche e/o architettoniche o documentarie

La chiesa parrocchiale di San Lorenzo, risalente al XVI secolo, fu ingrandita nella seconda metà del XVII secolo; presenta varie cappelle: in una sono conservate le reliquie di San Cirillo, in un'altra si conserva un Crocifisso di ottima fattura ed affreschi di Lorenzo Peracino del 1754. Nella terza cappella a sinistra è custodita una tela di Tanzio da Varallo nella quale è raffigurato San Carlo con la croce e tre vetri del 1623. Preziosi gli affreschi del coro raffiguranti l'esaltazione della Croce del Rocca e quelli della volta della Sacrestia eseguiti dal Peracino. La chiesa possiede il campanile più alto della Valsesia, ben 56 metri e 200 gradini, che domina l'intero paese.

Chiesa di San Giovanni Battista (ex parrocchiale di Breia) e Cappella Ossario

La chiesa fu costruita nel XVI secolo su una cappella del XII secolo, ma fu in seguito rimaneggiata. Nel portico del 1770 si trovano gli affreschi di Lorenzo Peracino tra cui la decollazione di Giovanni Battista e i 14 quadri della Via Crucis interni alla chiesa.

Sotto la cupola del presbiterio si può osservare il Salvatore che scorge il Battista dal cielo; nella cappella del transetto di destra è rappresentata Sant'Eurosia di Jaca, una Santa spagnola il cui culto è piuttosto raro. Il campanile seicentesco è alto 35 metri in pietra scalpellata e ha i lati esterni di 6,35 metri. Il cimitero che circondava la chiesa fu trasferito nel 1737.

Chiesa di Cadarafagno di San Gottardo e della Beata Panacea, è collocata fuori dell'abitato, contiene alcuni dipinti eseguiti nel 1796 dal Peracino terzo (nipote di Lorenzo). Sotto al portico della facciata Lorenzo Peracino dipinse nel 1791, fra ornati di stile barocco, i quattro evangelisti e sopra la porta la pastorella valesiana Panacea. Il campanile di questa chiesa reca la data del 1629.

Chiesa di Sant'Anna in Frazione Agua, che conserva una tela raffigurante la battaglia avvenuta tra i valesiani e i francesi nel 1636.

Oratorio dell'Annunciazione di Maria in località Tairano, ricostruita a metà del 1800 che custodiva una seicentesca statua in legno dorato, d'ignoto artista valesiano, chiamata localmente Madonna dei ricci, ora custodita nella parrocchiale.

Cinquecentesco Oratorio di Sant'Antonio nei pressi del cimitero del Capoluogo con affreschi particolarmente pregevoli.

Chiesa di San Bernardo a Merlera sorta su un seicentesco oratorio, alla quale si giunge attraverso la Via Crucis dipinta da Lorenzo Peracino e figlio nel 1789.

Chiesa di San Gottardo a Valmonfredo, cinquecentesca con antichi affreschi esterni e la volta interna dipinta dallo stesso Peracino.

Chiesa di San Matteo a Carega, che presenta nel coro affreschi del Velatta ed un campanile interamente in granito.

San Jacu Pitu, oratorio del 1400, costruito sul percorso per il Sacro Monte di Varallo, con affreschi raffiguranti San Giacomo, Santa Caterina ed altri santi.

Chiesa dei S.S. Fabiano e Sebastiano a Mollie, risale ai secoli XVII e XVIII, al suo interno si possono ammirare affreschi di Pietro e Giovanni Maria Velatta ed una statua lignea della Madonna che viene festeggiata il giorno della S.S. Trinità.

Chiesa di San Bernardo (908 m s.l.m.), sita lungo la S.P.102 o raggiungibile a piedi da Breia attraverso un percorso in parte lastricato.

Di seguito vengono elencati gli altri edifici religiosi e altri edifici di valore storico e architettonico (vedi successivo sottoparagrafo 3.5.4) puntualmente indicati negli elaborati grafici del Progetto Preliminare.

Chiesa di San Giovanni Battista - Zagro
Chiesa di Sant'Andrea - Arva
Chiesa di Sant'Anna - Morondo
Oratorio di S. Antonio - Cadarafagno
Oratorio dei Santi Lorenzo e Apollonia - Agarla
Oratorio del Nome di Maria - Casaccia
Oratorio dell'Assunta - Allera
Oratorio della Misericordia (o Madonna della gallina) - Valmonfredo
Oratorio della Natività di Maria - Sella
Oratorio di San Biagio - Castagneia
Oratorio di San Defendente - Bosco
Oratorio di San Marco - Cosco
Oratorio di San Pietro - Mascherana
Oratorio di San Quirico e San Fermo - Cavaglia
Oratorio di San Rocco - Crabbia
Oratorio di San Fermo - Orgianino
Oratorio di San Secondo - Culagna
Oratorio di Sant'Antonio Abate – Baltegora
Oratorio di S. Antonio - Cosco
Oratorio di Santa Maria Maddalena -Maddalena
Oratorio di Tutti i Santi - Viganallo
Oratorio di San Rocco – Viganallo
Oratorio di San Matteo - Camo
Oratorio di San Grato raggiungibile da San Bernardo
Cappella della Madonna - Trompa
Cappella della Madonna d'Oropa a Culagna
Cappella della Madonna Assunta - Crabia
Resti della Chiesa di Cerchiera.
Vie Crucis di Cadarafagno e Merlera.
Casa parrocchiale di Cellio
Sede Pro Loco di Cellio
Scuola elementare e materna di Cellio
Ex Municipio di Breia
Ex Casa parrocchiale di Breia
Ex Casa parrocchiale di Cavaglia
Circolo di Cavaglia
Casa parrocchiale di Agarla
Torchio di Agarla
Ex scuola di Valmonfredo
Ex scuola di Carega
Casa parrocchiale di Arva
Cimiteri.

Sono inoltre censiti e individuati in cartografia gli edifici di valore storico, architettonico e/o documentario come di seguito elencati.

- A.** Esterni ai nuclei storici, ma riconosciuti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77) da assoggettare a soli interventi di tipo MS, RC e RE:
- i "taragn" di Alpe Mola, Alpe Naco, Piana del Ri, Alpe Camino e Alpe Fra, che ancora conservano, in parte, le caratteristiche originarie);
 - i lavatoi esterni ai Nuclei di Casaccia, Zagro e Cosco.
- B.** Singoli immobili (non inclusi in area normativa A1) da assoggettare a RCB:
- un fabbricato in Frazione Case Paolino (area normativa A2);
 - un fabbricato in Frazione Cereto (area normativa A2);
 - un fabbricato in Frazione Case Orgianino (area normativa A2);
 - un fabbricato in Cellio (area normativa B1);
 - parte del fabbricato (Società Operaia) in Cellio (area normativa B1);
 - un fabbricato in Frazione Viganallo di Sopra (area normativa B1).

Alpe Mola



Alpe Naco



Piana del Ri



Alpe Camino



Alpe Fra



Lavatoio Casaccia



Lavatoio Zagro



Lavatoio Cosco



Case Paolino



Cereto



Case Orgianino



Cellio



Viganallo di Sopra



3.5.4) Emergenze storiche e/o architettoniche vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Nessun immobile risulta tutelato e/o schedato dalla Competente Soprintendenza (non sono presenti Decreti di Vincolo).

In riferimento ai disposti dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 inerenti alle prescrizioni di Tutela indiretta, il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Si rammenta in questa sede che tali prescrizioni, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto legislativo di cui sopra, sono immediatamente precettive e vanno recepite all'interno dei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici.

Si ricorda inoltre:

- il rispetto dell'art. 50 del D. Lgs. 42/2004 per il quale è "vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista";
- che sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. g) le pubbliche piazze vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico fino a quando non sia intervenuta la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Codice;
- si ricorda che qualsiasi modificazione d'uso di beni culturali, ancorché in assenza di opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicata e autorizzata dalla Soprintendenza competente ai sensi del combinato disposto degli articoli 20, comma 1, e 21, comma 4, secondo periodo. Tutte le destinazioni d'uso ammesse potranno essere condotte attraverso gestione pubblica o privata, subordinate a concessioni in uso, locazioni o alienazioni di immobili pubblici di interesse culturale normate dagli art. 55-58 del Dlgs. 42/2004;
- sono da ritenersi tutelati anche se non cartografati gli immobili di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004".omunque soggetti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 Parte II, i beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, di autore non vivente e aventi più di settanta anni, fino a quando non sia effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/1004. La Cartografia di Piano individua quindi tutti gli edifici religiosi e/o pubblici rientranti nella categoria sopra descritta.

3.6) ALTRI VINCOLI AMBIENTALI

3.6.1) USI CIVICI

Per quanto concerne l'ex Comune di Cellio si rimanda al DECRETO COMMISSARIALE 10/06/1939: DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI, mentre l'ex Comune di Breia è dotato di DECRETO COMMISSARIALE di assegnazione a categoria in data 20.10.1936.

Sulla base dei dati in essi contenuti sono state avviate le relative verifiche di corrispondenza sui documenti storici disponibili (antiche mappe catastali) che ha portato all'individuazione puntuale delle aree interessate con relativa corrispondenza con i mappali del N.C.T. Parte delle aree individuate ricadono all'interno di ambiti di proprietà comunale.

4) IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO

L'esame della realtà socioeconomica di CELLIO CON BREIA prende in considerazione alcuni indicatori ed elementi fondamentali che vengono individuati nel territorio, nella popolazione, nella struttura produttiva e nel sistema infrastrutturale e dei servizi, i quali nel complesso forniscono il quadro relativo al grado di attività ed al livello della qualità della vita.

4.1) ECONOMIA DEL TERRITORIO

La tendenza alla delocalizzazione delle produzioni industriali dalle zone economicamente più avanzate è certamente presente e tende a tradursi in deindustrializzazione, cioè in una perdita complessiva di presenza industriale all'interno dell'area. Questo sta ormai avvenendo anche in un contesto come quello della Valsesia, ove un argine a questa tendenza può esserci solo a condizione che la strategia aziendale continui a credere nella gestione diretta delle fasi critiche del processo produttivo manifatturiero: quelle che richiedono il maggior impiego di tecnologia, di personale specializzato e la presenza di un contesto, esterno all'impresa, di servizi ed infrastrutture particolarmente avanzati. È quindi non solo auspicabile ma necessario che la programmazione urbanistica (a tutti i livelli) intervenga per favorire la permanenza di un contesto territoriale di qualità, che può comprendere anche la valorizzazione dei contesti vallivi e pedemontani contigui ai maggiori centri della Valsesia.

4.2) POPOLAZIONE

Il comune di CELLIO CON BREIA (già considerando la somma dei due comuni originari) ha avuto nell'ultimo decennio un andamento demografico diversificato, con un decremento più contenuto tra il 2011 e il 2017 (-17) e più consistente negli ultimi tre anni (-65); la popolazione residente si è quindi attestata sui 948 abitanti, con un decremento percentuale rispetto all'anno 2011 di circa 8%, mentre rispetto al 2001 il decremento è superiore al 14%.

anno	abitanti	famiglie	ab/famiglia	(C)
2001	- 1.098			
2011	- 1.024	518	.....	1,98
2012	- 1.010	499	.....	2,02
2013	- 999	486	.....	2,06
2014	- 1.014	490	.....	2,07
2015	- 984	473	.....	2,08
2016	- 1.001	483	.....	2,07
2017	- 1.007	495	.....	2,03
2018	- 986	489	.....	2,02
2019	- 962	483	.....	1,99
2020	- 948	476	.....	1,98

Fonte comunale (C) - Fonte ISTAT (I)

L'andamento dei nuclei familiari, come dimostra la tabella, ha visto un andamento alterno, con un decremento rispetto al 2011 che si attesta al 8% circa, con un valore che nel 2020 si attesta a 476 nuclei. I dati evidenziano inoltre un rapporto componenti per nucleo abbastanza costante con un leggero decremento negli ultimi due anni e un valore che si attesta ora sotto a 2 (1,98).

Il rapporto tra natalità e mortalità è contraddistinto dal segno negativo costante; per il saldo migratorio l'andamento è alterno, seppur in prevalenza negativo, come pure per il saldo globale.

	Saldo nati-morti	Saldo immigrati-emigrati	Saldo totale
2011	-8	-20	-27
2012	-11	-3	-14
2013	-10	-1	-11
2014	-7	+22	+15
2015	-3	-27	-30
2016	-10	+27	+17
2017	-4	+10	+6
2018	-9	-15	-24
2019	-4	-10	-14
2020	-10	-9	-19

La composizione della popolazione con riferimento al 2019 evidenzia una minima prevalenza dei maschi (50,3%) ed una popolazione con un elevato indice di vecchiaia ed un'età media pari a 50,8.

4.3) LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

La struttura produttiva del Comune di CELLIO CON BREIA ha visto, con riferimento al periodo 2011-2020 (sulla base dei dati ISTAT 2011 e di quelli comunali secondo un'evidente correlazione), una certa tenuta del settore artigianale e di quello legato alla pubblica ed amministrazione; si registra invece un calo per il comparto commerciale e degli esercizi pubblici, tendenza ancora in atto ad oggi.

5) IL SISTEMA INSEDIATIVO

5.1) LA RESIDENZA

Dall'esame dei dati (Istat 2001-Istat 2011-Dati comunali) inerenti alla popolazione e la consistenza del patrimonio edilizio esistente emerge come, a fronte di 930 edifici e 1.295 abitazioni, i 948 abitanti attualmente residenti occupino solamente circa 500 abitazioni (529 nel 2001), per un numero complessivo di stanze pari a circa 2.120 (4,3 stanze/abitazione) e un rapporto di 2,24 vani/abitante.

Il numero complessivo di stanze è di circa 5.030 (dato appena superiore a quello del 2001) con un rapporto di circa 3,9 stanze per abitazione, valore minore rispetto a quello delle sole abitazioni occupate.

Considerato che nell'ultimo decennio la quota derivante da nuove costruzioni e ristrutturazioni con civilizzazioni non incide sui dati sopracitati si evincono le seguenti dinamiche:

- il recupero, attraverso interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti determina soprattutto un miglioramento delle condizioni abitative e non incide invece sull'offerta di nuove abitazioni;
- il sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente che, al di là del dato medio (2,23 ca. vani abitante), vede un costante aumento dei nuclei familiari con uno o due componenti in abitazioni di 5-6 vani.

Nuove edificazioni legate al PRG vigente:

MC 3700 **ca.** - 6 abitazioni di tipo unifamiliare con circa 5 vani abitabili che determina un rapporto di circa 120 mc/vano. **Aree riazzonate tra le aree edificate B3 o tra le residenze stabili in area agricola.**

5.2) L'ARTIGIANATO

Gli insediamenti artigianali con specifica destinazione e localizzazione sono due: in Frazione Mollie un impianto produttivo esistente con attività ancora attiva di minuteria per rubinetteria, in Cellio capoluogo, nei pressi del cimitero, un'attività produttiva riguardante il settore metalmeccanico; il laboratorio artigianale "Birreria Artigiana ValleCellio", originariamente in Frazione Carega, è ora in località Maddalena sulla Provinciale che sale da Borgosesia.

Sempre a Carega è presente un'attività per lavorazioni selvicolturali e commercio legno, insediata da tempo ma, ad oggi, l'area ad essa legata è utilizzata solo per deposito e lavorazioni a cielo aperto.

5.3) IL TERZIARIO

La quota preponderante degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio e degli esercizi pubblici è localizzata nell'ambito dell'area urbana centrale del Capoluogo lungo la strada Provinciale 77 (via Vittorio Emanuele II). Negli ultimi anni si è ulteriormente rafforzata, dal punto di vista dell'offerta legata al commercio al dettaglio, sia alimentare sia misto ed extralimentare, l'attrazione esercitata dalla città di Borgosesia e in parte dal Comune di Valduggia e Quarona. Le destinazioni di tipo direzionale risultano limitate ad attività legate al mondo delle libere professioni.

La ricettività trova spazio presso la residenza "Asilo Valmonfredo" (5 appartamenti), sita nell'omonima Frazione e gestita dal Comune, oppure presso le seconde case o immobili in affitto è inoltre presente in prossimità della Chiesa Parrocchiale di Cellio la sala polivalente utilizzata per svolgere attività e manifestazioni legate all'Ecomuseo della Bassa Valsesia.

Ai sensi della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99, della D.G.R. 42-29532/2000, della D.C.R. n° 59-10831/06 e della D.C.R. n° 191-43016/2012, con l'attuale progetto di Piano si procede al recepimento di quanto stabilito con Delibera del C.C. (in attesa di presa d'atto da parte del settore Commercio) relativa agli indirizzi e criteri regionali di programmazione per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

5.4) INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

Il Comune di CELLIO CON BREIA è attualmente in grado di coprire autonomamente i fabbisogni derivanti dalle esigenze nel campo dell'istruzione materna, elementare, mentre per l'istruzione primaria di secondo grado e quella secondaria gravita sui Comuni contermini più importanti (Borgosesia, Quarona, Valduggia).

La dotazione di aree ricreative comprende: il campo da calcio (situato poco sopra l'abitato di Cellio e gestito dal Gruppo Sportivo Valle Cellio), il campo polivalente per il gioco di calcetto e pallavolo (situato in Piazza Durio a Cellio e gestito dalla Pro Loco) e l'area sportiva (campo da tennis) con attigua area verde attrezzata a San Bernardo.

La dotazione di parcheggi pubblici ha visto un continuo miglioramento della copertura per quanto riguarda Cellio capoluogo; anche i fabbisogni contingenti legati agli altri nuclei risultano in linea di massima soddisfatti, non considerando le maggior presenze estive che determinano alcune carenze; il potenziamento delle aree parcheggio trova un ostacolo decisivo nella conformazione geomorfologica degli insediamenti che comporterebbe ingenti investimenti, sproporzionati ai reali fabbisogni.

L'esistente rete viaria interna può considerarsi sufficiente dal punto di vista della capillarità della rete rispetto agli ambiti e ai nuclei edificati. La domanda di potenziamento della viabilità veicolare a servizio dei nuclei storici si scontra anche in questo caso con la conformazione geomorfologica del territorio e con investimenti non giustificati dai reali fabbisogni; un aspetto prioritario è la gestione e manutenzione di questa rete viabile, mentre le arterie principali sono ancora di competenza della Provincia.

Per quanto riguarda i collegamenti sovracomunali a livello Regionale e Provinciale si rimanda al capitolo successivo sulla mobilità.

La rete per lo smaltimento delle acque reflue, in parte sotto la gestione della società CORDAR VALSESIA (consorzio raccolta e depurazione acque reflue), garantisce una copertura estesa a gran parte dei nuclei urbanizzati, la depurazione è garantita da una serie di fosse Imhoff e lo smaltimento avviene nei numerosi corsi d'acqua presenti.

Per quanto concerne la rete idrica, in parte sempre sotto la gestione della società CORDAR VALSESIA ed in parte gestita da consorzi privati, attraverso una serie di sorgenti, opere di presa e sistema di vasche di raccolta copre quasi tutto il territorio urbanizzato; anche la rete di illuminazione pubblica è presente nella quasi totalità delle Frazioni.

Per la rete Gas naturale la copertura non comprende tutto il territorio comunale ed il suo possibile ampliamento è legato all'effettiva domanda di nuovi allacciamenti. La rete telefonica fissa copre tutto il territorio urbanizzato mentre la connessione ad Internet al

momento è solo in parte garantita o attraverso operatori che utilizzano infrastrutture di tipo Fixed Wireless Access (FWA) o connessioni DSL attraverso le linee telefoniche (molto lente); recentemente state posate linee a fibra ottica (Open Fiber), in procinto di attivazione presso gli utenti.

5.5) STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

La residenza

Come risulta dall'esame degli allegati relativi al PRG vigente, sono stato realizzati sei interventi di completamento residenziale (PRG ex Comune di Cellio, nessuna attuazione per ex PRG ex Comune di Breia) nelle frazioni di Ca' Bugiot, Camo, Viganallo, Cellio e Agua, mentre le altre previsioni, comprendenti anche aree soggette a Piano Esecutivo, non sono state attuate.

L'artigianato

Si registra la non avvenuta realizzazione dell'insediamento previsto a sud ovest del Capoluogo di Cellio, con accesso dalla Strada Provinciale che sale da Borgosesia.

Il terziario

Non sono state insediate nuove attività di tipo commerciale e risultano in sofferenza anche gli esercizi pubblici; l'area per insediamenti extralberghieri (campeggi, case vacanze e seconde case) prevista in Cellio capoluogo non è stata attuata, come pure l'area per nuovi insediamenti-turistico ricettivi di nuovo impianto sita a San Bernardo, contigua verso nord a quella esistente.

6) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ PEDEMONTANA

Dal punto di vista macroubanistico anche Cellio con Breia può avere benefici dal completamento del collegamento Biella-Sesto Calende, attuabile mediante la connessione della superstrada Biella-Cossato con la A26 (tratta da Masserano Romagnano Sesia). Questo itinerario consente un più diretto collegamento con il Biellese e il Canavese.

7) IPOTESI DI SVILUPPO ED INTEGRAZIONE TERRITORIALE

7.1) RESIDENZA STABILE E SALTUARIA

Come più volte affermato, uno degli obiettivi del nuovo PRG vigente è quello di proseguire nella politica di favorire e promuovere gli interventi di recupero qualificato e di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sia con riferimento ai nuclei minori di antica formazione, sia all'edificato sparso.

Da quanto finora illustrato è possibile delineare le linee di tendenza per il prossimo decennio sulla base della verifica dei fabbisogni, con alcune importanti differenze rispetto alle valutazioni dei PRG vigenti:

- l'assenza di fabbisogno pregresso, in quanto interamente soddisfatto, quantitativamente, dal patrimonio edilizio esistente;
- l'eliminazione del fabbisogno migliorativo, in quanto l'adeguamento qualitativo del patrimonio edilizio esistente trova più coerentemente spazio nella quota del fabbisogno addizionale soddisfatto dalle possibilità di recupero ed eventuale incremento legate al patrimonio edilizio esistente;
- l'assenza, se non in quota trascurabile (previste sei aree di completamento residenziale), del fabbisogno addizionale.

Quindi, alla luce delle seguenti dinamiche:

- consolidamento del numero di abitanti, che ha visto un decremento abbastanza contenuto;
- notevole presenza di residenzialità temporanea (legata alle case di famiglia ed a case vacanze che vengono occupate soprattutto nel periodo estivo) che determina un numero di popolazione presente di circa 1.800 persone);

e del loro rafforzamento attraverso:

- un apparato normativo che punta ad un corretto recupero del patrimonio edilizio esistente in un'ottica di soddisfacimento delle attuali esigenze abitative;
- un continuo incremento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica, che può indurre la permanenza e un eventuale minimo incremento della popolazione;

possiamo ipotizzare un incremento delle abitazioni occupate e rapportando il numero dei vani (5.030) al valore tendenziale di circa 2,3 vani/abitanti otteniamo una prima stima della capacità residenziale teorica pari a circa 2.187 abitanti, superiore al valore massimo di popolazione presente (1.800 nel periodo estivo).

7.2) ARTIGIANATO

Per le attività di tipo artigianale localizzate in ambito urbano, in rapporto allo zoning acustico, si dovrà prevedere una coesistenza legata a parametri di compatibilità sostenibili. Le nuove prescrizioni normative non devono penalizzare la permanenza e il nuovo insediamento di attività laboratoriali, quando compatibili, anche negli ambiti residenziali.

7.3) COMMERCIO

7.3.1) Commercio al dettaglio e urbanistica commerciale

Contestualmente all'avvio della redazione del nuovo PRG si è proceduto all'approvazione dei Criteri Commerciali, appena ci sarà la Presa d'atto del Settore Commercio sarà possibile adeguare il nuovo strumento urbanistico vigente ai sensi della Legge n° 114/1998, della L. R. n° 28/1999, della D.C.R. n° 563-13414/1999, della D.G.R. n° 42-29532/2000, della D.C.R. n° 59-10831/06 e della **D.C.R. n° 191-43016/2012**.

Le Norme Regionali hanno individuato il comune di Cellio Con Breia come minore nell'ambito della Provincia di Vercelli, non risulta incluso nell'area di programmazione commerciale di Borgosesia. L'intervento di adeguamento prevede quindi il recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali, la perimetrazione sulle tavole di piano regolatore degli addensamenti, la predisposizione di una normativa specifica completa della tabella che riporta la compatibilità territoriale allo sviluppo ai sensi del comma 4 dell'art. 17 degli indirizzi e criteri regionali, recepita con le modifiche funzionali alle scelte operate.

Individuazione degli addensamenti commerciali

Esaminata la situazione in rapporto allo stato di fatto, alle previsioni urbanistiche e sulla base degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica emanati dalla Regione è stato individuato un Addensamento di tipo A1 esclusivamente nell'ambito di Cellio capoluogo, mentre non sussistono le condizioni normative ed oggettive né per confermare l'addensamento A1 dell'ex Comune di Breia né per procedere all'individuazione degli altri tipi di addensamento.

ADDENSAMENTO A1 - Cellio Con Breia Capoluogo

Viene individuato nell'ambito del contesto urbano centrale del Comune e coincide con parte della perimetrazione dell'area di antica formazione, in quanto presenta una densità (anche potenziale) di esercizi commerciali, di servizi e di residenti tale da giustificare il riconoscimento come addensamento di tipo A1. Nel contesto sono inoltre presenti il Municipio, la Scuola Materna ed Elementare, la Chiesa Parrocchiale, l'Ecomuseo, la palestra e l'ambulatorio medico, la Pro Loco, la Posta, la Farmacia un bar e vari parcheggi.

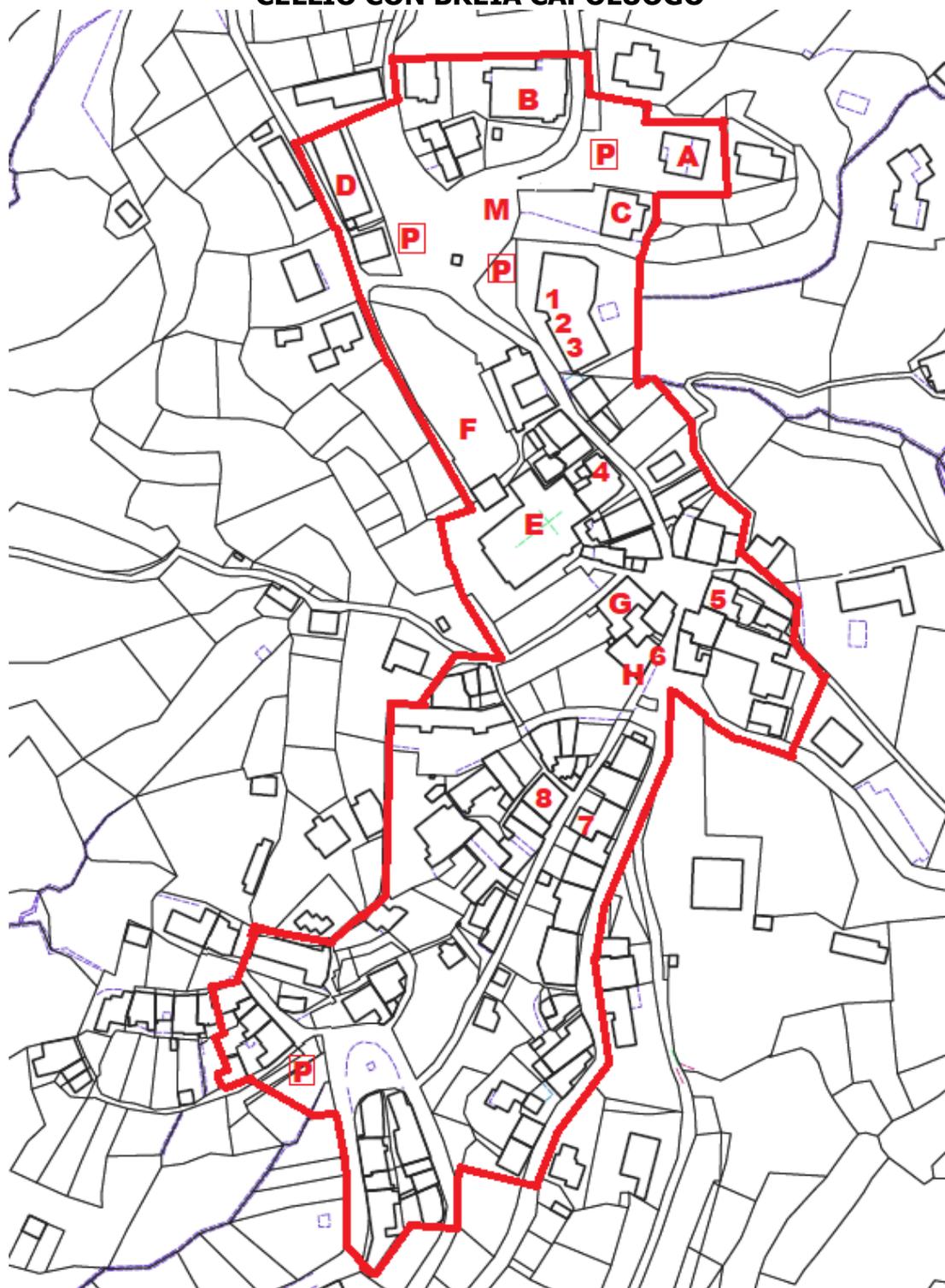
Individuazione delle localizzazioni commerciali

Esaminata la situazione in rapporto allo stato di fatto ed alle previsioni urbanistiche, sulla base degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica emanati dalla Regione non vengono individuate né Localizzazioni di tipo L1 né Localizzazioni di tipo L2.

Per le "L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE" viene prevista la possibilità di riconoscere ulteriori localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologiche di trasferimento di esercizi commerciali di cui all'art. 14 comma 3 della D.C.R. n° 191-43016 del 20.11.2012.

Le norme urbanistiche inerenti il commercio al dettaglio in sede fissa, per quanto non previsto nella normativa generale, sono riassunte in un allegato alle N. di A. e comprendono, oltre il richiamo all'obbligo del rispetto degli artt. 23,25,26,27,28 della delibera regionale, le norme di riferimento e le norme particolari sugli standard e la tabella per il calcolo del fabbisogno totale dei posti parcheggio.

PLANIMETRIA DEL CONTESTO INTERESSATO DALL'ADDENSAMENTO A1 CELLIO CON BREIA CAPOLUOGO



- A - Municipio
- B - Società Operaia
- C - Scuola Materna e Scuola Elementare
- D - Ambulatorio Medico-Palestra
- E - Chiesa Parrocchiale
- F - Ecomuseo/Area ricreativa
- G - Proloco
- H - Poste
- P** - Parcheggi
- M - Area Mercatale

- 1 - LAVANDERIA
- 2 - ALIMENTARI
- 3 - BAZAR
- 4 - FARMACIA
- 5 - BAR
- 6 - PETTINATRICE
- 7 - PANETTERIA
- 8 - FORNO

7.4) SERVIZI PUBBLICI, REITERAZIONE E PEREQUAZIONE

Nell'affrontare la problematica delle aree per servizi pubblici lo studio ha dovuto affrontare, al di là delle specifiche scelte in rapporto a destinazioni e localizzazioni, altri due importanti temi ormai ricorrenti nel campo della programmazione territoriale:

- la perequazione immobiliare, che nel caso di Cellio con Breia non è ipotizzabile in considerazione del ridotto sviluppo insediativo e della dotazione già esistente che, dal punto di vista quantitativo, risulta ampiamente superiore agli standard di legge in rapporto sia alla popolazione residente che saltuaria;
- la reiterazione dei vincoli;

entrambi al centro del dibattito urbanistico, ma non supportati da un coerente quadro legislativo nazionale e regionale (nonostante la recente revisione della L.R. 56/77), e che, soprattutto nel caso della reiterazione, viene surrogato dalla giurisprudenza.

In un contesto territoriale in cui la dotazione di aree pubbliche e infrastrutture a servizio degli insediamenti esistenti è fin d'ora soddisfacente, il problema della reiterazione dei vincoli è palesemente meno pressante.

Il processo di revisione è quindi incentrato su alcuni indirizzi prioritari per affrontare, almeno in parte, il problema:

- rapportare, nei limiti concessi dalla Legge Urbanistica Regionale, la capacità insediativa residenziale a valori più realistici e meno lontani dall'effettivo andamento demografico.

Con queste premesse viene riorganizzata e completata la dotazione di aree per servizi pubblici, puntando a coniugare situazioni di fabbisogno e fattibilità reale delle previsioni.

TITOLO B - IL PROGETTO DI PRG

8) PREMESSA

Sulla base delle analisi sviluppate nell'ambito dei quattro temi che hanno fornito il quadro di insieme della realtà attuale e delle sue possibili evoluzioni nel prossimo periodo - il contesto ambientale e socioeconomico ed il sistema insediativo e della mobilità, tenuto conto del più vasto contesto territoriale in cui il territorio Comunale è inserito, si è pervenuti alla definizione del progetto generale, puntualizzando e specificando le singole scelte di assetto e di uso del territorio.

9) IL SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO

9.1) ANALISI DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Sulla base delle linee guida indicate dalla Regione Piemonte e dall'Autorità di bacino del fiume Po, il territorio di CELLIO CON BREIA è stato interamente esaminato e verificato sotto l'aspetto del rischio geologico e idraulico. Sono state puntualmente analizzate le possibili incidenze tra la situazione fisica della zona (e relativa dinamica nel tempo) e gli interventi antropici (condizione attuale, sviluppo urbanistico, infrastrutture).

L'analisi è stata attuata facendo particolare riferimento alle seguenti normative:

- Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 LAP del 6.5.1996 "LR 5.12.1977 n. 56. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici"
- Nota tecnica esplicativa di tale circolare (dicembre 1999);
- Autorità di bacino del fiume Po - Deliberazione n. 18/2001 del 26.4.2001 "Adozione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Po"
- D.G.R. n. 31-3749 del 6.8.2001 "Adempimenti regionali conseguenti l'approvazione del piano per l'assetto idrogeologico. Procedure per l'espressione del parere regionale sul quadro di dissesto contenuto nei PRGC, sottoposti a verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica"
- D.G.R. n. 45-6656 del 15.7.2002 "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico. Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico";
- D.G.R. n. 2-11830 del 28.7.2009 "Indirizzi per l'attuazione del PAI";
- D.G.R. n. 64-7417 del 7.4.2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica";
- D.G.R. n.18-2555 del 9.12.2015 "Chiarimenti in merito alle disposizioni applicabili a seguito della abrogazione dell'art. 31 della L.R. n. 56/77 ai sensi della L.R.11.3.2015 n. 3 e sostituzione del paragrafo 7 della parte I dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417 del 7.4.2014".
- PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni).

9.1.1) Normativa

Il territorio di CELLIO CON BREIA è stato suddiviso nei seguenti raggruppamenti (facenti capo a tre classi di utilizzazione), caratterizzati da differenti condizioni geomorfologiche ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica:

CLASSE II - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica

possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 17/01/2018 (o alla normativa vigente in materia) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Ambito geomorfologico

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico alla predisposizione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Rientrano in questa classe settori collinari o montuosi debolmente acclivi, caratterizzati da buone condizioni di stabilità dei versanti, settori adiacenti a linee di drenaggio minori ma non interessate direttamente da dinamica idrica, zone dove la falda idrica può approssimarsi al livello del piano di campagna.

CLASSE III - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. In base a quanto previsto dalla Circ. 7/LAP, la Classe 3 prevede una suddivisione in sottoclassi, derivanti dall'assenza (3a) o dalla presenza (3b) di edificazione. Un'ulteriore ripartizione all'interno delle sottoclassi 3b sta ad indicare il diverso grado di pericolosità e di rischio.

CLASSE 3A

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

Ambito geomorfologico

Nella classe 3a rientrano ampi settori del territorio comunale con condizioni fisiche sfavorevoli che non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificatori a causa delle precarie condizioni di stabilità dei versanti e/o all'azione diretta dei corsi d'acqua:

- aree interessate da frane non stabilizzate, pendii con precarie condizioni di stabilità, versanti molto acclivi, testate di impluvi ove possono verificarsi deflussi idrici concentrati con fenomeni erosivi;
- zone direttamente interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua, quali le aree esondabili e soggette a fenomeni di deposito ed erosione torrentizia;
- versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto sono caratterizzati da acclività elevata e/o morfologia articolata.

CLASSE IIIB - AREE EDIFICATE ASSOGGETTATE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Porzioni di territorio edificate 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. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

Nella classe rientrano alcune zone edificate di Cellio con Breia, esposte o potenzialmente esposte a fenomeni di dissesto. Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti ed a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito delle Classi 3b2, 3b3 e 3b4 di cui si illustrano a seguito le problematiche

Sottoclasse 3B2

A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

Ambito geomorfologico

Nella classe 3b2 rientrano alcune aree interessate da movimenti gravitativi e/o fenomeni di dinamica idrica.

In queste aree la realizzazione di adeguate opere di sistemazione morfologica o difesa idraulica può minimizzare il grado di pericolosità.

Sottoclasse 3B3

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto morfologico e sistemazione idraulica sarà possibile un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative o completamenti.

Ambito geomorfologico

Rientrano in questa sottoclasse alcune aree interessate da movimenti gravitativi e/o fenomeni di dinamica idrica. Le realizzazioni di opere di sistemazione morfologica e difesa idraulica possono ridurre il grado di pericolosità di queste aree.

Sottoclasse 3B4

Anche a seguito della realizzazione di opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Ambito geomorfologico

Ricadono in questa classe alcuni settori edificati posti lungo il fondovalle del torrente Strona, che per la particolare situazione geomorfologica e idraulica sono potenzialmente caratterizzati da un elevato grado di pericolosità. La realizzazione di opere di difesa può ridurre solo parzialmente il grado di pericolosità e rischio di queste aree.

Classe 3 indifferenziata

Ambito geomorfologico

Settori ascritti all'area montana ove la conformazione morfologica generalmente aspra e dirupata ha impedito lo sviluppo di importanti insediamenti abitativi, rilevandosi unicamente edifici isolati ed alcuni alpeggi, in buona parte abbandonati.

Alla luce di quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 08/05/1996 n. 7/LAP al punto 6.1, tali aree devono essere ritenute come ricadenti entro ad una zona complessivamente di classe 3A, con locali aree di classe 3b ed eventuali aree in Classe 2 non cartografate, o cartografabili, alla scala utilizzata. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe 2 o 3b) può essere rinviata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati

Si segnala infine che lo Studio geologico attuato a corredo del PRG di Cellio con **Breia intende costituire adeguamento sia al quadro del dissesto del PAI che alle indicazioni contenute nel PGRA.**

9.2) IL SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRICOLO E NATURALE

In considerazione del fatto che la quasi totalità delle superfici agricole sono rappresentate da boschi e che non sono presenti grandi superfici coltivate, si è proceduto categorizzando le superfici aperte nelle categorie più rappresentate: prati, orti e aree extra urbane

Inoltre, visto che le principali dinamiche evolutive sono legate all'abbandono delle pratiche agricole, si è cercato di distinguere le zone in cui tali processi sono ormai consolidati, e pertanto non appaiono realisticamente reversibili, dalle zone in cui si può immaginare un recupero ai fini dell'attività agricola, il ripristino di superfici periurbane mantenute o una riqualificazione a fini insediativi.

Prati e prato-pascoli (E1.a)

Si tratta di zone a pendenza non elevata, bassa accidentalità e assenza o scarsa presenza di massi e rocce affioranti. È sufficiente che venga effettuato uno sfalcio annuale perché le si possa parlare di prato; qualora allo sfalcio si alterni il pascolamento del bestiame si parla di prato-pascolo. Per questo azionamento è ammessa la presenza di una quota di alberi, la cui copertura non deve superare il 20%.

Si presume che l'eventuale messa a coltura di seminativi (superfici agricole soggette a lavorazione superficiale annuale o biennale seguita da semina di cereali, oleaginose, foraggiere annuali), attualmente non riscontrata all'interno del territorio comunale, possa verificarsi su tali superfici.

Colture permanenti (E1.b)

Per colture permanenti si intendono le colture fuori avvicendamento, con esclusione dei pascoli permanenti, che occupano il terreno per almeno cinque annate e forniscono raccolti ripetuti, compresi i vivai. Dunque, includono i vari fruttiferi specializzati (melo, pero, susino, ecc.) colture di piccoli frutti (mirtillo, lampone, more, ecc.), vite, nocciolo, noce, castagno da frutto; possono rientrare anche i vivai e le coltivazioni di erbe officinali.

Perché si possa parlare di colture specializzate, occorre riscontrare una superficie pari o superiore ai 1000 mq. Senza tale requisito, si rientra nelle coltivazioni amatoriali.

Superfici extra urbane non gestite (E1.c)

Si intendono tutte quelle aree, che occupano superfici extraurbane non includibili nelle categorie precedentemente descritte quali incolti, piazzali, edifici isolati etc..... senza alcuna finalità produttiva. Rientrano anche le superfici in cui la copertura vegetale non viene gestita o viene gestita in maniera estemporanea o saltuaria; pertanto, la vegetazione va incontro ad una evoluzione libera o debolmente controllata

Orti e frutteti amatoriali, giardini (E2)

In particolare, nelle fasce periurbane o intorno a cascinali isolati, si ritrovano aree a medio o alto grado di manutenzione, in cui si ritrovano specie erbacee e arbustive ornamentali, prato inglese, colture orticole e frutticole, singole o variamente combinate fra loro. Spesso in queste aree la valenza ornamentale e quella alimentare (per autoconsumo o per scopi economici non prevalenti) si alternano e si fondono tra loro senza una netta distinzione; in taluni casi si può anche parlare di orti-giardini. Queste aree sono di importanza strategica per la vivibilità e la salubrità degli abitati e degli edifici isolati, soggetti alla progressiva chiusura conseguente alla colonizzazione degli spazi aperti da parte della vegetazione spontanea. Il loro mantenimento inoltre serve a contrastare la diffusione di specie esotiche invasive tra le quali ritroviamo certamente *Buddleja Davidii*, *Fallopia (Reynoutria) spp.* e *Spiraea japonica*, tutte rientranti nella Black list-Management list regionale, segnalate con livello di priorità (DB0701 n. 448 del 25 maggio 2012).

Prerogativa essenziale di queste aree è che la coltivazione sia di tipo amatoriale ossia destinata all'autoconsumo o per scopi economici non prevalenti. La superficie netta soggetta a coltivazione in grado di generare prodotti alimentari non deve superare i 1000 mq.

Aree boscate (EB)

Le aree classificabili come bosco, che come già riportato, coprono quasi il 94,3% della superficie comunale, sono individuate sulla base dello stato di fatto dei luoghi in aderenza alla definizione di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009 e dei relativi atti di attuazione.

La Regione Piemonte, attraverso la propria normativa (Allegato A del DPGR 8/R/2011 e ss.mm.ii.) e le pubblicazioni tecniche (Tipi forestali del Piemonte) ha codificato la classificazione dei boschi secondo categorie e tipologie forestali. Per categoria si intende: "Unità fisionomica definita sulla base della dominanza di una o più specie arboree o arbustive costruttrici, costituenti almeno il 50% della copertura; corrisponde alle unità vegetazionali comprensive normalmente utilizzate in selvicoltura". La ricadenza in una o più categorie forestali determina qualità e quantità delle attività selvicolturali ammissibili, ma influisce anche sulla possibilità di trasformazione del bosco in altri usi del suolo e sui conseguenti interventi di compensazione.

Nelle tavole di piano descrittive del territorio extraurbano vengono indicate le categorie forestali riscontrate (Castagneti, Faggete, Acero-tiglio-frassineti, Imboschimenti e Rimboschimenti, Alneti pianiziali e montani e Boscaglie pioniere e di invasione).

Contestualmente alla presentazione di tale PRG viene inoltre richiesta la classificazione di area "non boscata" dei Paesaggi agrari oggetto di recupero e nuclei edificati rurali colonizzati dalla vegetazione ai sensi dell'art 5 comma 2 lettera c) del D.lgs.34/2018.

Il Regolamento Regionale approvato con DPGR (Regione Piemonte) del 23 gennaio 2017, n. 2/R riporta che NON sono considerati bosco *"i nuclei edificati e colonizzati da vegetazione arborea o arbustiva a qualunque stadio di età"*. Ai sensi dell'articolo 3, comma 3 bis, lettera a) quindi non sono considerati bosco gli insediamenti edilizi di montagna, collina e pianura caratterizzati dalla presenza di più manufatti anche in condizioni di degrado strutturale e abbandono dei coltivi e dei prati-pascolo con conseguente espansione e ricolonizzazione dei terreni e dei nuclei disabitati da parte della vegetazione spontanea, a condizione che sia previsto il loro recupero edilizio.

Naturalmente sul territorio comunale si ritrovano numerosi edifici singoli o borgate nelle condizioni di degrado sopra descritto, ma poche sono quelle che possono conservare un interesse per il recupero. Il principale elemento discriminante è la presenza o meno nelle vicinanze di viabilità già esistente o in progetto. Fra tutte le strutture prese in considerazione, sono state riconosciute meritevoli della presente classificazione le seguenti:

- Area località Cerchiera
- Area di San Bernardo

Nelle aree in oggetto, gli interventi di recupero o ristrutturazione previo taglio della vegetazione arborea e arbustiva, non sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica qualora sia verificata la non sussistenza di altri vincoli di tutela paesaggistica.

Ritenendo di significativa importanza, per la sussistenza delle borgate, il mantenimento di una sufficiente distanza tra le abitazioni e le formazioni forestali, vengono inserite in questa categoria le fasce coperte da vegetazione arborea e/o arbustiva che circondano gli abitati, fino ad una distanza di 30 m dagli edifici. All'interno di queste fasce è consentito il taglio della vegetazione arborea e arbustiva ai fini del recupero ad uso agricolo o la

creazione di una copertura a "orti e frutteti amatoriali, giardini" senza la necessità di ottenere autorizzazione paesaggistica, qualora sia verificata la non sussistenza di altri vincoli di tutela paesaggistica.

9.2.1) Aspetti normativi

Il quadro normativo, a fronte di una maggiore flessibilità nell'ambito degli interventi edificatori anche nelle aree agricole (differenziata e limitata sulla base del contesto), punta molto sulla qualità dei manufatti e sul loro inserimento paesaggistico, con lo scopo di incentivare le attività compatibili e contemporaneamente salvaguardare e/o migliorare la qualità dei luoghi. Il riuso del patrimonio esistente nel contesto naturale è legato al mantenimento delle caratteristiche proprie di detto contesto, anche per le aree boscate in quanto parte di un sistema ambientale unico con le aree a prato-pascolo (che includevano ampie aree ora a bosco).

9.3) INSEDIAMENTI STORICI

Gli insediamenti storici che rivestono carattere di Beni Culturali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e quelli minori sono così identificati e classificati dal Piano.

I Nuclei di antica formazione come precedentemente identificati sono sviluppati su una cartografia specifica in scala 1:1.000 (Nuclei A1) dove sono stati individuati gli edifici di carattere storico e monumentale da vincolare (interventi di tipo RCA e RCB), gli edifici con caratteristiche architettoniche da mantenere nell'ambito di una sagoma oramai consolidata (interventi di tipo REA), quelli con caratteristiche, sia architettoniche che di sagoma, meno definite o suscettibili di minimi incrementi coerenti con il contesto (interventi di tipo REB); quest'ultimo tipo di intervento è ammesso anche per i fabbricati rustici non soggetti a condizioni di rischio, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche quando ancora riconoscibili e recuperabili. In particolari casi, per edifici soggetti a condizioni di rischio legate allo stato di degrado strutturale è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Vengono anche individuati quegli episodi edilizi che sono stati sottoposti a radicali interventi legati a fabbisogni accessori, per i quali si sollecitano eventuali interventi di recupero maggiormente in sintonia con il contesto o interventi di sola manutenzione straordinaria senza possibilità ulteriori di ristrutturazione.

Sono inoltre segnalate (attraverso una documentazione fotografica inserita nelle tavole della serie 5P) particolari caratteristiche tipologiche quali muretti in pietra, pavimentazioni in pietra, affreschi, fontane, lavatoi, ecc... ai fini del mantenimento del valore di insieme che essi rappresentano. Gli interventi sono inoltre soggetti ad un apparato normativo molto preciso e puntuale che include un allegato specifico (disciplina particolareggiata per le zone omogenee di tipo A) da allegare al Regolamento Edilizio) che è comunque di riferimento per tutto il patrimonio edilizio esistente di vecchio impianto.

Gli altri Nuclei Minori vengono classificati come zone A2, all'interno della delimitazione vengono sempre individuati gli edifici di carattere storico da vincolare (interventi di tipo RCA e RCB); per gli altri edifici sono ammissibili gli altri interventi, nel rispetto di un apparato normativo analogo a quello dei nuclei A1, egualmente integrato dalla disciplina particolareggiata citata precedentemente.

Anche i rimanenti ambiti non sono sviluppati in scala 1:1.000, ma all'interno della delimitazione (Aree edificate di vecchio impianto – B1) vengono egualmente individuati gli edifici di pregio da vincolare (interventi di tipo RCA e RCB); per gli altri edifici sono ammissibili gli altri interventi, nel rispetto di un apparato normativo preciso e puntuale, integrato, se necessario, dalla disciplina particolareggiata citata al punto precedente.

La rivalutazione dell'uso di colori tradizionali, di tecnologie costruttive di finiture e di materiali ad uso locale permette l'elaborazione di soluzioni attente al contesto, senza dover rinunciare a nuove tecnologie per dotare le abitazioni del comfort contemporaneo.

Sono altresì tutelati, nel loro insieme, i beni culturali minori e la viabilità di valore storico o documentario, ed in generale il patrimonio edilizio esistente di antica formazione.

9.4) PEREQUAZIONE - COMPENSAZIONE

Considerata la realtà territoriale di Cellio con Breia in relazione ai ridotti nuovi sviluppi urbanistici e stante l'assenza di fabbisogni pregressi legati alle aree per servizi pubblici non viene previsto nessun meccanismo perequativo.

Si prevede invece di operare tramite compensazione:

- in presenza di manufatti degradati o in contrasto con l'ambiente, da riqualificare;
- nei casi di interventi di riqualificazione inerenti alle aree agricole e boscate; avviando quindi un disegno strategico di mantenimento e/o miglioramento delle caratteristiche ambientali delle aree agricole e boscate più fragili, da realizzare attraverso interventi articolati e condizionati a precise prescrizioni;
- per gli interventi di nuova edificazione previsti all'esterno della perimetrazione del centro abitato

Anche la compensazione, seppur in misure minore rispetto alla perequazione costituisce una procedura innovativa non ancora sufficientemente sperimentata e monitorata, pertanto l'avvio della gestione del processo deve essere accompagnato da:

- uno sforzo amministrativo per allargare la partecipazione degli abitanti al processo di sviluppo urbano, attraverso la presentazione in forma semplificata dei contenuti innovativi del PRG, per favorirne la comprensione ed anticiparne l'attivazione;
- il coinvolgimento dei privati nelle iniziative pubbliche legate al perseguimento dell'interesse generale sui temi di valenza paesaggistica e ambientale.

10) IL SISTEMA INSEDIATIVO E DI RELAZIONE

10.1) IL SISTEMA INSEDIATIVO

Rispetto al sistema insediativo, in una fase storica non più caratterizzata da grandi trasformazioni quantitative, il Piano tende a rispondere ai fabbisogni emersi dalle analisi illustrate nei capitoli precedenti privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La scelta, prevista dalla Legislazione, di non individuare in sede di PRG le aree soggette a P.E.E.P. è suffragata inoltre dalla presenza di parametri comunque inferiori a quelli previsti dall'art. 41 della L.R. 56/77.

Sulla base delle nuove linee di tendenza relative al presidio di tutela dell'ambiente quando questo presenta fenomeni di sottoutilizzo e abbandono, vengono previste nuove destinazioni ammissibili per il recupero di fabbricati agricoli dismessi, legando però gli interventi ad una maggiore soglia di attenzione in rapporto al loro corretto inserimento ambientale e architettonico.

10.2) VARIAZIONI URBANISTICHE SIGNIFICATIVE

Residenza

Rispetto al PRG vigente vengono confermate quattro aree di completamento e ne viene introdotta una nuova, **a fronte di aree non confermate per circa 7,5 ha.**

Attività economiche

Rispetto al PRG vigente non vengono confermate le seguenti previsioni:

- area per insediamento produttivo prevista a sud ovest del Capoluogo di Cellio, con accesso dalla Strada Provinciale che sale da Borgosesia;
- nuova area per insediamenti extralberghieri (campeggi, case vacanze e seconde case) prevista in Cellio capoluogo;
- area per insediamenti-turistico ricettivi di nuovo impianto sita a San Bernardo, contigua verso nord a quella già esistente;

per una superficie totale di circa 3,5 ha.

Servizi pubblici

Verificati gli effettivi fabbisogni, non vengono confermate tutte le previsioni ritenute non attuabili in relazione alla loro fattibilità ed al rapporto costi-benefici, per una superficie di circa 3 ha.

10.3) AREE PER SERVIZI PUBBLICI

10.3.1) A servizio della residenza

Aree per l'istruzione

Vengono riconfermati gli insediamenti esistenti che attualmente garantiscono i fabbisogni del Comune per quanto riguarda la scuola materna e la scuola elementare.

Aree per attrezzature di interesse comune

Vengono riconosciuti tutti gli insediamenti esistenti riconducibili a questa destinazione (attrezzature amministrative, religiose, centri sociali, culturali, ecc..) sulle aree già di proprietà comunale o comunque legate alle strutture ecclesiastiche.

Aree a parco per il gioco e lo sport

Comprendono gli esistenti insediamenti (anche non di proprietà pubblica) che ospitano già attività sportive, attrezzature ricreative e/o legate al verde di uso pubblico (Parco del Pendente a Cellio, Campo Sportivo di Cellio, Campo polivalente di Cellio (piazza Durio), Area sportiva e ricreativa di San Bernardo e contigue aree verdi) e vengono tutte riconosciute nella loro localizzazione e consistenza.

Aree parcheggio

Vengono riconosciute tutte le previsioni esistenti realizzate nell'ambito del territorio comunale con alcune integrazioni a servizio di ambiti con fabbisogni pregressi:

- Morondo, Fronto.

10.3.2) A servizio di insediamenti per attività economiche

È individuata una sola area a parcheggio a servizio dell'attività produttiva localizzata nei pressi del cimitero di Cellio.

10.4) REITERAZIONE DI VINCOLI SCADUTI PER SPAZI PUBBLICI

La proposta di Piano ha praticamente azzerato la reiterazione di tutti i vincoli oramai decaduti, come di seguito illustrato:

- Le aree per l'istruzione non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto già di proprietà comunale
- Le aree per attrezzature di interesse comune non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto già di proprietà comunale.
- Le aree per il verde e lo sport non sono interessate dalla reiterazione in quanto anche gli ambiti confermati in località san Bernardo sono già di proprietà comunale.
- Per quanto riguarda i parcheggi, tutti gli ambiti individuati sono esistenti o inseriti con la presente Revisione.
- Nell'ambito delle aree per servizi pubblici a servizio di attività economiche non sono previste reiterazioni, l'area riconfermata in località Cosco è infatti direttamente connessa al relativo insediamento D1.

10.5) VIABILITA'

L'indagine sulla viabilità, oltre alle valutazioni di carattere sovracomunale già precedentemente evidenziate, non ha evidenziato particolari fabbisogni in relazione alla necessità di prevedere nuovi tracciati a servizio delle aree urbanizzate; le esigenze sono invece legate alla sistemazione e/o manutenzione della consistente rete comunale esistente.

10.6) PERIMETRAZIONE CENTRO E NUCLEI ABITATI

È stata predisposta la "Perimetrazione del Centro Abitato" ai sensi dell'art. 12 comma 2 numero 5bis) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii., redatta su base catastale e riportata sugli elaborati della serie P.

11) IL TERRITORIO URBANO ED EXTRAURBANO

Il territorio urbano risulta articolato nelle seguenti aree normative:

AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Sono le parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, suddivise per tipologia e per destinazioni a cui sono a servizio:

- insediamenti residenziali, insediamenti per attività economiche.

INSEDIAMENTI URBANI DI ORIGINE STORICA - AZZONAMENTO A

Corrisponde alle parti del territorio interessate da agglomerati (A1) e nuclei rurali minori (A2) che rivestono ancora carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, costituendo testimonianza culturale e tradizionale; sono compresi i relativi dintorni significativi che concorrono a determinare il valore di insieme.

- **Nuclei di antica formazione A1- (ZTO A)**

sono oggetto di specifiche indicazioni cartografiche di Piano in scala 1:1000 con prescrizioni di intervento riferite alle singole unità edilizie; vengono regolati da un articolato normativo molto approfondito e puntuale.

- **Nuclei minori A2 - (ZTO A)**

sono individuati nella cartografia di Piano in scala 1: 2000, con prescrizioni di intervento che solo in alcuni casi sono riferite alle singole unità edilizie (interventi tipo RC); vengono regolati da un articolato normativo analogo a quello di cui agli insediamenti A1.

AREE EDIFICATE/EDIFICABILI (PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI)

Azzonamento B

Corrisponde alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, di vecchio impianto o di recente formazione. La disciplina di tali zone viene diversificata in rapporto alle strategie definite nei confronti del carico urbanistico esistente o ipotizzato ed in funzione delle diverse caratteristiche ambientali. È suddiviso in quattro sottozone:

- **Aree edificate di vecchio impianto B1 - (ZTO B)**

- Insediamenti di vecchio impianto a corona o marginali ai nuclei storici e in qualche caso ex nuclei rurali isolati, con minore densità edilizia e maggiore compromissione dei caratteri originari, che, pur essendo meritevoli di una certa tutela di insieme, non rientrano tra gli insediamenti di tipo A.
- Nuclei extraurbani di vecchio impianto oggetto anche di interventi più recenti, ubicati lungo la Strada Provinciale che sale da Borgosesia.

Per esse viene confermata la consistenza edilizia con modeste possibilità di incremento connesse ad interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di fabbricati di pertinenza; nel rispetto delle prescrizioni di intervento riferite a singole unità edilizie (interventi tipo RCB) e di puntuali prescrizioni finalizzate a valorizzare i caratteri ambientali generali e salvaguardare gli elementi costitutivi, i particolari costruttivi e decorativi tradizionali.

- **Aree edificate sature B2 - (ZTO B)**

sono ubicate nell'ambito del Capoluogo e di Breia, immobili di tipo condominiale pluripiano con alta densità fondiaria. Il PRG ne conferma l'attuale consistenza edilizia, le possibilità di incremento sono limitate alla realizzazione di vani o volumi tecnici, interventi in sagoma e autorimesse.

- **Aree edificate consolidate B3 - (ZTO B)**

sono le parti già edificate di più recente formazione con una densità fondiaria diversificata in base alla loro localizzazione sul territorio. Il PRG ne conferma e incrementa la consistenza edilizia con nuove possibilità (molto limitate nel PRGC vigente) connesse ad interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di fabbricati di pertinenza.

- **Aree di completamento (B4)**

Trattasi di un'unica area destinata alla nuova edificazione contigua a insediamenti urbanizzati; in relazione alle caratteristiche del contesto circostante in cui è inserita è stato individuato un indice fondiario pari 0,2 mq/mq ed una altezza massima di ml 7,50.

AZZONAMENTO TIPO D (ZTO D)

Corrisponde alle parti del territorio destinate ad insediamenti per attività economiche produttive, terziarie e turistiche. È suddiviso in tre sole sottozone:

- **Aree con impianti produttivi che si confermano (D1)**

sono aree caratterizzate da una presenza ormai consolidata di impianti produttivi artigianali legati al settore della rubinetteria ed a quello della meccanica, cui si aggiunge una nuova area per attrezzature a servizio di attività per lavorazioni selvicolturali e commercio legno, insediata da tempo ma priva di fabbricati per il ricovero dei mezzi.

- **Insedimento turistico ricettivo (D3)**

immobile e relativa area pertinenziale con attività in atto localizzata in località San Bernardo.

- **Esistenti insediamenti ricreativi e per il tempo libero (D4)**

due comparti con insediamenti in atto localizzati rispettivamente:

- comparto di San Bernardo (comprende attività equestre) che viene ridimensionato verso l'area boscata posta a nord mentre viene ad esso accorpato un piccolo lotto su strada contiguo all'area sportiva comunale;
- comparto di Frazione Crabia con attività sportive e ricreative.

Il territorio extra urbano risulta invece articolato nelle seguenti aree normative:

- **Azzonamento tipo E1 - Aree agricole produttive**

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico, includono:

- le superfici a copertura erbacea, aventi pendenza tale da consentire almeno uno sfalcio stagionale eventualmente alternato al pascolamento esclusivamente da parte di mandrie e/o greggi;
- i vari fruttiferi specializzati (melo, pero, susino, ecc.) colture di piccoli frutti (mirtillo, lampone, more, ecc.), vite, nocciolo, noce, castagno da frutto;

- le superfici non edificate in cui la copertura vegetale non viene gestita o viene gestita in maniera estemporanea o saltuaria.
- **Azzonamento tipo E2 – Verde privato (orti e frutteti amatoriali, giardini)**
Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi o contigui al territorio urbanizzato, attualmente sgombre da costruzioni e libere da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti, destinate alla coltivazione amatoriale per autoconsumo o per scopi economici non prevalenti. In alcune di tali aree sono ammissibili limitati interventi edificatori legati alla loro manutenzione o a fabbisogni accessori alla residenza.
- **Azzonamento tipo EB - Aree Forestali**
Aree caratterizzate da vegetazione forestale e no, con valenze ambientali tali da essere tutelate. Entrano in tale azzonamento anche le aree con temporanea mancanza della copertura arborea dovuta ad eventi naturali o antropici. Le aree classificabili come bosco sono individuate sulla base dell'effettiva consistenza del bene in coerenza con la definizione di bosco precisata dagli articoli 3 e 4 del D.Lgs. n. 34/2018 "*Testo unico in materia di foreste e filiere forestali*" e dalla legge regionale 4/2009 "*Gestione e promozione economica delle foreste*".

BENI CULTURALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, STORICI, ARCHITETTONICI E DOCUMENTARI

È stato infine individuato un sistema di aree ed immobili soggetti a prescrizioni particolari di ordine ambientale, paesaggistico ed architettonico di seguito illustrati.

Con riferimento all'art. 24 della L.R. 56/77:

- Nuclei storici A1 e A2 con individuazione degli edifici di maggior pregio;
- Singoli edifici di valore storico artistico e/o ambientale o documentario (vedi scheda) soggetti alle procedure di cui al **7° comma art. 49 L.R. 56/77**, Aree inedificabili di interesse paesaggistico e ambientale.

Con riferimento ai beni culturali di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004:

- tutti gli edifici di culto, gli oratori, i fabbricati di proprietà pubblica, di interesse culturale o comunque con più di 70 anni presenti sul territorio comunale (compresi i Ponti storici di valore architettonico).

Tutti gli elementi di pregio (affreschi, androni, pavimentazioni particolari, ecc...) quali manufatti di valore storico artistico e/o ambientale o documentario, soggetti a particolari prescrizioni in relazione agli interventi ammessi.

12) LA COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

L'analisi di compatibilità e sostenibilità ambientale, come richiesto dalla specifica normativa Regionale di recepimento di norme legislative nazionali e comunitarie (in particolare L.R. 14.12.1998 n° 40 e relativi allegati, D.lgs. 152/2006 e ss. mm. ed ii.), è stata il filo conduttore dello studio del nuovo PRG e viene illustrata nel "**Rapporto Ambientale**" parte integrante degli elaborati progettuali.

13) DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PRG

13.1) AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

Azzonamenti A1-A2-B1-B3-Nuclei sparsi

La prima stima relativa alla capacità residenziale del patrimonio edilizio esistente (vedi capitolo 7) ha prodotto un numero pari a 2.187 persone; tenendo conto che gli incrementi ammessi possono essere ipotizzati prevalentemente nell'ambito degli azzonamenti B1, B3 (che comprendono 860 vani pari a circa il 16% del totale dei vani) e di quelli sparsi (sempre nel rispetto delle notevoli limitazioni legate al quadro del dissesto e considerando che spesso l'adeguamento igienico funzionale non crea vani abitabili aggiuntivi), in quanto nei Nuclei A1 e A2 (che rappresentano la quota preponderante dei vani) le prescrizioni connesse ai tipi di intervento ammessi limitano le possibilità di incremento (gli interventi di civilizzazione sono inoltre in linea di massima compensati dalla riduzione di vani abitabili legata agli adeguamenti igienico funzionali ed anche da casi di demolizione senza ricostruzione) è ipotizzabile un incremento dei vani abitabili quantificabile in circa 500 vani (che rappresenta un 10% del totale dei vani). Rapportando tale valore alla quota di 2,3 vani/abitante otteniamo 217 abitanti che sommati ai 2.187 precedentemente indicati (più una ulteriore quota di 56 abitanti legati alle eventuali nuove residenzialità legate alle aree per attività economiche ed alle civilizzazioni in aree agricole) porta a stimare 2.450 abitanti teorici.

13.2) AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Aree di Completamento (B4)

La volumetria complessiva realizzabile massima, riferita a un cinque lotti soggetti a intervento edilizio diretto (di cui uno convenzionato) ammonta a: **MC 3.377**

13.3) AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Aree con Impianti Produttivi che si confermano (D1)

La superficie fondiaria complessiva ammonta a mq 5.156, con un rapporto di copertura del 66% ed una superficie coperta totale ammissibile di mq 3.370. La nuova area per attrezzature a servizio di attività per lavorazioni selvicolturali ha una superficie di mq 551 per una superficie coperta ammissibile di mq 330.

Aree turistico ricettive (D3)

Immobile e relativa area pertinenziale con attività in atto localizzata in località San Bernardo della superficie di mq 2.400 per una superficie coperta ammissibile di mq 1.200.

Esistenti insediamenti ricreativi e per il tempo libero (D4)

due comparti con insediamenti in atto localizzati rispettivamente a San Bernardo (comprende attività equestre) e a Frazione Crabia per una superficie complessiva pari a mq 12.229 ed una superficie coperta totale ammissibile di mq 2.820.

Aree Sp a servizio degli Insediamenti Produttivi e Terziari

Le aree indicate nelle tavole di piano ammontano a 338 mq, a disposizione per garantire la dotazione di standard a servizio di un'attività esistente.

13.4) AREE AGRICOLE, BOSCATI

Aree Agricole e Boscate (E)

In queste aree (E1-E2-E3) è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti e, con esclusione delle aree E4 ed Eb (soggette a limitazioni), sono ammessi gli interventi previsti dalla Legge 56/77 e successive modificazioni. La superficie complessiva ammonta a circa 2.525 ha. così suddivisi:

• Azzonamento tipo E1 E2 E3 - Aree Agricole produttive	ha.	63,77
• Azzonamento tipo E4 - Verde privato (orti e frutteti amatoriali, giardini)	ha.	1,95
• <u>Azzonamento tipo Eb - Boschi</u>	ha.	1.554,46
	ha.	1.620,18

13.5) AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Aree per l'istruzione

La superficie complessiva ammonta a 851 mq.

Aree per attrezzature di interesse comune

La superficie complessiva ammonta a 22.167 mq.

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

La superficie complessiva ammonta a **42.736** mq.

Aree per parcheggi pubblici

La superficie complessiva ammonta a **7.206** mq.

13.6) AREE PER IMPIANTI URBANI

Comprendono il cimitero Comunale, quelli frazionali (Cavaglia, Breia, Cadarafagno, Valmonfredo, Carega ed Arva) ed alcune aree connesse ad impianti tecnologici.

14) CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Con riferimento ai dati contenuti nel capitolo relativo al dimensionamento del PRG, si elabora il seguente calcolo:

Esistenti aree edificate (azzonamenti A1-A2-B1-B3-H-sparse)	2.450
Area di completamento - B4 - mc 3.377/120 (1)	28

CIR TOTALE

abitanti 2.478

(1) Il valore di 120 m³/vano corrisponde a quello medio riscontrato, vedi punto 5.1 della presente relazione.

15) VERIFICA DEGLI STANDARD

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, riferita alla capacità insediativa residenziale di **2.478** come calcolata al capitolo precedente, risulta dalla seguente tabella:

Attrezzature	Standard minimo	Dotazione minima di aree	Dotazione di aree prevista dal PRGC
a) Scuola materna Scuola elementare	5,00 mq/ab	mq 12.390	mq 851
b) comprensiva della palestra utilizzata anche dalle scuole Religiose Sociali Culturali Sanitarie Assistenziali Amministrative	5,00 mq/ab	mq 12.390	mq 22.167
c) Sportive Giardini Parchi gioco	12,50 mq/ab	mq 30.975	mq 42.097
d) non sono considerati i parcheggi lato strada Parcheggi	2,50 mq/ab	mq 6.195	mq 7.320
TOTALE		mq 61.950	mq 72.435

Il valore ottenuto corrisponde ad uno standard medio complessivo di 29,23 mq/abitante, pertanto ampiamente superiore ai valori minimi di legge.

16) LA NORMATIVA

La nuova normativa, oggetto di una completa riscrittura sia per i contenuti sia per la forma, ha come quadro di riferimento (articolato e complesso) i provvedimenti legislativi emanati dal 1942 (Legge Urbanistica) ad oggi dallo Stato e dalla Regione (L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, compresa la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 sugli interventi edilizi).

Pur partendo da un quadro normativo così complesso ed in continua evoluzione (T.U. dell'edilizia, Regolamento Edilizio Tipo, nuova Normativa sul commercio) si è cercato, attraverso la stesura di un articolato più schematico e di maggior facilità interpretativa, di non riproporre un corpo normativo troppo complesso. In primo luogo, ridimensionando tutte le parti narrative e discorsive che poco hanno a che vedere con la norma vera e propria e che spesso, anziché aiutare nell'interpretazione della stessa, la rendono più difficile, in secondo luogo schematizzando in modo chiaro e immediato le parti prescrittive. Queste ultime, quando non riguardano norme generali riferibili alla tutela del territorio dal punto di vista ambientale, geologico, legale, trovano spazio direttamente nell'articolato riferito al singolo azionamento di Piano.

La corposità del testo deriva da una più articolata individuazione delle aree normative (urbane ed extraurbane) e delle implicazioni paesaggistiche e ambientali, finalizzata a riconoscere e valorizzare, sulla base delle specificità di ognuna, tutte le situazioni insediative localizzate sul territorio. Al fine di rendere immediatamente riferibili a provvedimenti legislativi alcune definizioni, le destinazioni d'uso, per esempio, sono riferite (se previste) alla classificazione catastale.

L'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio permette di alleggerire le N. di A. d'alcune parti (parametri, definizioni, parte delle prescrizioni su interventi quali recinzioni e muri di sostegno), che trovano spazio in tale Regolamento.

Anche la disciplina particolareggiata per gli Insediamenti urbani di antica formazione A1 ed i Nuclei minori A2, di riferimento per le unità edilizie di valore storico e/o ambientale o documentario e per le aree edificate di vecchio impianto B1 viene ora allegata al Regolamento Edilizio.

L'impostazione data dovrebbe contribuire ad una corretta applicazione delle norme, incentrate sull'autocertificazione e sulla responsabilità dei progettisti, che recenti provvedimenti legislativi statali e regionali hanno introdotto nel processo edilizio-urbanistico.

17) COMPATIBILITA' DELLE SCELTE DI PIANO IN RAPPORTO ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

In relazione alla verifica della compatibilità delle scelte del Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di PRG con la vigente classificazione acustica del territorio, si allega specifico fascicolo redatto dal dott. Sebastiani.

Ricadute normative

Le norme di attuazione del progetto definitivo contengono un preciso richiamo al rispetto delle prescrizioni di cui alla classificazione acustica del territorio nei seguenti articoli:

- CAPO L – TERRITORIO URBANO - ART. 48 – GENERALITA';
- CAPO M – TERRITORIO EXTRAURBANO - ART. 58 - GENERALITA'.

Sono inoltre contenute nella normativa dei singoli azzonamenti (azzonamenti A – B – D), in relazione alle destinazioni artigianali ammesse ed ai tipi di intervento per quelle già presenti, limitazioni per le attività in ambiti misti e/o contigui ad insediamenti residenziali.

18) COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

18.1) P.P.R.

PREMESSA

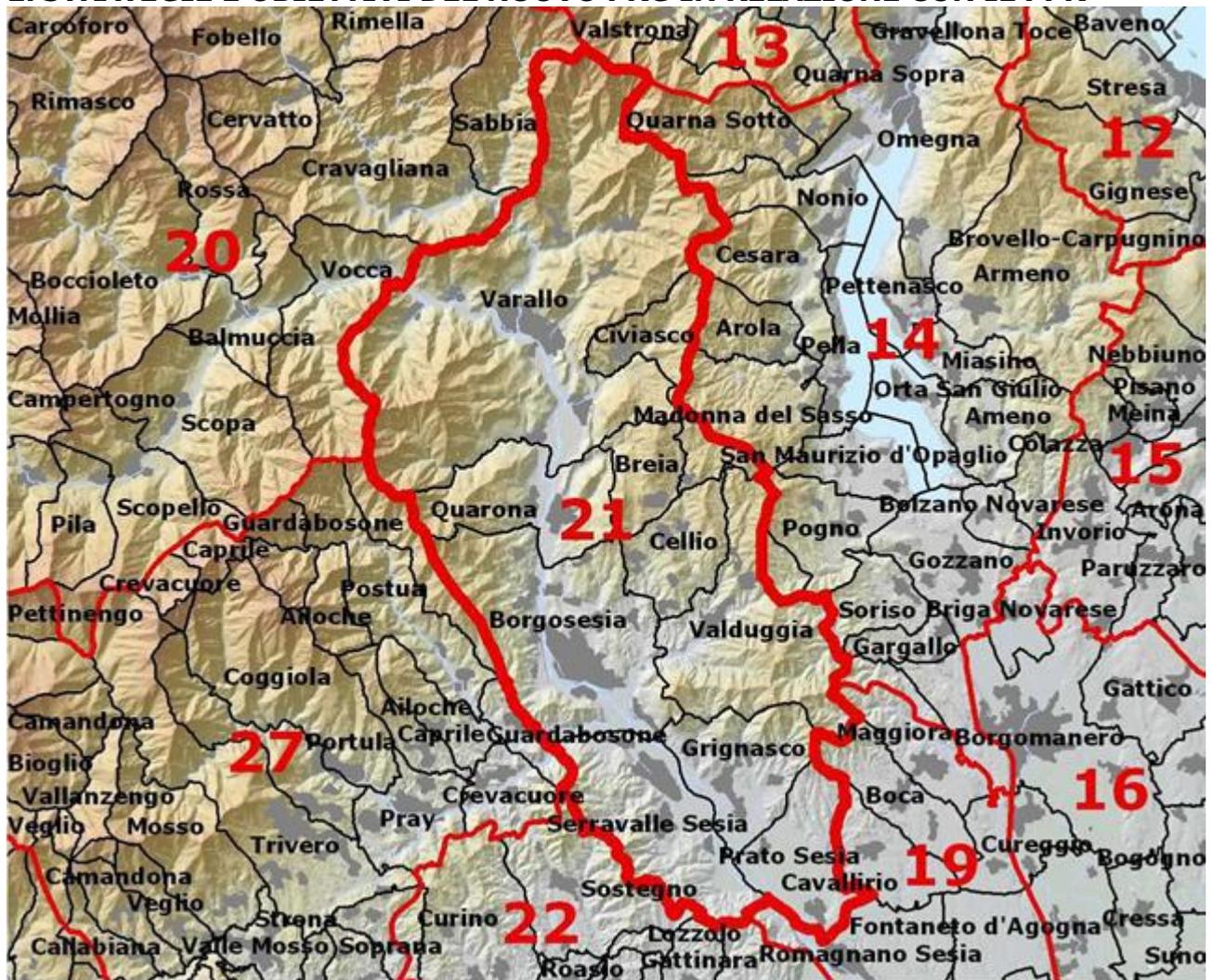
Il presente paragrafo è finalizzato a verificare come le strategie e gli obiettivi del PRG siano coerenti con quelli del PPR e in che modo siano recepiti i contenuti presenti nei diversi elaborati del PPR (Tavole, NTA, Schede degli Ambiti di paesaggio etc..).

Nella prima parte sono inquadrati i contenuti del PRG nell'ambito delle strategie e degli obiettivi del PPR, ai fini di dimostrarne la coerenza a partire dal riconoscimento dell'ambito e dell'unità di paesaggio in cui il Comune è incluso. Nella seconda parte viene descritto in che modo il PRG attua la normativa per beni e componenti dettata dal PPR, riportando la specifica tabella di raffronto predisposta dal competente settore regionale.

Il presente elaborato deve essere valutato in stretta integrazione con gli elaborati cartografici della PPR specificamente predisposti:

- P/PPR.P1: Beni paesaggistici (scala 1: 5.000);
- P/PPR.P2: Componenti paesaggistiche (scala 1: 5.000);
- P/PPR.P3: Tavola della percezione visiva (scala 1 : 5.000).

1. STRATEGIE E OBIETTIVI DEL NUOVO PRG IN RELAZIONE CON IL PPR



Ambito di Paesaggio 21 – Bassa Valsesia

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato approvato con DGR n. 233-35836 del 03.10.2017. L'obiettivo principale del PPR è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, in sintonia con quanto stabilito anche dal PTR. Il Piano definisce l'articolazione normativa in: regole per gli ambiti di paesaggio; regole per i beni e componenti; regole per le reti. Gli "Ambiti di paesaggio" in cui risulta suddiviso il territorio regionale sono 75; il Comune di Cellio con Breia è parte dell'ambito n° 21, denominato "Bassa Valsesia".

Il Piano definisce inoltre, all'interno dei singoli ambiti di paesaggio, delle sotto articolazioni, ovvero le "Unità di paesaggio", definite come zone caratterizzate da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive), tali da restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario. Le unità di paesaggio di riferimento per l'ambito in esame sono la n° 21/04 denominata "Valduggia" classificata come area Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti (che comprende tutto il territorio dell'ex Comune di Cellio e la parte centrale e occidentale dell'ex Comune di Breia) e la n° 21/02 denominata "Quarona" classificata come area Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità (che comprende tutto il territorio la porzione nord occidentale dell'ex Comune di Breia).

Di seguito, attraverso un'apposita e sintetica tabella esplicativa viene illustrata la coerenza delle scelte di PRG con gli obiettivi specifici individuati dal PPR per l'Ambito di paesaggio n. 21 "Bassa Valsesia", nonché con il "Sistema delle strategie e degli obiettivi generali" comuni a PPR e PTR, descritti all'interno dell'Allegato A alle Norme di attuazione e nella Tavola P6 "Strategie e politiche per il paesaggio".

Come già illustrato nella "Indirizzi Programmatici" il nuovo PRG ha posto come obiettivi primari la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dell'ambiente, la salvaguardia delle ormai poche attività economiche, la valorizzazione dei beni culturali presenti sul territorio e la creazione di condizioni favorevoli allo sviluppo turistico.

Ai fini di raggiungere gli obiettivi indicati sono stati individuati, di concerto tra l'Amministrazione ed i componenti del gruppo di progettazione, i temi strategici da porre alla base dello studio per il nuovo PRGC, di seguito sintetizzati.

1. Preservare l'identità territoriale del Comune di Cellio con Breia, ancora molto forte nonostante il rilevante calo demografico e delle attività economiche, valorizzandone i caratteri peculiari sia in campo socioeconomico che ambientale e paesaggistico.
2. Riconsiderare, alla luce della sua attuale consistenza, il patrimonio edilizio di antica formazione di pregio architettonico o comunque di valore a livello di scala urbanistica e edilizia, coniugando la dovuta attenzione ai problemi di adeguamento funzionale delle abitazioni con la salvaguardia degli aspetti storici originali, valutando anche interventi di riqualificazione su edifici incongrui per motivi di sicurezza, d'igiene, di impatto ambientale, di viabilità o di interesse pubblico.
3. Affrontare le problematiche relative alle attività economiche ancora presenti sul territorio, sia in campo artigianale e commerciale sia per il comparto legato al turismo, che attualmente sconta le criticità legate alle presenze di tipo stagionale.
4. Abbinare al potenziamento delle infrastrutture un'ottica più attenta alla qualità ambientale, verificando le previsioni di aree per servizi pubblici sulla base di un'attenta

analisi dei reali fabbisogni, di quanto già realizzato e della fattibilità economica (anche in rapporto alle localizzazioni) delle aree attualmente previste.

5. Valutare, attraverso un attento esame degli aspetti geomorfologici del territorio e del contesto paesaggistico-ambientale, come nell'ambito della destinazione genericamente definita agricola, che include tutte quelle categorie di utilizzo del suolo non legate ad altre attività (boschi, aree a prato, alpeggi, incolti, aree marginali al tessuto urbano non altrimenti classificate), sia possibile individuare forme di valorizzazione appropriate e differenziate secondo le rispettive potenzialità (tutela del sistema dei sentieri e dei percorsi quali elementi di connessione e di promozione dell'escursionismo, valorizzazione di elementi locali di pregio). Va introdotta una lettura del paesaggio attenta a tutto il territorio, mantenendo e incentivando la presenza dell'uomo quale importante fattore di presidio ambientale; un obiettivo da raggiungere anche con il recupero del patrimonio edilizio già esistente (quando possibile in rapporto allo stato di conservazione ed al contesto geomorfologico in cui sono inseriti), costituito principalmente da fabbricati rurali in parte abbandonati su cui vanno ammessi interventi di riqualificazione rispettosi delle caratteristiche tipologiche tipiche del contesto.

6. Procedere all'adeguamento del PRG al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (Decreto Presidente Consiglio dei Ministri del 24.5.2001) redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Po, aumentando allo stesso tempo l'attenzione ai problemi idrogeologici ed alle condizioni del dissesto e del rischio esistenti sul territorio; la prevenzione è indispensabile a fronte degli enormi costi sociali ed economici legati ai danni da eventi calamitosi.

7. Predisporre un quadro normativo coerente con gli obiettivi indicati, cercando di limitare i problemi legati alla sua applicazione.

8. Procedere all'informatizzazione completa per quanto riguarda gli elaborati del PRG (cartografia di Piano nelle varie scale), come passaggio propedeutico per una maggiore integrazione dei servizi amministrativi.

Il territorio comunale di CELLIO con BREIA è stato analizzato al fine di ricostruirne il sistema ambientale, in sede preliminare alla definizione delle scelte del nuovo P.R.G. È scaturito uno studio di matrice ambientale che partendo dall'analisi dello stato attuale si conclude con una proposta di indirizzi e scelte da adottarsi in relazione alla riqualificazione paesaggistica-naturalistica del territorio e ad un suo corretto uso in funzione sia della tutela ambientale sia della salvaguardia e dello sviluppo dell'attività economiche compatibili. L'ambiente svolge sempre, sia nel suo aspetto naturale sia in quello derivato dalle successive trasformazioni antropiche, un grande ed importantissimo ruolo nell'interesse della collettività; pertanto, tutti gli interventi finalizzati a una sua maggiore fruizione dovranno essere attuati nel rispetto delle sue caratteristiche ecologiche e paesaggistiche, adottando inoltre tutti i procedimenti di salvaguardia necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del territorio.

In riferimento alle disposizioni inerenti agli indirizzi delle singole Unità di Paesaggio, si ritiene che il percorso progettuale seguito sulla base degli obiettivi sopracitati, sia coerente con i presupposti di consolidamento del governo del territorio in relazione ai concetti di "Coesione", "Identità" e "Qualità" che il PPR propone.

Per quanto riguarda le "**Strategie Generali**" proprie del PPR (in coerenza con lo stesso PTR vigente), con riferimento alla specificità del territorio locale, si può senza dubbio dire che le prime due:

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO;

2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA;

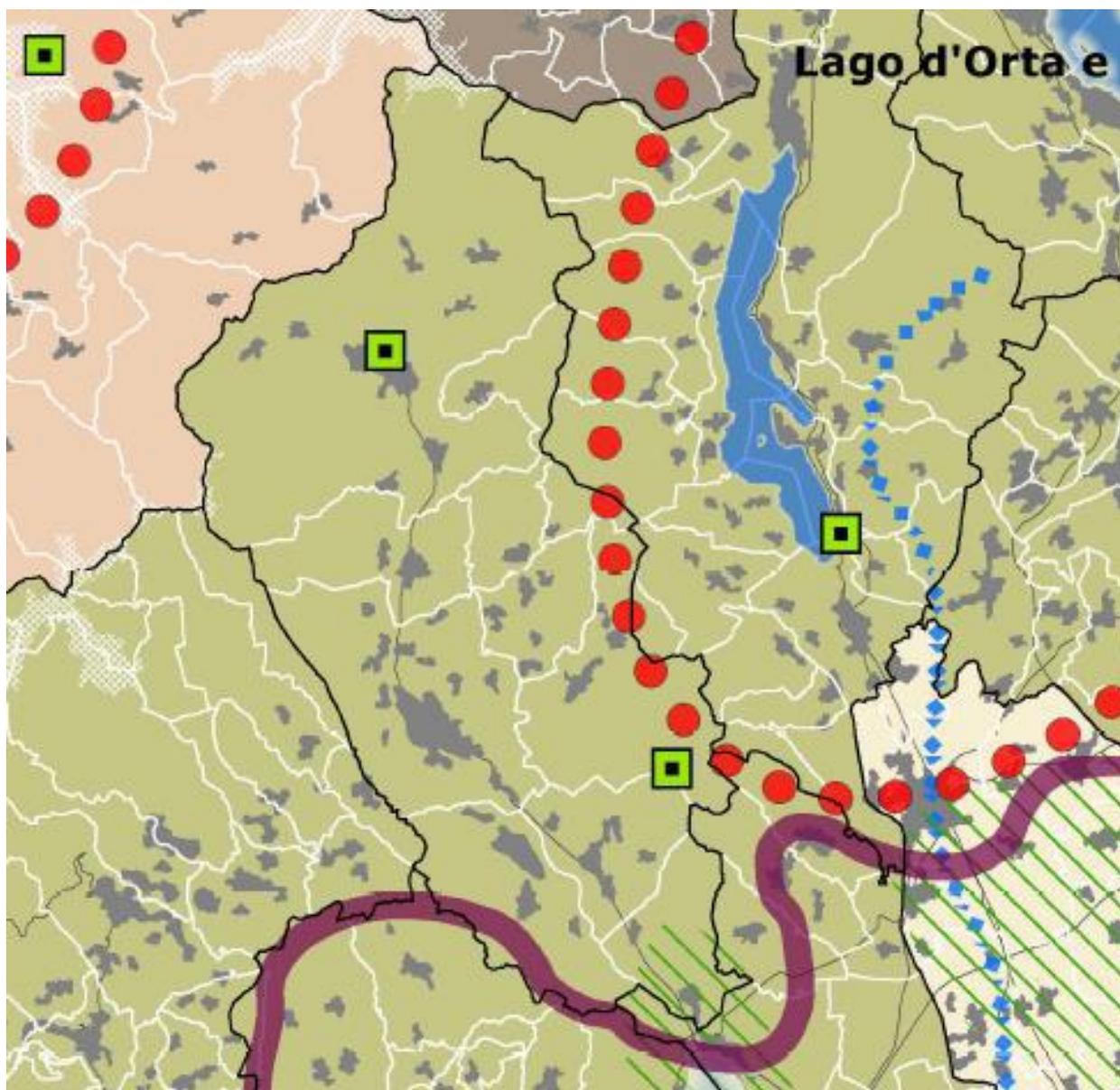
per quanto già evidenziato, possano ritenersi rispettate dai contenuti della proposta di Progetto di Piano, mentre per quanto concerne la terza:

3. INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA;

il territorio del Comune di Cellio con Breia non è interessato da scelte infrastrutturali di livello sovraordinato, può eventualmente beneficiare della prevista realizzazione del collegamento Masserano-Ghemme che rende più veloci i collegamenti verso la provincia di Biella e di Varese e parte di quella di Milano.

La 4^a e 5^a strategia proposte dal PPR, sono condivise in via generale dalle scelte politiche che hanno avviato il Progetto di Piano, ma non trovano ricadute dirette alla scala di un singolo strumento urbanistico.

Estratto da Tavola 6 PPR "Strategie e politiche per il paesaggio"



Il territorio del comune di Cellio con Breia ai fini della strategia 1, Obiettivo 1.1 (Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macro ambiti di paesaggio) è incluso nei seguenti temi: paesaggio pedemontano.

Per quanto concerne i contenuti della **Tavola 5 PPR "Rete di connessione paesaggistica"**, la porzione a estremo nord del Comune di Cellio con Breia ospita un corridoio ecologico (verso i comuni contigui) da mantenere, mentre tutto il territorio rientra tra le aree di continuità naturale da mantenere e monitorare; la fascia occidentale da sud a nord rientra nei contesti locali di rilevanza locale.

Gli **obiettivi generali**, di competenza dell'Ambito di paesaggio 21, sono riportati e valutati per coerenza in relazione a quelli posti alla base della proposta di progetto Piano, nel prospetto di raffronto riportato nelle pagine successive.

Le caratteristiche naturali e storico culturali dell'Ambito 21, con riferimento al territorio di Cellio con Breia (sotto ambito 2104 e 2102), vengono riportati nella "Relazione illustrativa" al TITOLO A "Le analisi" al Capitolo "Il contesto ambientale e paesaggistico", in esso sono evidenziati i fattori che caratterizzano e qualificano il paesaggio, descrivendo le dinamiche in atto e gli obiettivi di qualità paesaggistica che il percorso progettuale del Piano deve perseguire.

Le scelte pianificatorie proposte e derivate da tale analisi sono inserite in un contesto strategico più complessivo che tenuto conto dei punti di forza e debolezza del territorio comunale, ne ha definito le priorità, anche in relazione alle dinamiche sovralocali con le quali il progetto di Piano si rapporta coerentemente, in particolare:

- estremo contenimento delle nuove previsioni insediative;
- tutela e valorizzazione dei nuclei storici e dei manufatti minori, con particolare attenzione al recupero funzionale del consistente patrimonio edilizio esistente, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso quando compatibile con le condizioni geomorfologiche del contesto.
- tutela e valorizzazione del paesaggio rurale, in particolare di quello costituito da prati pascoli e boschi.
- tutela e valorizzazione della viabilità panoramica, del sistema dei percorsi storici e dei sentieri;
- specifica attenzione alle problematiche di ordine geologico e idraulico che caratterizzano ampie porzioni del territorio comunale, con conseguenti limitazioni ai tipi di intervento ammessi.

Tutte le emergenze fisico-naturalistiche, le caratteristiche storico-culturali ed i fattori "caratterizzanti" e "qualificanti" riportati dalla Scheda d'Ambito sono oggetto di ricognizione, approfondimento e integrazione in una più ampia operazione di riconoscimento dell'identità del territorio, si rimanda pertanto alla proposta di articolazione degli azzonamenti e dei vincoli.

Anche le "Tipologie architettoniche rurali, tecniche e materiali costruttivi caratterizzanti" segnalate dalla Scheda d'Ambito 21 in riferimento all'UP 2104 e 21.02, trovano adeguato riscontro sia negli elaborati grafici di Piano sia nelle NTA e nell'allegato A al Regolamento Edilizio; il rilievo condotto ha permesso di evidenziare la loro presenza nell'ambito del patrimonio edilizio di antica formazione (Fontane in pietra, Facciate chiese dipinte, Portale

Chiesa Parrocchiale di Cellio, Case con loggiato a Breia) con specifiche norme per la loro tutela e valorizzazione attraverso un'articolata individuazione dei tipi di intervento ammessi.

Si ritiene, nell'ambito di detto apparato normativo, di fare specifico rimando anche al "MANUALE DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE RURALE" predisposto dal "GAL TERRE DEL SESIA".

Art. 24 PPR - Verifica delle perimetrazioni dei nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti

Vengono confermate le perimetrazioni di cui al PRG vigente per i seguenti nuclei:

A1- Cadarafagno, Agarla, Bosco, Culagna, Camo, Baltegora, Cellio, Cereto, Mollie, Tairano, Canton Fion, Case Resegotti;

A2 – Orgianino, Case Paolino, Molino Giuliani.

A1 ed A2 - Merlera.

Vengono estese le perimetrazioni di cui al PRG vigente per i seguenti nuclei:

A1- Morondo, Calderara, Orello, Sella.

Vengono variate le perimetrazioni di cui al PRG vigente, includendo porzioni marginali tra le "aree edificate di vecchio impianto B1", per i seguenti nuclei:

Cavaglia, Castagneia, Zagro, Valmonfredo, Fronto, Viganallo, Mascherana, Cellio, Cosco, Allera, Carega, Agua, Crabbia, Arva; Ca' Bugiot viene incluso in toto in B1.

Nuclei dal PRG vigente inclusi tra le aree edificate ripetimetrati in:

A1- Casaccia;

A2 - Molino Medana, Cerchiera, Botto.

Aree marginali ai seguenti Nuclei (dal PRG vigente inclusi tra le aree edificate) incluse in "Aree edificate di vecchio impianto B1": Morondo, Castagneia, Breia, Cadarafagno, Merlera, Cellio, Mascherana, Bosco, Oro del Bosco, Trompa.

Tale verifica è stata eseguita attraverso un'attenta valutazione delle relazioni tra i suddetti nuclei ed il contesto paesaggistico, includendo quelle aree di bordo e spazi liberi (non boscati) che possono essere considerate parti integranti, differenziando però quegli ambiti caratterizzati da una maggiore compromissione dei caratteri originari e da una minore densità edilizia inclusi ora tra le "aree edificate di vecchio impianto B1".

Tavola della capacità d'uso del suolo

Come verificato sulla CARTA DEI SUOLI in scala 1: 50.000 (fonte IPLA) tutto il territorio ricade in classe IV; pertanto la tavola in oggetto non è stata prodotta.

Tavola della percezione visiva

Il territorio del Comune di Cellio con Breia non è visibile da nessuno dei belvedere individuati dal PPR entro cinque chilometri (elaborazione dott. Siletto – Regione Piemonte). Sul territorio comunale non erano individuati belvedere ma, sulla base degli approfondimenti fatti a seguito dei contributi pervenuti, vengono inseriti come punti panoramici:

- il sagrato della Chiesa Parrocchiale di Cellio;
 - a Breia una piccola area verde lato strada sud nei pressi della Chiesa Parrocchiale;
 - a Allera nei pressi della cappella posta all'ingresso del nucleo nord della Frazione.
- da cui verificare la percezione visiva del territorio, evidenziando le aree di nuovo intervento.

Sagrato della Chiesa Parrocchiale di Cellio

La tavola evidenzia come non vi sia percezione visiva dei contesti di nuovo intervento B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.5 (per via del costruito a nord, sud ed est) mentre risulta visibile la porzione di territorio posta a ovest con particolare riferimento alle Frazioni di Allera e parte di Carega. Dalle foto ad essa allegate (stagione invernale e stagione estiva) non risulta però visibile la parte di Carega in cui è localizzato il nuovo intervento artigianale D1.1.

Sito di Breia e sito di Allera

La tavola evidenzia come il cono visuale che si ha dai due punti (come da viste fotografiche), non permette la percezione visiva di nessuno dei contesti di nuovo intervento B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.5 e D1.1.

Per quanto concerne la percezione visiva delle aree di nuovo intervento (B1.1, B1.3. e B1.4) localizzate lungo la strada panoramica SP 77, il contenimento dell'altezza e la presenza di ambiti edificati contigui limita le interferenze con le visuali complessive, come è deducibile dalle viste fotografiche.

3. VERIFICA DI COERENZA CON STRATEGIE E OBIETTIVI DEL P.P.R.

STRATEGIE E POLITICHE PER IL PAESAGGIO PERTINENTI
<p>INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI IN GENERALE:</p> <ul style="list-style-type: none">- occorre incentivare politiche di recupero e riqualificazione dei nuclei frazionali, con azioni di conservazione integrata del patrimonio insediativo e di valorizzazione dei sistemi caratterizzanti (oratori, edicole e cappelle, edifici storici connessi al turismo).
<p><i>Coerenza</i></p> <p><i>La proposta di Piano contiene un'approfondita analisi dei beni storici e architettonici e un dettagliato apparato normativo (esteso alle aree pertinenziali ed ai singoli beni e/o manufatti di pregio) finalizzato alla loro tutela, salvaguardia e valorizzazione.</i></p>
<p>DAL PUNTO DI VISTA DEL PAESAGGIO RURALE E NATURALE:</p> <ul style="list-style-type: none">- mantenimento/ripristino delle piccole superfici prato-pascolive stabili di versante attorno agli insediamenti rurali, quale primaria componente paesaggistica e ambientale;
<p><i>Coerenza</i></p> <p><i>Gli elaborati della proposta di Piano delimitano le aree boscate (distinte per tipologia), individuano i contesti forestali di pregio, le aree prative da tutelare, i paesaggi agrari meritevoli di tutela e ripristino; apposite prescrizioni regoleranno gli interventi ammessi in questi contesti e la loro compatibilità ambientale.</i></p>
STRATEGIE E OBIETTIVI GENERALI PERTINENTI
<p>1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE TUTELA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p> <p>1.1 Valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socioeconomiche dei sistemi locali.</p> <p>1.1.3 Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal PPR.</p>
<p><i>Coerenza</i></p> <p><i>La proposta di Piano sviluppa la verifica e l'aggiornamento del PPR a scala locale, in riferimento ai "BENI PAESAGGISTICI" ed alle "COMPONENTI PAESAGGISTICHE".</i></p>

1.1.4 Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.

Coerenza

La proposta di Piano ha come riferimento un'approfondita analisi dei beni culturali, storici e architettonici e un dettagliato apparato normativo finalizzato alla loro tutela, salvaguardia e valorizzazione, analoga attenzione è riservata ai beni ambientali e paesaggistici.

1.2. Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale.

1.2.1 Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.

Coerenza

Predisposizione di un apparato normativo con prescrizioni inerenti alle compensazioni e le mitigazioni ambientale, il mantenimento dell'assetto del paesaggio naturale e di quello agrario.

1.2.2 Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche.

Coerenza

Predisposizione di un apparato normativo attento al mantenimento dell'assetto del paesaggio prealpino naturale e rurale.

1.3. Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori.

1.3.1 Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio.

Coerenza

L'approfondita analisi dei beni culturali, storici, architettonici, ambientali e paesaggistici costituisce, insieme a un dettagliato apparato normativo, la necessaria base di partenza per l'avvio di politiche di valorizzazione.

1.3.2 Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico e edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.

Coerenza

La proposta di Piano contiene un'approfondita analisi dei beni storici e architettonici e un dettagliato apparato normativo (esteso alle aree pertinenti ed ai singoli beni e/o manufatti di pregio) finalizzato alla loro tutela, salvaguardia e valorizzazione.

1.3.3 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.

Coerenza

La proposta di Piano contiene un apparato normativo attento all'assetto del paesaggio e dei nuclei rurali, anche attraverso prescrizioni che legano il recupero del patrimonio edilizio esistente a interventi di riqualificazione e/o mantenimento del paesaggio di riferimento.

1.4. Tutela e riqualificazione dei caratteri e dell'immagine identitaria del paesaggio.

1.4.4 Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.

Coerenza

La viabilità panoramica già individuata dal PPR viene riconosciuta e integrato con altri itinerari consolidati di collegamenti tra le Frazioni.

1.6. Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali.

1.6.3 Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici

Coerenza

La proposta di Piano delimitano le aree boscate (distinte per tipologia), individuano i contesti forestali di pregio, le aree prative da tutelare, i paesaggi agrari meritevoli di tutela e ripristino, apposite prescrizioni regolano gli interventi ammessi in questi contesti e la loro compatibilità ambientale.

1.7. Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali.

1.7.2 Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione.

Coerenza

Lo studio geologico del progetto di Piano è redatto in conformità al P.A.I. nonché verificato e coerente con il Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) approvato a luglio 2018; il Capo F delle NTA (Aree da sottoporre a tutela geologica) contiene una approfondita normativa per le fasce fluviali).

1.8. Rivitalizzazione della montagna e della collina.

1.8.1 Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana

Coerenza

La proposta di Piano, attraverso un approfondito apparato conoscitivo e normativo, finalizzato a favorire la salvaguardia della naturalità dei luoghi, contribuisce a incentivare gli interventi di rivitalizzazione del contesto collinare.

1.8.4 Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici.

Coerenza

La proposta di Piano individua i percorsi storici, panoramici e la rete sentieristica.

2. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA

2.1. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua.

2.1.1 Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.

Coerenza

La proposta di Piano, attraverso l'apparato normativo, promuove, per i nuovi interventi, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il recupero delle acque meteoriche e la salvaguardia della falda freatica.

2.3. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo.

2.3.1 Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.

Coerenza

La proposta di Piano promuove il contenimento del consumo di suolo, attraverso il ridimensionamento di previsioni del PRG vigente e la previsione di un numero ridotto di aree di completamento di modeste dimensioni in ambiti urbanizzati, nonché soggette a specifiche prescrizioni inerenti alla sostenibilità ambientale e l'inserimento paesaggistico.

2.4 Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale.

2.4.1 Salvaguardia del patrimonio forestale.

Coerenza

Gli elaborati della proposta di Piano Piano delimitano le aree boscate (distinte per tipologia), individuano i contesti forestali di pregio, le aree prative da tutelare, i paesaggi agrari meritevoli di tutela e ripristino.

2.6. Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali.

2.6.1 Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione e la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali.

Coerenza

Lo studio geologico del progetto di Piano è redatto in conformità al P.A.I. nonché verificato e coerente con il Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) approvato a luglio 2018.

4. SCHEDE AREE DI NUOVO INTERVENTO E TABELLA DI RAFFRONTO TRA LE NORME DEL PPR E DEL PROGETTO PRELIMINARE

I due elaborati vengono allegati alla presente Relazione Illustrativa, rispettivamente come Allegato 1 e Allegato 2.

5. ZONE ESCLUSE DALLA TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 142 COMMA 2 DEL D.LGS 42/2004

Sia l'ex Comune di Cellio che l'ex Comune di Breia sono in possesso di strumenti urbanistici che individuano zone di Tipo A:

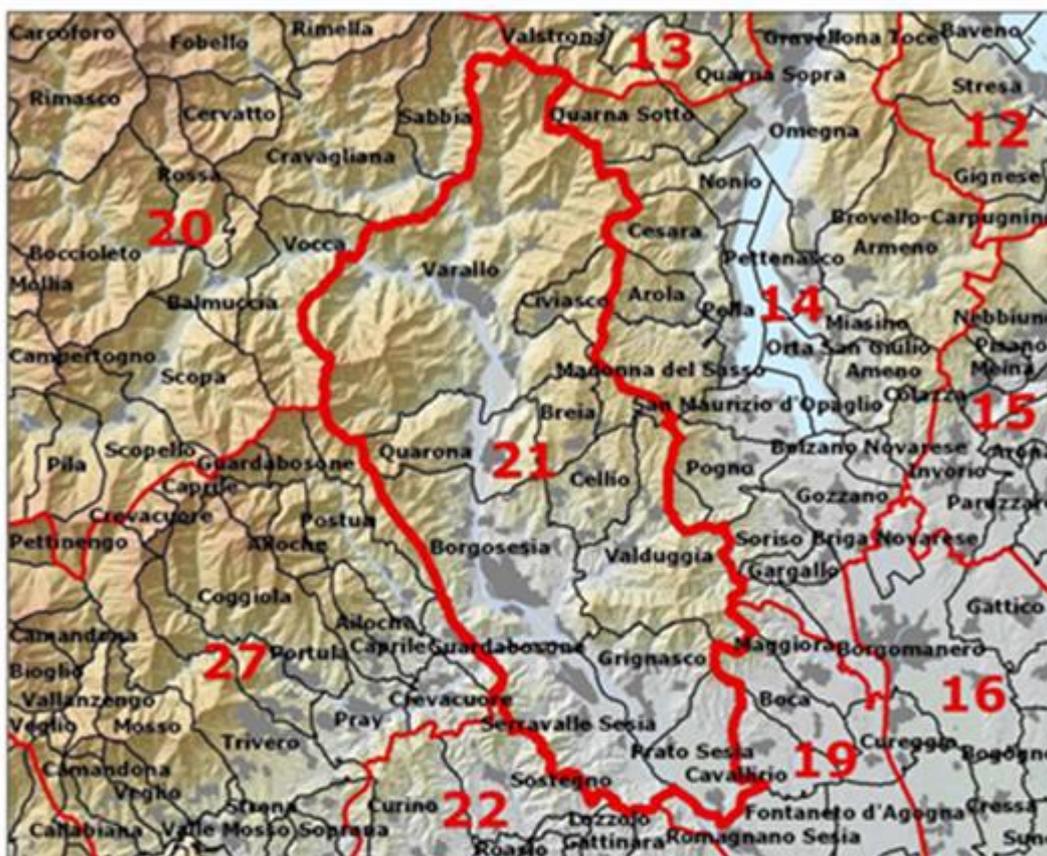
- Ex Comune di Breia: Piano Regolatore Generale (15.02.1984).
- Ex Comune di Cellio: Programma di Fabbricazione (18.10.1979).

le fasce fluviali sono quindi state ritagliate quando inglobavano nuclei o porzioni di nuclei con tali caratteristiche.

Per quanto concerne le aree boscate non necessita modificare la loro delimitazione in relazione alla delimitazione di tali zone, con l'eccezione di una porzione di Frazione Merlera.

Come richiesto, sono state scansionate le tavole di detti S.U.G. e vengono trasmesse come allegati non facenti parte degli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo; alla presente vengono invece allegati (allegato 3) gli estratti di dette tavole relative ai nuclei per i quali è stata ritagliata la fascia dei 150 m e confrontati con i relativi estratti tratti dalla tavola P_PPR1; come pure per Frazione Merlera (la cui delimitazione della porzione inclusa in Nucleo minore A2 è stata allineata a quella del Programma di Fabbricazione, recependola così, in modo coerente, nella tavola P_PPR1, P_PPR2, P_PPR4).

Ambito	Bassa Valsesia	21
---------------	-----------------------	-----------



DESCRIZIONE AMBITO

Ambito strettamente correlato e complementare a quello dell'Alta Valsesia, di cui costituisce il prolungamento morfologico verso la pianura vercellese. Il territorio di quest'ambito è delimitato dagli spartiacque che a ovest si affacciano sulle Prealpi biellesi, a nord per un breve tratto sulla Valle Strona, a est sul lago d'Orta e con un limite meno evidente verso le colline novaresi. L'ambito è impostato attorno al corso del Sesia, che ne forma il principale fattore di strutturazione. L'altro fattore di strutturazione è costituito dai versanti in destra e sinistra del Sesia, che da Serravalle Sesia giungono sino a Varallo. L'insediamento è delimitato al fondovalle, a causa delle condizioni impervie dei versanti, e può talora apparire disordinato, anche per lo sviluppo incontrollato di aree industriali ai margini dei centri abitati, soprattutto intorno al capoluogo storico, Borgosesia, e a Serravalle Sesia.

CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)

L'uso delle terre, nelle aree non urbanizzate, è limitato al mais e al prato, con fasce di vegetazione riparia a salici e prevalentemente robinia nelle porzioni più prossime ai corsi d'acqua.

Sino a Borgosesia, i rilievi presentano caratteri percettivi piuttosto particolari: l'erosione idrica su litologie a porfidi con inclusioni di micascisti e quarziti ha determinato la comparsa di forme

arrotondate, quasi collinari nell'aspetto, che si alternano ad altri rilievi dal crinale più affilato. Il bosco risulta prevalente, con formazioni tipiche a castagneto, anche se frequentemente trovano posto altre specie forestali tipiche del bosco misto di latifoglie, betulla con aceri, frassino e ontano nero nelle aree di impluvio; inoltre, nelle zone più prossime al fondovalle si trovano alcuni popolamenti molto interessanti, come i querceti di roverella, soprattutto per la latitudine. Infine si trovano castagneti da frutto in purezza e robinieti di invasione, nelle zone di abbandono della praticoltura di fondovalle.

Oltre Borgosesia, invece, i versanti assumono caratteri più montani; la litologia è prevalentemente silicatica, con pendenze più acclivi, e il bosco tende a essere prevalentemente gestito a ceduo, sui bassi versanti ancora con castagno, mentre verso le quote più alte si presenta la faggeta. Sono inoltre presenti alcuni rimboschimenti nelle aree un tempo pascolate e sui versanti più acclivi, ove la gestione forestale del passato aveva portato a un completo disboscamento.

EMERGENZE FISICO-NATURALISTICHE

Il Monte Fenera, Parco naturale e SIC, degradante dagli 899 metri della punta del Monte Fenera ai 300 metri s.l.m., è caratterizzato dalla varia esposizione dei versanti e dall'abbondante presenza di corsi d'acqua, anche se a regime prevalentemente torrentizio. Il 93% della superficie del Parco è coperta da boschi con prevalenza di castagno, utilizzati per la produzione di legna da ardere e paleria, in cui sono ancora presenti relitti di piante da frutto. Al castagno si accompagnano altre specie quali il frassino, la farnia, il rovere, il cerro, la betulla, l'acero, il pioppo tremolo, il ciliegio selvatico, il salice e il sorbo montano; la robinia ha invaso le colline meridionali, mentre negli avvallamenti umidi e lungo i torrenti è presente l'ontano ed il pioppo nero. A nord, nei versanti più freschi, è ben presente il faggio, mentre a sud, su pareti rocciose e terreni calcarei, si trovano querceti di roverella con orniello, specie con stazione isolata di ambiente mediterraneo a cui appartengono anche il pungitopo e il ginepro, che si trovano in abbondanza. Le conifere naturali di pino silvestre sono presenti in modo sporadico, mentre più diffuse sono quelle d'impianto, preferite dall'uomo per la rapidità di accrescimento, come il pino strobo. Sono inoltre presenti alcune grotte che, oltre a essere un rifugio per molte specie di chiroteri, presentano molti reperti paleontologici.

Il Sacro Monte di Varallo, Riserva naturale, è un ambiente unico, profondamente modificato dall'uomo e recuperato con l'area protetta dopo anni di abbandono; al di fuori del parco si è andata ricostituendo lentamente la copertura forestale e arricchendosi la componente floristica. All'interno dell'area l'ambiente naturale, fortemente antropizzato, ha l'aspetto di un giardino rinascimentale: da segnalare un boschetto di faggio a fustaia oltre ad alcuni individui secolari di diverse specie quali bosso, tasso, leccio e olmo campestre.

Il SIC denominato Laghetto di Sant'Agostino è una conca colmata da un lago di piccole dimensioni, con fondale per lo più costituito da rocce acide, circondato da estesi boschi di latifoglie, in prevalenza castagneti. Il sito ha un livello d'acqua soggetto a notevoli fluttuazioni durante l'anno ed è di grande importanza per la riproduzione di numerosi anfibi.

L'alveo torrentizio del Sesia presenta ancora caratteristiche forestali importanti, in particolare per la presenza di una fascia di acero-frassineti di forra a tratti molto incassata.

CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI

Il sistema insediativo nel tratto a nord di Borgosesia si regge sulla strada lungo la sponda sinistra del Sesia, mentre, a sud dello stesso abitato, sulle due direttrici storiche che mettono in comunicazione la Valsesia con Vercelli, sponda destra Sesia, e con Novara, sponda sinistra Sesia. Sulla strada per Vercelli si trova il borgofranco di Serravalle Sesia, fondato dal comune di Vercelli intorno alla metà del Duecento, con strutture ancora chiaramente leggibili. Anche Borgosesia, sulla sponda opposta del fiume, è un borgofranco vercellese, ma la sua struttura non è più leggibile.

Storicamente Varallo è il centro principale dell'alta valle: già dal 1305 Varallo è il centro principale della Curia Superiore, mentre Borgosesia è il nucleo su cui gravita la bassa valle. Grignasco è invece economicamente, storicamente e paesaggisticamente più legato all'alto Novarese.

Vie di comunicazione transvallive di notevole interesse e storicamente significative sono quelle che collegano la bassa Valsesia con la zona del Lago d'Orta: si tratta delle strade della Cremosina, che si diparte da Borgosesia e risale la valle del torrente Strona di Valduggia, della

Colma, che parte da Varallo e risale la valle del torrente Pascone, e la cosiddetta Traversagna, che collega Grignasco con l'area borgomanerese e rivierasca dei laghi. Dalla prima ha inizio una serie di percorsi trasversali sui quali si strutturano insediamenti frazionali sparsi di notevole interesse, in particolare l'abitato di Colma, adagiato su crinale. Sulla seconda si struttura, su un pianoro solivo, l'abitato di Civiasco, mentre sulla terza sorgono gli abitati di Boca, Maggiore e di Cavallirio, quest'ultimo, in ambito di paesaggio 19, sull'estremità che unisce Prato Sesia alla Traversagna.

Sui colli lungo la valle si assiste a un consistente fenomeno di incastellamento durante i secoli XI-XIII. Numerosi insediamenti frazionali punteggiano le colline in territorio di Borgosesia e di Valduggia.

La presenza diffusa del loggiato con archi e volte e con supporti di colonne o piedritti di pietra lavorata, accostato a una manica di fabbrica più semplice, è carattere tipizzante l'architettura sia civile sia rurale. In territorio di Valduggia Sorzano si trovano ancora pochi esempi di "taragn", tipiche costruzioni con il tetto coperto con paglia di segale, un tempo molto diffuse.

La zona di Valduggia si caratterizza storicamente per la presenza di numerose fonderie di campane e oggi per la produzione di rubinetti e valvolame.

Sistemi colturali di particolare rilevanza sono i boschi cedui e di castagno nella zona di Valduggia, con esemplari plurisecolari.

L'ambito, di notevole interesse storico-culturale, si caratterizza per numerosi fattori distintivi locali:

FATTORI STRUTTURANTI

Strada da Novara per la Valsesia, su cui si strutturano i nuclei abitati e le strutture difensive del territorio (torre di Prato Sesia);

strada da Vercelli per la Valsesia, su cui si strutturano i nuclei abitati (fra cui il borgofranco di Serravalle Sesia) e le strutture difensive del territorio (fra cui il castello di Vintebbio);

strada della Cremosina, su cui si struttura l'abitato di Valduggia e da cui si diparte il sistema viario che conduce ai numerosi nuclei frazionali di Valduggia.

FATTORI CARATTERIZZANTI

Sacro Monte di Varallo (Sito UNESCO);

centro abitato di Varallo (con la scenografica chiesa di San Gaudenzio e cappella della Madonna di Loreto poco più a sud dell'abitato), strettamente connesso al polo paesaggistico del Sacro Monte;

sistema di strutture fortificate lungo la valle: torre delle Castelle e castello di San Lorenzo a Gattinara, in ambito 22, castelli di Vintebbio, di Serravalle, di Bornate, di Agnona, di Montrigone (Borgosesia), di Robiallo (Borgosesia), di Grignasco, torre di Aranco, castello di Roccapietra, a sud di Varallo;

sistema dei borghi di fondazione (Serravalle Sesia), integrato con l'ambito di paesaggio 19.

FATTORI QUALIFICANTI

Ecomuseo della cultura materiale contadina della bassa Valsesia, sottoprogetto dell'Ecomuseo della Valsesia;

sistema delle architetture delle "ville" di fine Ottocento-primi del Novecento, in particolare a Varallo (soprattutto quelle strutturate sull'asse centrale viario) e Civiasco (ville di matrice ispano-moresca);

chiesa di Sant'Anna a Montrigone (Borgosesia), da intendersi come polo strutturante il paesaggio;

chiesa parrocchiale di San Giuseppe in Vintebbio (Serravalle Sesia);

chiesa di Santa Maria di Naula a Serravalle;

santuario di Sant'Euseo a Serravalle;

ponte di Agnona;

torre a Prato Sesia;

centro abitato di Valduggia e sistema dei suoi nuclei frazionali, fra cui si distingue l'abitato di Colma che, per la sua posizione su crinale, è facilmente identificabile quale polo strutturante il paesaggio;

centro abitato di Grignasco con la scenografica chiesa dell'Assunta e il sistema porticato;
centro storico di Agnona;
chiesa parrocchiale di Ara, da leggersi come polo strutturante il paesaggio;
area del Monte Fenera (con grotte di origine carsica).

DINAMICHE IN ATTO

Espansione urbanizzativa sparsa, a bassa densità soprattutto sulle aree collinari nei pressi dei centri abitati (Quarona, Borgosesia), talora tuttavia con significativi sventramenti dei profili collinari.

È in atto una politica di valorizzazione del centro storico di Varallo, mentre in altri casi, purtroppo, la valorizzazione dei nuclei centrali è scarsamente consolidata.

Per gli aspetti paesaggistici e agroforestali si assiste:

- a iniziative di recupero, Parco naturale del Monte Fenera ed Ecomuseo della Valsesia, con il progetto di conservazione degli antichi "taragn" di Sorzano (Valduggia);
- all'abbandono delle superfici agro-pastorali con rinaturalizzazione spontanea e invasione di specie forestali arboree e arbustive;
- all'abbandono delle superfici forestali antropogene (castagneti) e sviluppo di fasi di senescenza e instabilità;
- a sporadici interventi non sostenibili a carico delle superfici forestali invecchiate, in particolar modo delle formazioni a ceduo, senza verifica della facoltà di rinnovazione agamica.

CONDIZIONI

Ambito di paesaggio con forti contrasti al proprio interno. Il fondovalle, infatti, presenta scarsi caratteri di rarità ed integrità e ha una stabilità condizionata dalle dinamiche del Sesia.

Gli insediamenti produttivi in espansione nella zona di fondovalle, soprattutto nella zona tra Borgosesia e Romagnano e nella periferia meridionale di Varallo, costituiscono una frattura paesaggisticamente rilevante nel contesto di una generale diffusa naturalità.

I versanti, invece, protetti dalla scarsa accessibilità, a cui devono la loro integrità e stabilità, sono ambienti importanti come canali preferenziali di corridoio ecologico, anche se non vi sono particolari tratti di rarità.

Nel complesso, l'ambito presenta una ricca stratificazione di testimonianze storiche: la trama storica è ancora leggibile negli elementi edilizi e nelle relazioni territoriali di fondovalle e di versante. Il contenimento e la razionalizzazione delle espansioni residenziali dei nuclei storici possono essere determinanti per integrare le diverse vocazioni economiche e insediative presenti nell'area, preservandone la riconoscibilità paesaggistica.

Varallo, Valduggia e Agnona sono gli abitati che meglio conservano le testimonianze storiche del proprio passato. Per contro, Quarona e Borgosesia sono state oggetto nei decenni scorsi di radicali interventi di manomissione del tessuto edilizio storico, incidendo gravemente su un patrimonio edilizio storico fragile.

Dal punto di vista silvopastorale si riscontra:

- il rischio di utilizzazioni forestali irrazionali con degrado della qualità paesaggistica ed ecologica del bosco, come il taglio a scelta commerciale con prelievo indiscriminato dei grandi alberi nei boschi, con utilizzazioni fatte da personale non specializzato. Inoltre, l'espansione di specie esotiche causa destabilizzazione e degrado paesaggistico delle cenosi forestali;
- il degrado di castagneti per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono.

STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

- Parco naturale del Monte Fenera;
- Riserva speciale del Sacro Monte di Varallo (core zone e buffer zone);
- SIC: Monte Fenera (IT1120003); Laghetto di Sant'Agostino (IT1120016); Boletto-M.te Avigno (IT1140007);
- Sito Unesco: Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia – Sacro Monte di Varallo;
- Dichiarazioni di notevole interesse pubblico dei terreni situati nelle immediate vicinanze del Santuario Sacro Monte nel Comune di Varallo Sesia (DD.MM. 16/05/1931);

Dichiarazione di notevole interesse pubblico per la zona del basso bacino del torrente Mastallone in località Ponte della Gula nei comuni di Varallo Sesia e Cravagliana (D.M. 12/04/1991);
 Comune di Borgosesia - Integrazione degli elenchi delle cose soggette a tutela ai sensi del decreto legislativo 29.10.1999 n. 490, art. 139, comma 1, lett. b), riguardante il parco con entrostante villa ubicato in via XXV aprile n. 18 (D.G.R. n. 42-213 del 12/06/2000);
 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Monte Fenera sita nei comuni di Borgosesia, Valduggia e Grignasco (D.M. 01/08/1985);
 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'Alta Valle di Sizzone ricadente nei comuni di Soriso, Gargallo, Borgomanero, Maggiore e Valduggia (D.M. 01/08/1985);
 Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio di Monte Tovo e di Alpe Noveis, sito nei comuni di Coggiola, Caprile, Ailoche, Postua, Borgosesia e Quarona (D.M. 01/08/1985);
 Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in alta Val Sesia e valli laterali sita nei comuni di Alagna Valsesia, Riva Valdobbia, Campertogno, Rassa, Rima S. Giuseppe, Carcoforo, Rimasco, Fobello, Cervatto, Rimella, Cravagliana, Sabbia e Varallo (D.M. 01/08/1985);
 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del lago d'Orta e territori circostanti ricadente nei comuni di Omegna, Armeno, Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta S. Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, S. Maurizio d'Opaglio, Madonna del Sasso, Pella, Arola, Cesara e Nonio (D.M. 01/08/1985).

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

La tutela delle parti di maggiore integrità e la riqualificazione del fondovalle sono gli obiettivi di una strategia di valorizzazione dell'ambito. In particolare si deve mirare a:

- politiche di recupero e riqualificazione dei nuclei frazionali, anche con azioni di conservazione integrata del patrimonio insediativo ed edilizio storico degli abitati e valorizzazione dei sistemi culturali caratterizzanti - ad esempio sistema degli oratori, edicole e cappelle, sistema degli edifici storici connessi al turismo;
- promozione dell'offerta fruitiva del territorio, escursionismo, valori naturalistici, enogastronomia, turismo religioso, rafforzata dal polo attrattore e di cerniera di Varallo;
- attenzione al processo di espansione insediativa dei nuclei urbani, residenziale e/o produttiva, con riferimento particolare agli interventi in aree di sensibilità paesaggistica (bordo pedecollinare, fascia fluviale, bordi e ingressi degli insediamenti storici, prossimità di beni paesaggistici);
- contenimento degli interventi di potenziamento infrastrutturale, con particolare riferimento alla sovrapposizione di attrezzatura della fascia fluviale di fondovalle e alle funzioni di cerniera con i territori contermini - Varallo Sesia, Borgosesia, zona di Prato Sesia;
- tutela del bosco storico e del rapporto con i nuclei storici e i loro percorsi;
- riqualificazione e recupero degli insediamenti produttivi, con riferimento particolare agli impianti dismessi e non più utilizzati, con opere di mitigazione e compensazione;
- riqualificazione della fascia fluviale, con particolare riferimento alle aree con attrezzature produttive e di recente insediamento presenti nella fascia stessa.

Per quanto riguarda gli aspetti silvopastorali occorre:

- il mantenimento/ripristino delle piccole superfici prato-pascolive stabili di versante attorno agli insediamenti rurali, quale primaria componente paesaggistica e ambientale;
- la promozione della gestione attiva e polifunzionale, associata e pianificata, del vastissimo patrimonio forestale, recuperando e mantenendo inoltre le radure e i piccoli tramuti montani;
- la programmazione degli interventi di conversione a fustaia di rinaturalizzazione dei rimboschimenti, di valorizzazione degli acero-frassineti, di recupero del ceduo multifunzionale, dei castagneti, nelle aree con presenza di cedui invecchiati, faggete e querceti, anche per stabilizzare il bosco ed evitare l'innescio di dissesti superficiali dovuti a ribaltamento delle ceppaie. In questo caso sono opportuni interventi di ingegneria naturalistica a supporto degli interventi forestali per una regimazione delle acque più razionale.

Elenco delle Unità di Paesaggio comprese nell'Ambito in esame e relativi tipi normativi

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 NdA)	
2101	Varallo Sesia	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
2102	Quarona	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
2103	Centri produttivi della Bassa Val Sesia	IX	Rurale/insediato non rilevante alterato
2104	Valduggia	IV	Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti

Tipologie architettoniche rurali, tecniche e materiali costruttivi caratterizzanti

Unità di paesaggio	Descrizione	Localizzazione
2101 2102 2103 2104	Fienili, depositi, con tetto in paglia (taragn)	Diffusi nell'ambito
2101 2103	Edifici con loggiati ad archi	Civiasco e a nord di Grignasco
2101	Fontane decorate, Lavatoi	Civiasco
2102	Fontane in pietra	Cellio (fraz. Zagaro)
2102	Pietra da cantoni, cornice paramento, pavimentazione	Cellio: portale chiesa parrocchiale
2101	Coperture di tetti in paglia (taragn)	Diffusi nell'UP, Bettole, Borgosesia, Grignasco, Fenera
2101	Facciate civili e religiose affrescate, meridiane	Diffusi nell'UP
2102	Facciate chiese dipinte	Diffusi nell'UP

Comuni

Borgosesia (21-27), Breia (21), Cellio (21), Civiasco (21), Grignasco (21), Madonna del Sasso (14-21), Prato Sesia (21), Quarona (21), Serravalle Sesia (21), Valduggia (14-21), Varallo (21).

18.2) P.T.R.

Rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 31

Numero di riferimento nuove aree edificabili Su (superficie urbanizzata)	Numerazione corrispondente a quella delle schede geologico-tecniche	Superficie
1 Esterna all'impronta Su	Lotto di completamento residenziale - 7	860
2 Esterna all'impronta Su	Lotto di completamento residenziale - 5	847
3 Interna all'impronta Su	Lotto di completamento residenziale - 4	672
4 Interna all'impronta Su	Lotto di completamento residenziale e parcheggio - 2	1.432
5 Interna all'impronta Su	Lotto di completamento residenziale - 1 e 3	1.267
D1.1 Esterna all'impronta Su	Lotto artigianale/commerciale - 6	551
TOTALE		5.629
TOTALE ESTERNE Su		2.258

Tabella di confronto (riferita ad un arco temporale decennale):

Superficie urbanizzata Su - ha			Superficie per nuovi insediamenti inseriti con la Variante (Su.N) - ha		Su.N/Su %
Dati monitoraggio Regione Piemonte 2015	ha	83,00	ha	0,23	0,27<6,00

Le aree proposte per nuovi insediamenti risultano inserite in contesto di aree antropizzate ed urbanizzate, ove l'uso prevalente del suolo è di tipo residenziale. La proposta di Piano prevede inoltre nuove norme per la sostenibilità ambientale privilegiando il recupero e la riconversione di immobili esistenti; rispetto ai PRG vigente si ha una riduzione del consumo del suolo pari a circa 9 ha. La proposta di Piano ha inoltre affrontato in modo approfondito le tematiche connesse al mantenimento e valorizzazione degli usi rurali e alla salvaguardia dei beni culturali di valore ambientale, paesaggistico, storico e documentario.

Per quanto concerne le valutazioni di dettaglio del rapporto tra le previsioni di Piano e il quadro di indirizzi e direttive di cui alle NdA del P.T.R. si rimanda al Rapporto Ambientale (sottoparagrafo 1.3.1).

18.3) P.T.C.P

Per quanto concerne per l'adeguamento del P.R.G. e in particolare l'illustrazione delle scelte adottate per attuare le politiche individuate dal P.T.C.P., si rimanda al Rapporto Ambientale (sottoparagrafo 1.3.2). Di seguito una breve sintesi dei temi affrontati sulla base delle prescrizioni del PTCP.

Boschi e foreste: delimitate e normate previo apposito studio del dott. Barbonaglia.

Aspetti geomorfologici e idraulici: si rimanda allo studio del dott. Biasetti e del dott. Zantonelli.

Paesaggi agrari di interesse culturale: individuati e normati.

Corretto inserimento degli interventi nel paesaggio rurale circostante: predisposto un accurato apparato normativo finalizzato al mantenimento dei caratteri tipologici distintivi del contesto.

Promozione del riuso del patrimonio edilizio esistente anche a fini turistici: ammesse nuove destinazioni anche in ambito extraurbano se legate a interventi per il mantenimento e/o il ripristino della naturalità dei luoghi.

Beni culturali isolati: riconosciuti puntualmente e normati.

Insedimenti rurali: riconosciuti e normati.

Rete della viabilità minore: individuata e normata.

Tessuti storici: riconosciuti e distinti tra Nuclei di antica formazione e Nuclei minori.

Consumo di suolo: ridimensionato rispetto al PRG vigente e comunque molto limitato, nonché accompagnato da limitazioni alla trasformazione dello stato dei luoghi.

19) VARIAZIONI INTRODOTTE SULLA BASE DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Sulle base dei contributi pervenuti dagli enti competenti in materia ambientale e del parere regionale e provinciale sono state introdotte le seguenti modifiche e/o integrazioni al progetto della proposta tecnica del progetto preliminare predisponendo inoltre il Rapporto Ambientale.

A. REGIONE Settore Urbanistico - Valutazioni, osservazioni e contributi

2.4.1 Piano Territoriale Regionale

L'elaborato DTP-USC: 002171_VAS_SPE (paragrafo 1.3.1) viene integrato come richiesto. Sulla cartografia di piano vengono recepiti: il percorso "Varallo - Civiasco - Breia - Cellio - Valduggia" e il sentiero "Sentiero Gaudenzio Ferrari".

2.5 Dimensionamento e dotazioni di standard

Le stime di cui al paragrafo 13.1 della presente Relazione vengono ulteriormente dettagliate (rapportando il numero complessivo dei vani, occupati e non occupati, alle singole aree normative), confermandone i valori e l'attendibilità (tenendo anche conto della riduzione degli incrementi di SI ammessi nelle aree normative B1 e B3).

La dotazione di aree standard è stata verificata (aggiungendo la superficie del campo sportivo che era stata omessa) e sono state cartografate altre aree a parcheggio già esistenti in località S. Bernardo ed altre dotazioni a lato della viabilità, ma incluse nella sede stradale nella base cartografica.

2.6 Perimetrazione centri abitati

Viene ridimensionata, come da osservazione, la delimitazione relativa ai seguenti nuclei: Fronto, Cellio nord, sud e cimitero, Baltegora; vengono in parte ridimensionate quelle relative agli altri nuclei indicati, precisando che nel caso di Valmonfredo, Bosco, Ca Bugiot, Cadarafagno e Castagneia sono state mantenute alcune aree di bordo considerate pertinentziali. Si è inoltre ritenuto di confermare per Breia e Cadarafagno l'inclusione dei due cimiteri in quanto parte dei relativi Nuclei.

2.7 Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

L'intervento di sopraelevazione è previsto in un solo caso (Frazione Valmonfredo) e con le limitazioni indicate in normativa (limitazioni previste anche per il solo intervento di tipo REB), anche l'intervento di tipo SE è previsto in un solo caso (Frazione Morondo) e sempre con le limitazioni indicate in normativa.

Per quanto concerne gli interventi ammessi ai sensi della REB si specifica come essa comprenda (per le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni al progetto preliminare) minime sopraelevazioni e/o adeguamenti igienico-funzionali; le limitazioni indicate in normativa per la REB e la presenza di fabbricati già civili soggetti a REA o RCB evitano effetti banalizzanti sulle cortine edilizie.

2.8 Aree residenziali B1, B2, B3 e B4

In relazione agli incrementi ammessi nelle aree normative B1 e B3, non si ritiene di individuare incrementi inversamente proporzionali alla consistenza edilizia (evitando sperequazioni legate a consistenze appena superiori a una determinata soglia), viene invece ridotta la percentuale di incremento nelle B1, sia in percentuale (dal 50% al 40%) sia come limite massimo (60 mq di SL) e il limite massimo nella B3 (da 120 mq a 100 mq). L'incremento viene ora rapportato alla SL e non alla volumetria esistente, salvo il caso di fabbricati esistenti altezze di interpiano superiori a m. 4

per i quali la SL di riferimento viene calcolata dividendo per 3 (altezza virtuale) la porzione di volume legata alla SL esistente.

Nel calcolo del dimensionamento il parametro utilizzato di 240 mc/ab viene ridotto a 120 mc/ab.

In normativa viene richiamata, per le zone A1, A2, B1, B2 e B3, la corrispondente zona territoriale omogenea. Per quanto concerne le nuove aree di completamento (B4.1, B4.2, B4.3, B4.4. e B4.5) si rimanda ad apposito paragrafo in cui viene controdedotto alle osservazioni di tutti i soggetti coinvolti.

2.9 Aree con impianti produttivi che si confermano

Vengono introdotte le modifiche richieste, con le seguenti precisazioni. Per l'area D.1. si rimanda ad apposito paragrafo in cui viene controdedotto alle osservazioni di tutti i soggetti coinvolti.

2.10 Aree per insediamenti ricreativi e per il tempo libero esistenti

Vengono introdotte le modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

Per quanto concerne l'incremento di SL residenziale, si segnala che, per quanto concerne il comparto D4.1 la residenza del titolare è già esistente (quindi compresa nel computo delle stanze esistenti) mentre per il comparto D4.2 l'eventuale nuova superficie residenziale è compresa nel calcolo del dimensionamento illustrato al paragrafo 13.1 della presente Relazione Illustrativa.

In relazione all'inclusione del comparto D4.1 nell'ambito delle aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili, si segnala come parte delle attività ammesse siano comunque in atto; viene però inserito in normativa uno specifico richiamo al rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Per il comparto D4.2 si procede alla riduzione dell'altezza massima che viene inoltre ridotta per tutte le aree normative B3.

2.11 Aree a destinazione agricola

L'articolo 58 viene integrato come richiesto.

2.12 Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale

Per quanto concerne le aree a parcheggio, viene integrata l'individuazione cartografica delle aree già esistenti (a San Bernardo distinguendole da quelle verdi o sportive), in altre Frazioni vengono riconosciute le dotazioni esistenti su aree incluse nella viabilità. In relazione all'area a servizio di insediamenti produttivi (già individuata cartograficamente e distinta dalle altre) viene resa più evidente la simbologia.

2.13 Area per compensazioni

L'ambito viene individuato in cartografia con apposita simbologia e relativa definizione.

2.14 Edifici in area agricola adibiti a usi non agricoli

L'articolo 58 viene integrato come richiesto.

2.15 Fascia di rispetto cimiteriale

L'articolo 31 viene modificato come richiesto; le fasce sono state oggetto di nuova verifica in relazione alla correttezza geometrica ed alla presenza negli elaborati cartografici, ove richiesta.

2.16 Altre fasce di rispetto e vincoli

Depuratori

L'articolo 33 delle norme viene integrato con i riferimenti al P.T.A. approvato.

Prese idropotabili

L'indagine geologica ha evidenziato come alcune delle sorgenti in oggetto siano ancora prive di provvedimento di ridefinizione.

Aree di concessione acque minerali

La cartografia di piano (tavola 4P e tavole serie 2P e 3P) viene aggiornata sulla base della documentazione prodotta nello studio geologico.

2.22 Regolamento Edilizio Tipo (RET)

Le potenzialità edificatorie sono ora esplicitate attraverso il parametro SL.

2.23 Piano di Classificazione Acustica (PCA)

Si rimanda alle integrazioni prodotte dal dott. Sebastiani.

2.24 Contributi collaborativi, correzioni, errori, incongruenze

Art. 10 - Ristrutturazione Edilizia (RE)

Vengono introdotti gli aggiornamenti segnalati.

Art. 32 - Tutela dei corpi idrici superficiali, sorgenti e pozzi

Art. 33 - Zone di rispetto per impianti di depurazione

Art. 54 - Aree di completamento -B4

Art. 55 - Aree con impianti produttivi che di confermano -D1

Art. 56 - Insediamento turistico ricettivo -D3

Art. 57 - Esistenti insediamenti ricreativi e per il tempo libero -D4

Vengono aggiornati i riferimenti normativi.

Art. 37, art. 40, art. 48, art. 49, art. 51, art. 53, art. 58

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Tavole di Piano

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

2.26 Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Art. 2 – Attuazione del P.R.G.

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 4 – Definizioni legate ai parametri di tipo urbanistico

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 8 – Manutenzione straordinaria (MS)

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 15 – Ristrutturazione urbanistica (RU)

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 17 – Costruzioni accessorie alla residenza (Ca)

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 21 – Depositi a cielo aperto

Vengono introdotte le modifiche richieste.

Art. 22 – Concessione mineraria

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

Art. 24 – Sistema delle aree verdi

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

Art. 26 – Tutela di particolari elementi ed ambiti

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 34 – Vincolo idrogeologico

Vengono introdotte le modifiche richieste.

Art. 41 – Intervento edilizio diretto

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

Art. 42 – Titoli abilitativi già rilasciati anteriormente alla data di adozione del PRG

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

Art. 43 – Destinazioni d'uso

Si conferma l'articolazione delle destinazioni di piano, sia in relazione al necessario collegamento con quelle catastali che agevola la gestione del piano, sia per quanto concerne il mantenimento di tutte le definizioni, in quanto individuano destinazioni al momento non presenti ma compatibili.

Art. 44 – Azzonamento del territorio comunale

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 45 – Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale (SP)

Vengono introdotte le modifiche richieste.

Art. 47– Aree per la viabilità (rinominato in "Infrastrutture per il trasporto")

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

Capo L – Il territorio Urbano

Art. 49 – Nuclei di antica Formazione - A1

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

Con riferimento al parametro Sun, viene sostituito con quello SA (anche in altri articoli quando presente) di cui al regolamento edilizio. Per quanto concerne l'ultimo comma, che ammette nuove tipologie di intervento individuate con deliberazione dell'amministrazione Comunale, mediante variante ex art.17 7° comma, si ritiene che il cambio di tipo di intervento (debitamente motivato), non si configuri come "modifica degli ambiti individuati ai sensi dell'art.24, nonché le norme di tutela ad essi afferenti".

Art. 50 – Nuclei Minori -A2

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.
Con riferimento al parametro Sun, viene sostituito con quello SA di cui al regolamento edilizio.

Art. 51 – Aree edificate di vecchio impianto -B1

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 52 – Aree edificate sature -B2

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 53 – Aree edificate consolidate -B3

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni. Impianti in sede impropria: non ne esistono nel territorio comunale, la norma ha un carattere cautelativo in caso di insediamenti che modificano la loro natura senza le dovute verifiche di cui alle vigenti normative di riferimento.

Incrementi del Tipo SE-A-S per interventi relativi a funzioni non residenziali: atteso che l'incremento viene ora espresso in SL, ne consegue automaticamente una riduzione.

Art. 54 – Aree di completamento - B4

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

Con riferimento alle percentuali di usi ammessi, l'attuale formulazione è finalizzata a permettere nuove unità (nel caso, per esempio, di due piano fuori terra) con porzioni uguali destinate a usi compatibili (residenza, terziario, ecc....).

Art. 55 – Aree con impianti produttivi che di confermano -D1

Vengono introdotte le modifiche richieste.

Art. 56 – Insediamento turistico ricettivo -D3

Vengono introdotte le modifiche richieste.

Art. 57 – Esistenti insediamenti ricreativi e per il tempo libero -D4

Vengono introdotte le modifiche richieste.

Art. 59 – Aree utilizzate a fini agricoli -E1

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

Ai fini di incentivare il recupero di fabbricati agricoli dismessi si ritengono ammissibili gli usi "a1 abitazioni private di ogni tipo", "c8 limitatamente a locande e simili", "b.1 uffici e studi privati", considerando la ridotta consistenza volumetrica di detti immobili e la sempre più diffusa pratica dello smart-working.

Art. 61 – Aree boscate -EB

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

Ai fini di incentivare il recupero di fabbricati agricoli dismessi e ormai colonizzati da bosco di invasione si ritengono ammissibili gli usi "a1 abitazioni private di ogni tipo", "b.1 uffici e studi privati", considerando la ridotta consistenza volumetrica di detti immobili e la sempre più diffusa pratica dello smart-working e tenendo conto che per fabbricati non serviti da adeguato accesso veicolare è ammessa la sola destinazione di residenza saltuaria.

Problematiche di carattere geologico ed idraulico

Si rimanda agli elaborati del dott. Biasetti e del dott. Zantonelli per gli aspetti geomorfologici, idraulici e geologico-tecnici in relazione alle modifiche introdotte e indicate nella Relazione Geologica.

B. REGIONE Settore Pianificazione Regionale per il Governo del Territorio - Adeguamento del PRG al Piano Paesaggistico Regionale

1. Osservazioni

1.1 Osservazioni generali

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

L'elaborato 4P, ai sensi di quanto indicato da USC, riporta i boschi intesi come area normativa (tra loro non sovrapponibili) mentre la tavola P_PPR1 riporta i boschi ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D.lgs. 42/2004 e nella tavola P_PPR4 sono indicate le aree di nuovo intervento; in ogni caso l'individuazione del bosco, come indicato in normativa, avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene in coerenza con la definizione di bosco precisata dagli articoli 3 e 4 del D.Lgs. n. 34/2018

"Testo unico in materia di foreste e filiere forestali" e dalla legge regionale 4/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste".

1.2 Osservazioni in merito alla verifica del rapporto fra Prg e Ppr, contenuta nella Relazione

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

La Relazione di adeguamento al PPR è ora un paragrafo (18.1) della Relazione Illustrativa con i rimandi a ulteriori allegati alla stessa (tabella di raffronto, schede nuovi interventi).

La documentazione prodotta in merito all'individuazione delle zone A da stralciare dall'area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004 viene integrata con gli estratti e tavole degli strumenti urbanistici degli ex Comuni di Cellio e di Breia vigenti alla data del 06/09/1985 e le relative note illustrative.

In merito alla classificazione come "Aree escluse dalla definizione di bosco", in base al c. 2 dell'art. 5 del D.lgs. 34/2018, della frazione di Cerchiera e di un'area a monte di frazione Breia in zona San Bernardo, la procedura prevista dall'Allegato C del Regolamento 2/R ha avuto esito negativo.

1.3 Osservazioni in merito all'approfondimento alla scala locale degli elementi conoscitivi e alle modalità di redazione degli elaborati cartografici

Tavola dei beni paesaggistici sc. 1:5.000

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

Per il corso d'acqua che nel Ppr viene chiamato Rio Piello, si conferma il toponimo di Plello e la leggera riduzione del tracciato che è coerente con la cartografia catastale e con quella regionale utilizzata nello studio geologico.

Tavola delle componenti paesaggistiche sc. 1:5.000

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Art. 31, Relazioni visive tra insediamento e contesto

Vengono introdotte le integrazioni richieste ed i necessari rimandi normativi.

Art. 41, Elementi di criticità e di detrazione visiva.

Vengono introdotte le integrazioni richieste ed i necessari rimandi normativi.

Art. 42 Rete di connessione paesaggistica.

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

Tavola della percezione sc. 1:5.000

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

In aggiunta alla visuale principale (Sagrato della Chiesa parrocchiale) ne vengono aggiunte due: a Breia (piccola area verde lato strada sud nei pressi della Chiesa Parrocchiale) e ad Allera (nei pressi della cappella posta all'ingresso del nucleo nord della Frazione).

Tavola di raffronto sc. 1:5.000

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Tavole sviluppi del PRG relativi ai centri storici

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

1.4 Osservazioni in merito alle Norme di attuazione

Articolo 26 punto 8) Adeguamento PPR – viabilità minore

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

ART. 26 - Tutela di particolari elementi ed ambiti

Aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004: vengono introdotte le integrazioni richieste.

ART 62 - Aree a parco privato.

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

Allegato A - disciplina particolareggiata per le zone di tipo a "nuclei di antica formazione e nuclei minori"

Vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

Interesse archeologico

Nell'art. 36 delle N.T.A. Vengono introdotte le integrazioni richieste.

1.5 Osservazioni in merito alle aree oggetto di trasformazione

Sulle aree oggetto di trasformazione nelle note seguenti sono esaminate e valutate anche le osservazioni pervenute da altri soggetti competenti.

AREA B4.1

L'area viene confermata e vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni. Il lotto in oggetto, per quanto concerne la compatibilità con la Direttiva del PTR di riferimento, è una previsione del PRG vigente ridimensionata che si pone comunque in continuità con l'area edificata posta a monte lungo strada; la previsione risulta inoltre compatibile con l'adeguamento al PPR.

AREA B4.2

L'area viene confermata e vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

AREA B4.3

L'area viene confermata e vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

AREA B4.4

L'area viene confermata e vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

AREA B4.5

L'area viene confermata e vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste.

AREA D1.1

L'area viene confermata e vengono introdotte le integrazioni e/o modifiche richieste, con le seguenti precisazioni.

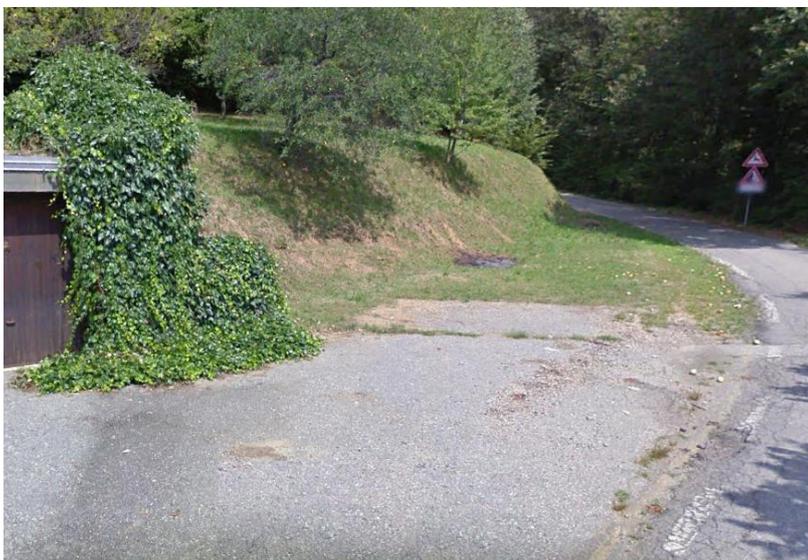
Il lotto in oggetto, per quanto concerne la compatibilità le direttive di cui all'art. 19 comma 10 del PPR, si segnala come la previsione derivi comunque dallo stralcio di una molto più ampia previsione residenziale del PRG vigente e che la realizzazione di una struttura coperta è una condizione indispensabile per mantenere in sito l'attività consolidata legata alla "filiera bosco-legname"; si sottolinea come tale attività sia già insediata in loco e connessa ed esercitata da residenti nella Frazione, garantendo così permanenza di residenti e di un'attività economica compatibile con il contesto. L'accessibilità al lotto è garantita da un tracciato privato che si diparte dalla viabilità pubblica, mentre risulta impraticabile l'individuazione di un'area a parcheggio accessibile e/o fruibile dalla viabilità sopraccitata.

PARCHEGGIO 1

Stralciato.

PARCHEGGIO 2

La previsione viene confermata, circoscrivendo ulteriormente l'intervento al solo piazzale contiguo alla viabilità e posto a est del fabbricato destinato ad autorimesse private, la cui area antistante non può quindi essere destinata ad uso pubblico.



Vista dell'area

PARCHEGGIO 3

L'area viene confermata e vengono introdotte le prescrizioni realizzative richieste.

PARCHEGGIO 4

Stralciato.

C. MINISTERO DELLA CULTURA – Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio - (Osservazioni aggiuntive rispetto a quelle di cui al precedente punto)

TUTELA ARCHITETTONICA

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

ASPETTI ARCHEOLOGICI

Vengono introdotte le integrazioni richieste.

D. REGIONE - Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate

CONTRIBUTO DELL'ORGANO TECNICO REGIONALE

Le considerazioni di carattere metodologico e procedurale relative ai seguenti capitoli del DTP:

- Coerenza esterna
- Schedatura degli interventi
- Mitigazioni e compensazioni ambientali
- Piano di monitoraggio

e quelle di carattere ambientale, territoriale e paesaggistico relative ai seguenti temi:

- Aria
- Acqua
- Suolo
- Rumore
- Analisi del rischio industriale
- Energia
- Paesaggio
- Mitigazioni e compensazioni
- Previsioni di Piano

sono recepite nel "Rapporto Ambientale", nel "Programma di monitoraggio" e nella " Sintesi non tecnica" e attraverso i necessari rimandi normativi e cartografici.

E. PROVINCIA DI VERCELLI – Servizio Pianificazione Territoriale

Compatibilità e adeguamento con il PTP

Il paragrafo 1.3.2 del Rapporto Ambientale viene integrato come da richiesto.

F PROVINCIA DI VERCELLI – Servizio Vas – Procedure Urbanistico-Ambientali

Le considerazioni e le osservazioni relative ai seguenti temi del DTP:

- Consumo di suolo.
- Mitigazioni.

sono sviluppate nel "Rapporto Ambientale".

G. ARPA – DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD EST

Il Rapporto Ambientale è redatto in coerenza con le indicazioni contenute nel parere, anche alla luce di quanto indicato nel contributo dell'Ordine Tecnico Regionale.

H. ASL DI VERCELLI

Si prende atto del parere favorevole e delle indicazioni in esso contenute.

20) SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

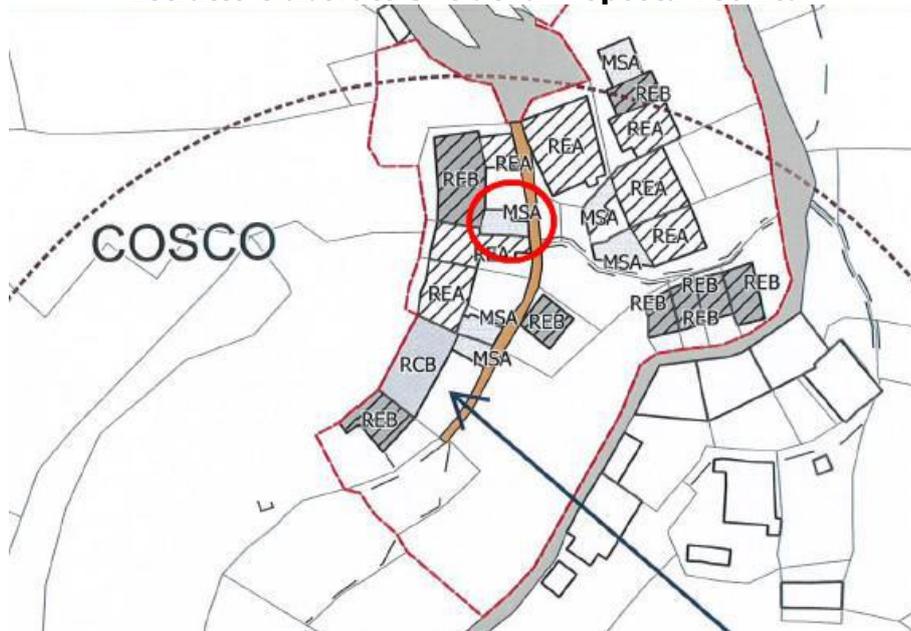
OSSERVAZIONE 1 in data del 08.12.2021 – Bricarello Serafino

Viene richiesto, per gli immobili in oggetto, siti in Frazione Cosco il cambio di tipo di intervento ai fini di uniformare il loro recupero nell'ambito della Ristrutturazione B.

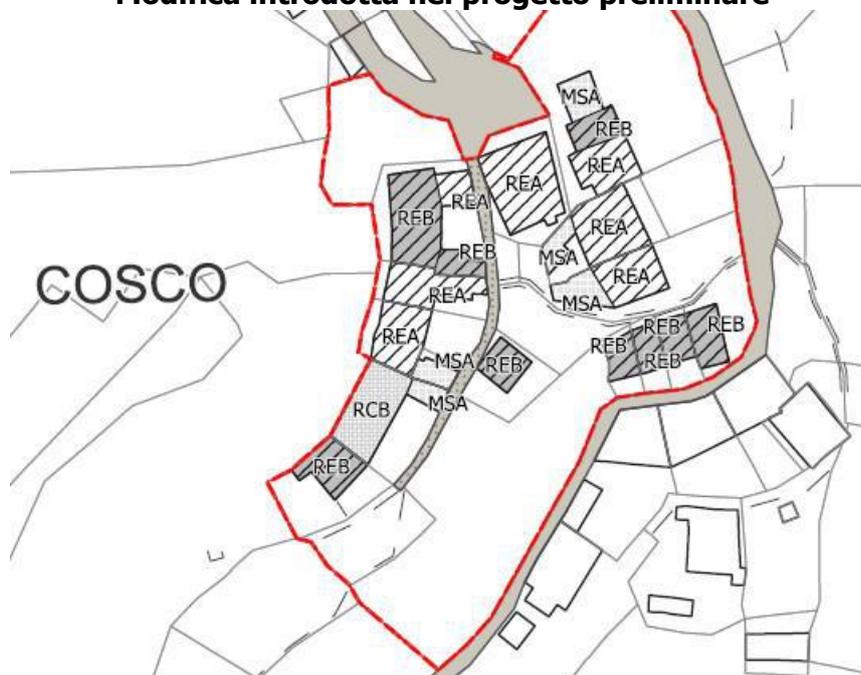
CONTRODEDUZIONE

Verificato nuovamente lo stato di fatto, valutati gli obiettivi di Piano e le osservazioni pertinenti alla tematica generale degli interventi di recupero espresse dagli Enti competenti, l'osservazione viene parzialmente accolta modificando il tipo di intervento per la porzione sud del fabbricato.

Estratto elaborato 5Pc della Proposta Tecnica



Modifica introdotta nel progetto preliminare



OSSERVAZIONE 2 in data 17.12.2021 - Comune di Quaronia

Viene segnalata la necessità di verificare le interferenze sul confine comunale con le aree di rispetto di pozzi e captazioni.

CONTRODEDUZIONE

La segnalazione viene accolta attraverso l'adeguamento degli elaborati dello studio geologico con recepimento in quelli urbanistici.

21) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le fotografie scattate durante i sopralluoghi e che riguardano i nuclei A1 sono state inserite nelle relative tavole (serie 5P); tali viste riguardano elementi architettonici e fabbricati di maggior pregio (esclusi gli edifici ecclesiastici in quanto luoghi già noti e comunque soggetti a specifica tutela).

Il materiale fotografico prodotto è molto ampio e sono disponibili molte visioni degli ambiti che, a richiesta, possono essere messe a disposizione.

ALLEGATO 1) - SCHEDATURE NUOVI INTERVENTI

ALLEGATO 2) - TABELLA DI RAFFRONTO TRA LE NORME DEL PPR E DEL PROGETTO PRELIMINARE

ALLEGATO 3) - ZONE ESCLUSE DALLA TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 142 COMMA 2 DEL D.LGS 42/2004

ALLEGATO A) AL REGOLAMENTO EDILIZIO

SCHEDATURE NUOVI INTERVENTI

Considerato che la proposta di Piano prevede sei aree per una superficie totale inferiore a 6.000 mq, non sono valutabili effetti cumulativi aggiuntivi rispetto alle valutazioni generali. Vengono di seguito descritte e valutate le caratteristiche ambientali, i caratteri salienti delle nuove aree e le relative prescrizioni normative di intervento. Vengono inoltre illustrate le scelte inerenti ai parcheggi per quanto riguarda le nuove previsioni di Piano.

Area di completamento (B4 1) - area 7 di cui alla specifica scheda contenuta nella relazione geologica (elaborato 1G)

LOCALIZZAZIONE INDICATIVA: lotto ubicato lungo la strada Provinciale che sale da Borgosesia, in località Maddalena, incluso nella fascia fluviale del Rio Pello; esterno all'impronta del suolo urbanizzato e alla perimetrazione del centro abitato. Area in classe geologica 2.

- Superficie fondiaria m² 860,00.
- SL m² 172,00.
- H max 7,5 m.

Lotto servito da opere di urbanizzazione esistenti: viabilità e rete idrica, per quanto concerne gli scarichi fognari, il contesto è servito da fosse Imhoff private.

Area di elevata permeabilità a margine della Strada Panoramica SP 77.

Analisi degli elementi di coerenza o criticità con la normativa del PPR

Area compresa tra due ambiti individuati tra le aree edificate di vecchio impianto, tenuta a prato incolto, confinate con aree della stessa tipologia a nord e sud, con la strada a est e con il bosco a ovest; lotto di superficie ridotta già edificabile ai sensi del PRG vigente che, per posizione e tipologia, non interferisce con scorci panoramici o contesti circostanti caratterizzati dalle valenze storiche, paesaggistiche o ambientali. La normativa di Piano prescrive comunque azioni mitigative e compensative. Si ritiene pertanto coerente e privo di criticità.

Seguono stralci cartografici e vista aerea dell'ambito descritto

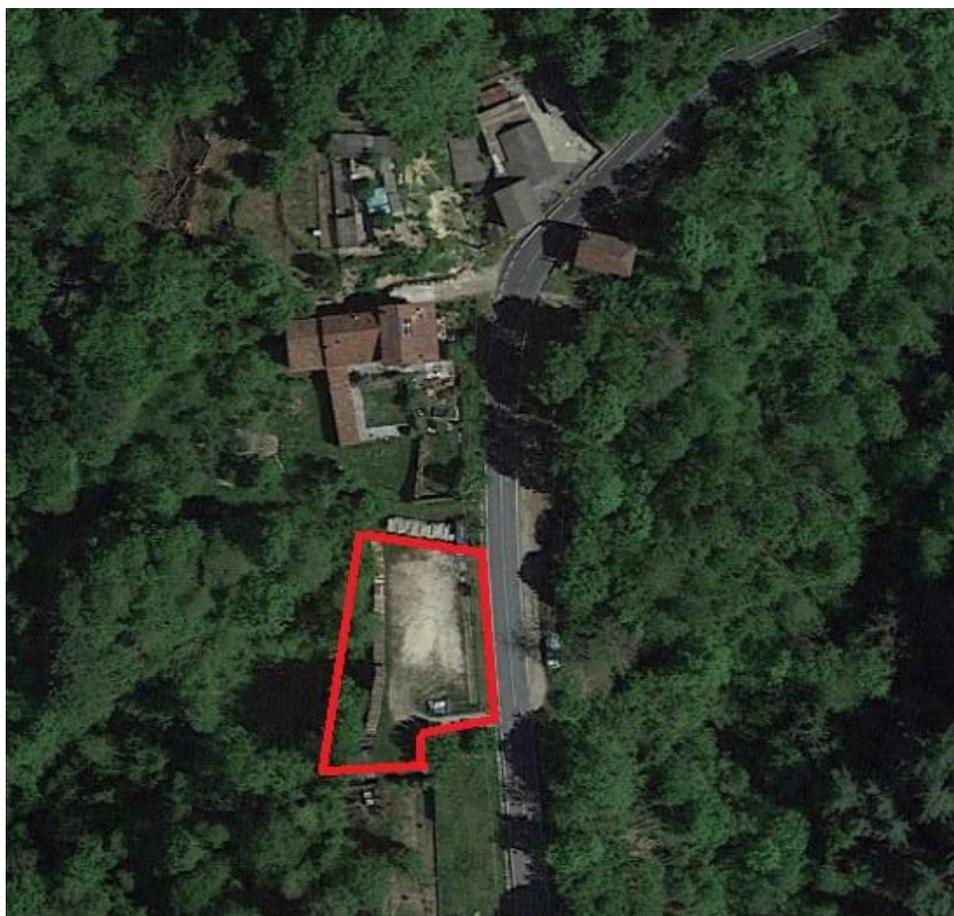
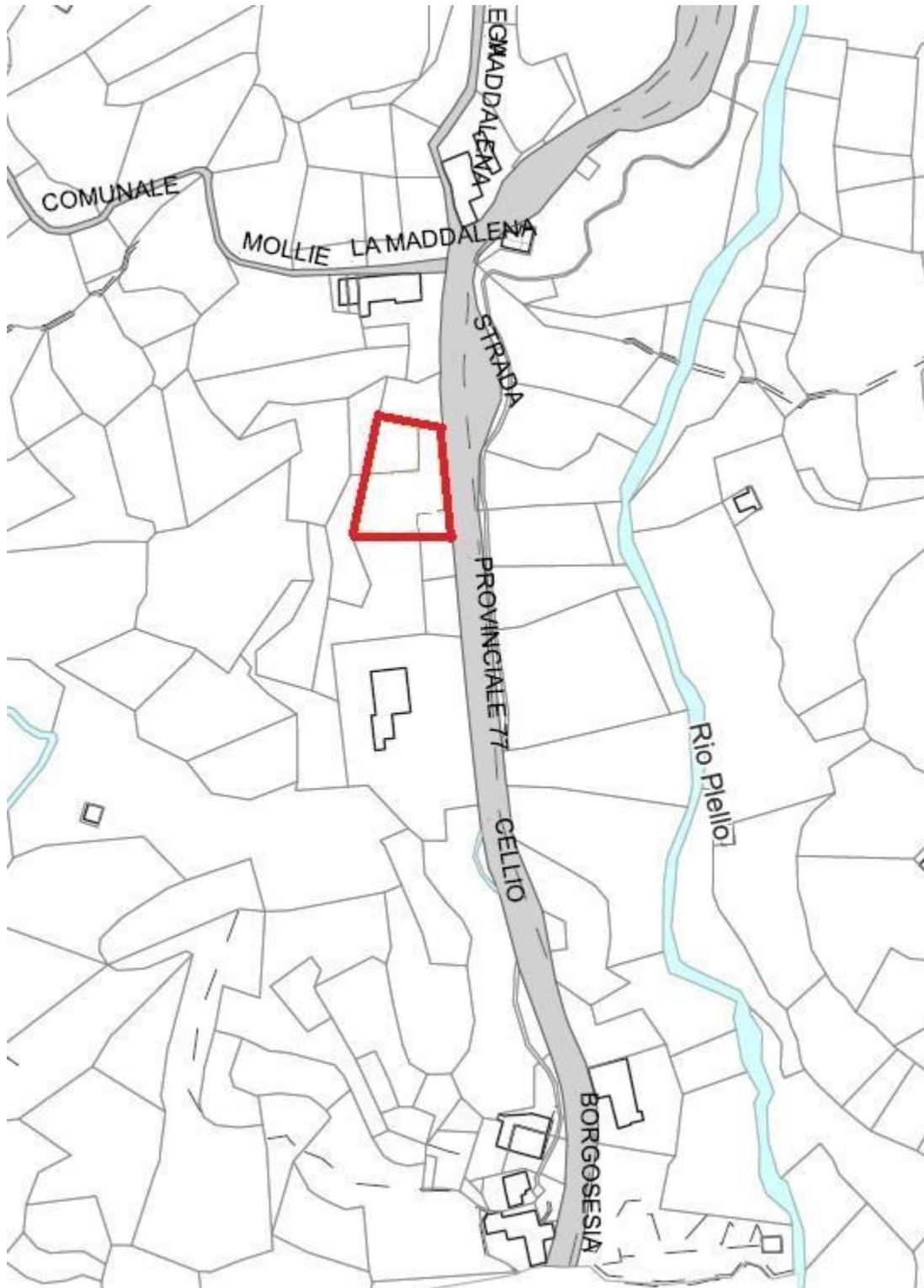
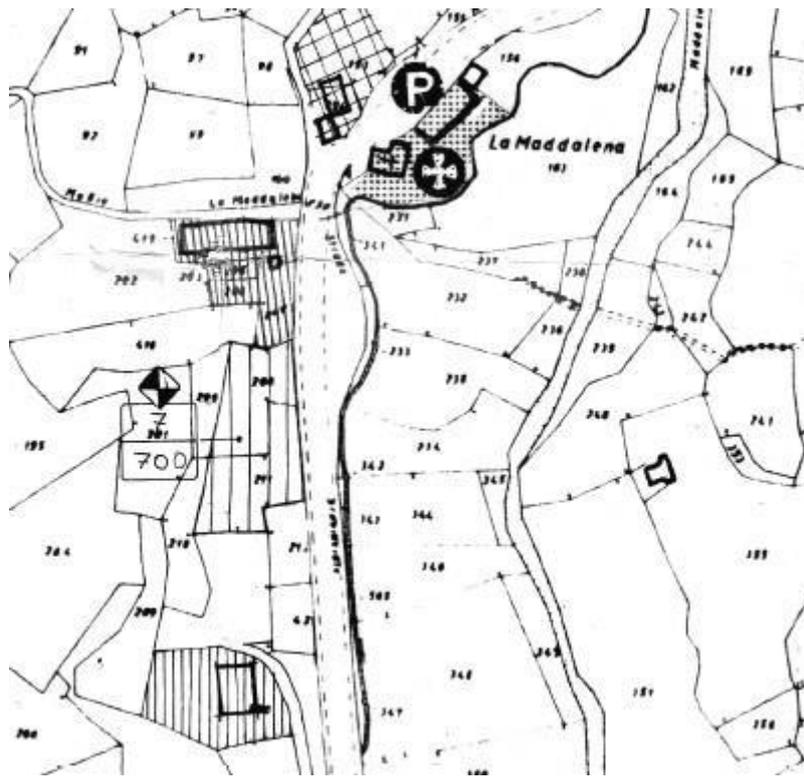


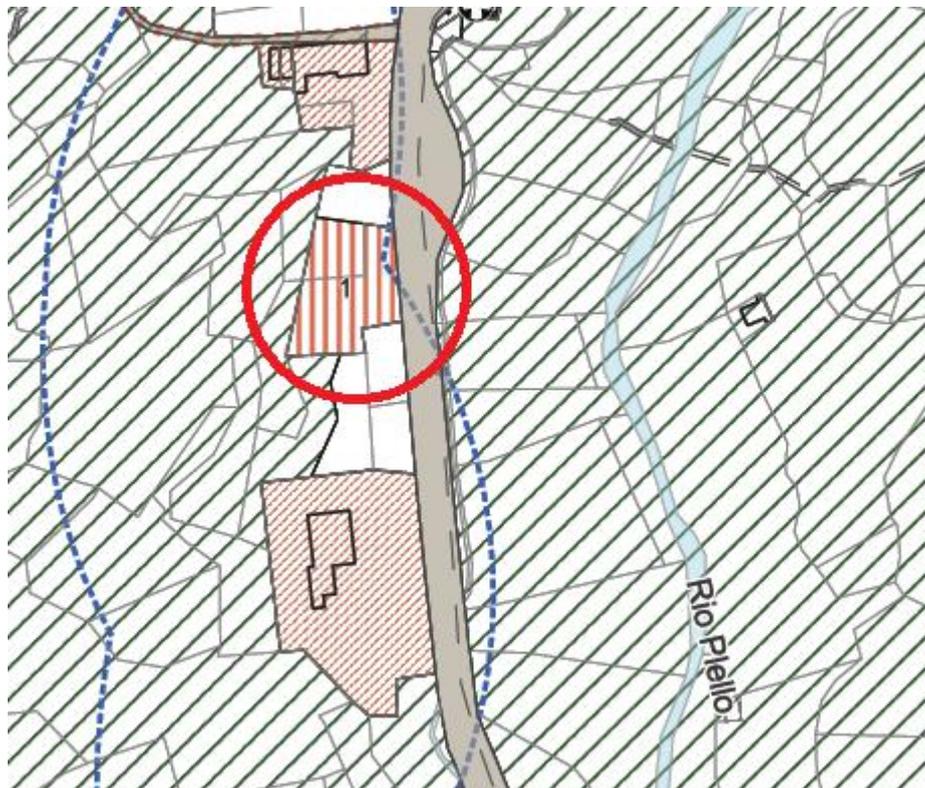
FOTO AEREA CON INDICAZIONE DELL'AMBITO INTERESSATO



INQUADRAMENTO DA ESTRATTO BASE CATASTALE



ESTRATTO PRG. VIGENTE



ESTRATTO DA ELABORATO SERIE 3P DELLA PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA DALLA VIABILITA VERSO NORD DELL'AMBITO INTERESSATO



VISTA FOTOGRAFICA, DALLA VIABILITA', DETTAGLIO

Area di completamento (B4 2) - area 5 di cui alla specifica scheda contenuta nella relazione geologica (elaborato 1G)

LOCALIZZAZIONE INDICATIVA: area ubicata a nord-ovest della Frazione Cosco, quale ultimo lotto libero di una lottizzazione residenziale esistente; interna all'impronta del suolo urbanizzato e alla perimetrazione del centro abitato. Ambito incluso in classe geologica 2.

- Superficie territoriale m² 847,00.
- SL m² 169,00.
- H max 7,5 m.

Lotto servito da opere di urbanizzazione esistenti: viabilità, rete idrica e rete fognaria con possibilità di allacciamento.

M.i.4 Tessuti discontinui suburbani - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali

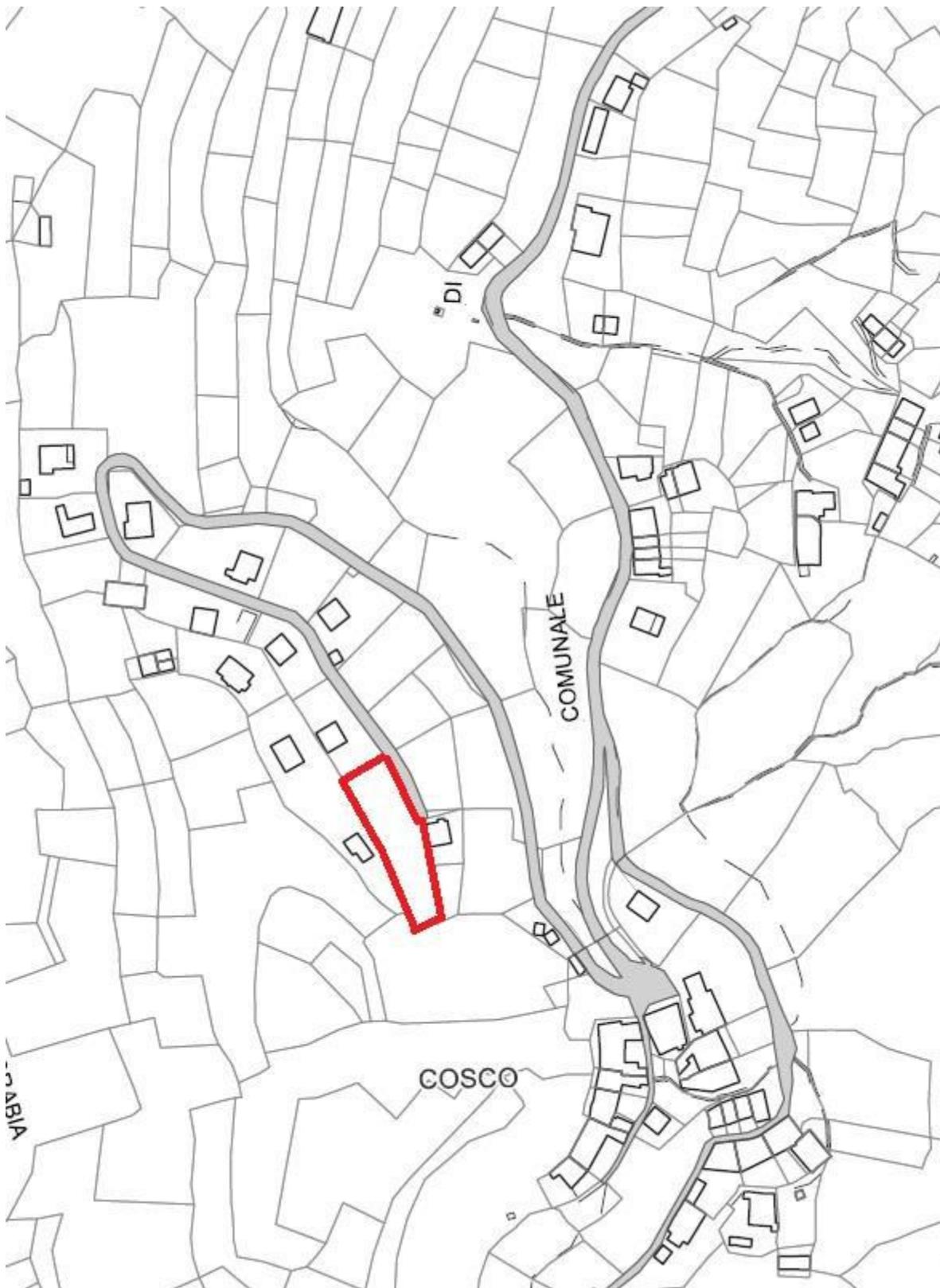
Analisi degli elementi di coerenza o criticità con la normativa del PPR

Area tenuta a prato incolto, a margine di aree a prato e verde privato verso est e ovest, di area boscata verso sud; lotto di superficie ridotta già edificabile ai sensi del PRG vigente che, per posizione e tipologia non interferisce con scorci panoramici o contesti circostanti caratterizzati da valenze storiche, paesaggistiche o ambientali. Oltre alle prescrizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi (riportate a conclusione della descrizione delle aree di nuovo intervento) l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un'area di manovra a servizio della viabilità della lottizzazione. Si ritiene pertanto coerente e priva di criticità.

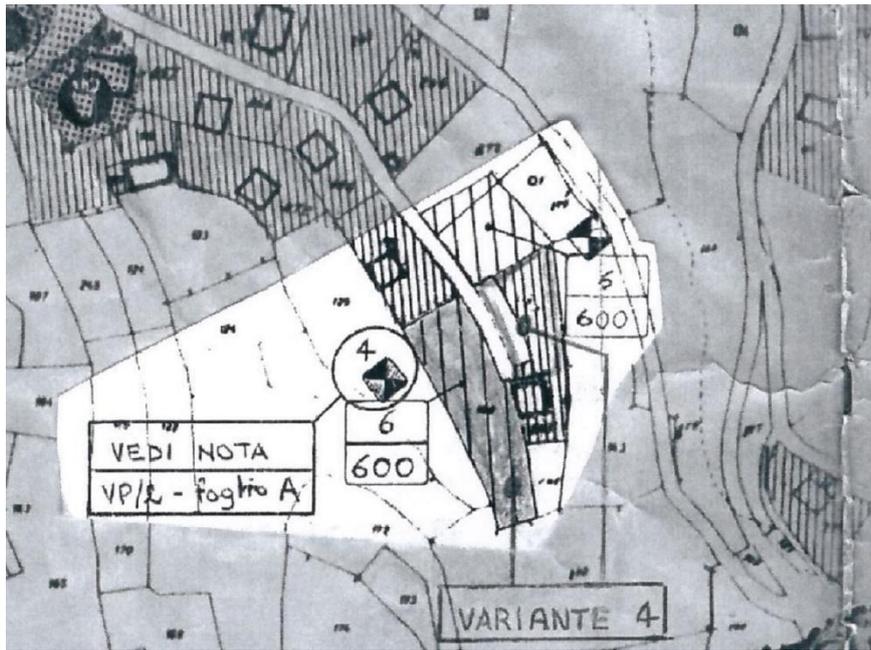
Seguono stralci cartografici e vista aerea dell'ambito descritto



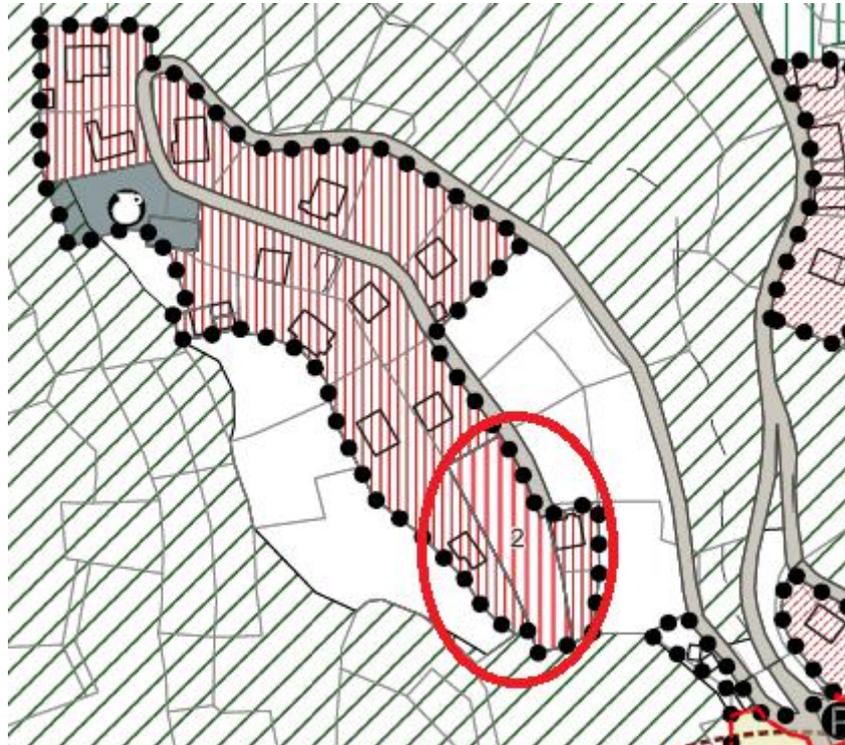
FOTO AEREA CON INDICAZIONE DELL'AMBITO INTERESSATO



INQUADRAMENTO DA ESTRATTO BASE CATASTALE



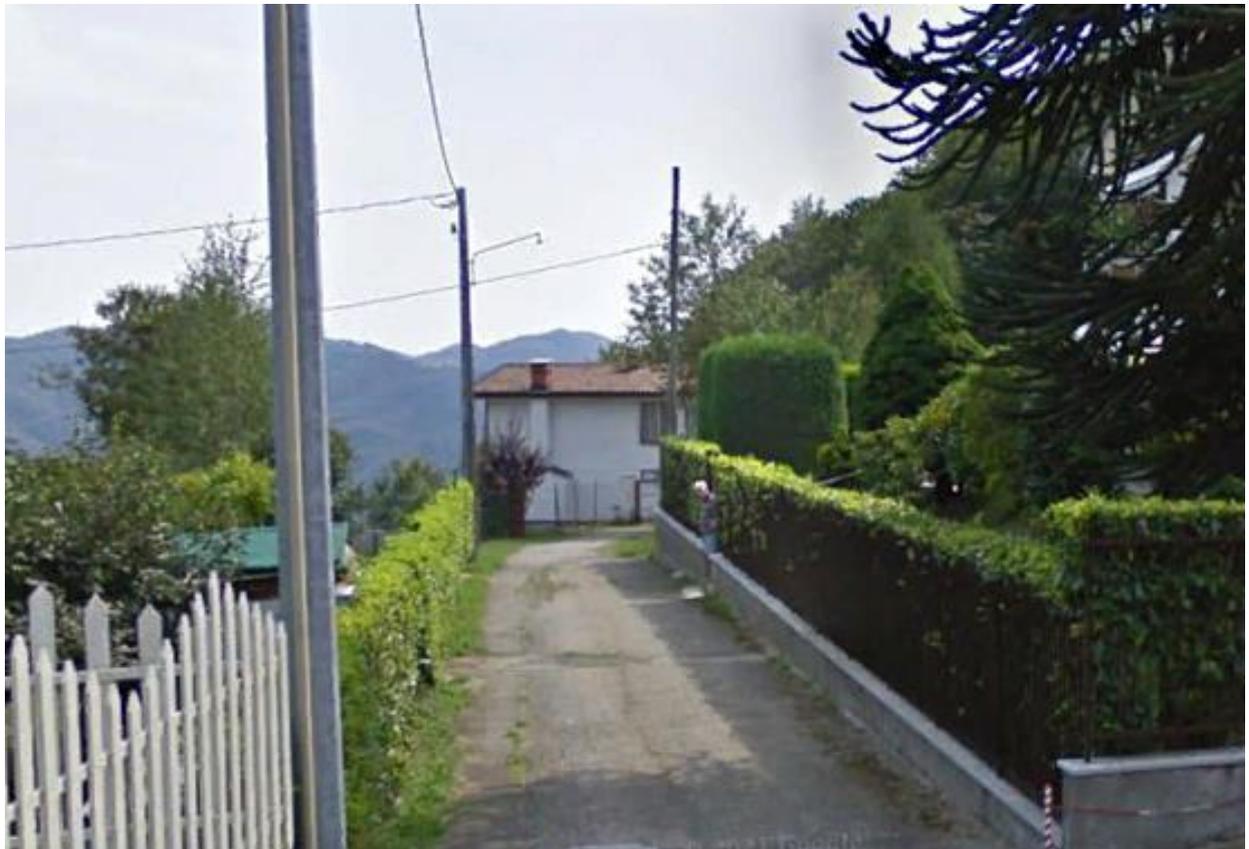
ESTRATTO PRG. VIGENTE



ESTRATTO DA ELABORATO SERIE 3P DELLA PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA DELL'ACCESSO AL LOTTO



VISTA FOTOGRAFICA DELLA VIABILITA DELLA LOTTIZZAZIONE IN DIREZIONE DEL LOTTO

Area di completamento (B4 3) - area 4 di cui alla specifica scheda contenuta nella relazione geologica (elaborato 1G)

LOCALIZZAZIONE INDICATIVA: area ubicata in Cellio capoluogo, a nord del Nucleo storico, con accesso dalla Strada Panoramica SP 77 a nord e contigua alla viabilità comunale minore a ovest; interna all'impronta del suolo urbanizzato e alla perimetrazione del centro abitato. Ambito incluso in classe geologica 2.

- Superficie fondiaria m² 672,00.
- SL m² 134,00.
- H max 7,5 m.

Lotto servito da opere di urbanizzazione esistenti: viabilità, rete idrica e rete fognaria con possibilità di allacciamento.

M.i.4 Tessuti discontinui suburbani - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali – SC3 insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari prevalentemente boscati o coltivati - strada Panoramica SP 77.

Analisi degli elementi di coerenza o criticità con la normativa del PPR

Area tenuta a prato incolto, interclusa tra la viabilità ed aree edificate; lotto di superficie ridotta già edificabile ai sensi del PRG vigente che, per posizione e tipologia, non interferisce con scorci panoramici o contesti circostanti caratterizzati da valenze storiche, paesaggistiche o ambientali. Si ritiene pertanto coerente e priva di criticità.

Seguono stralci cartografici e vista aerea dell'ambito descritto

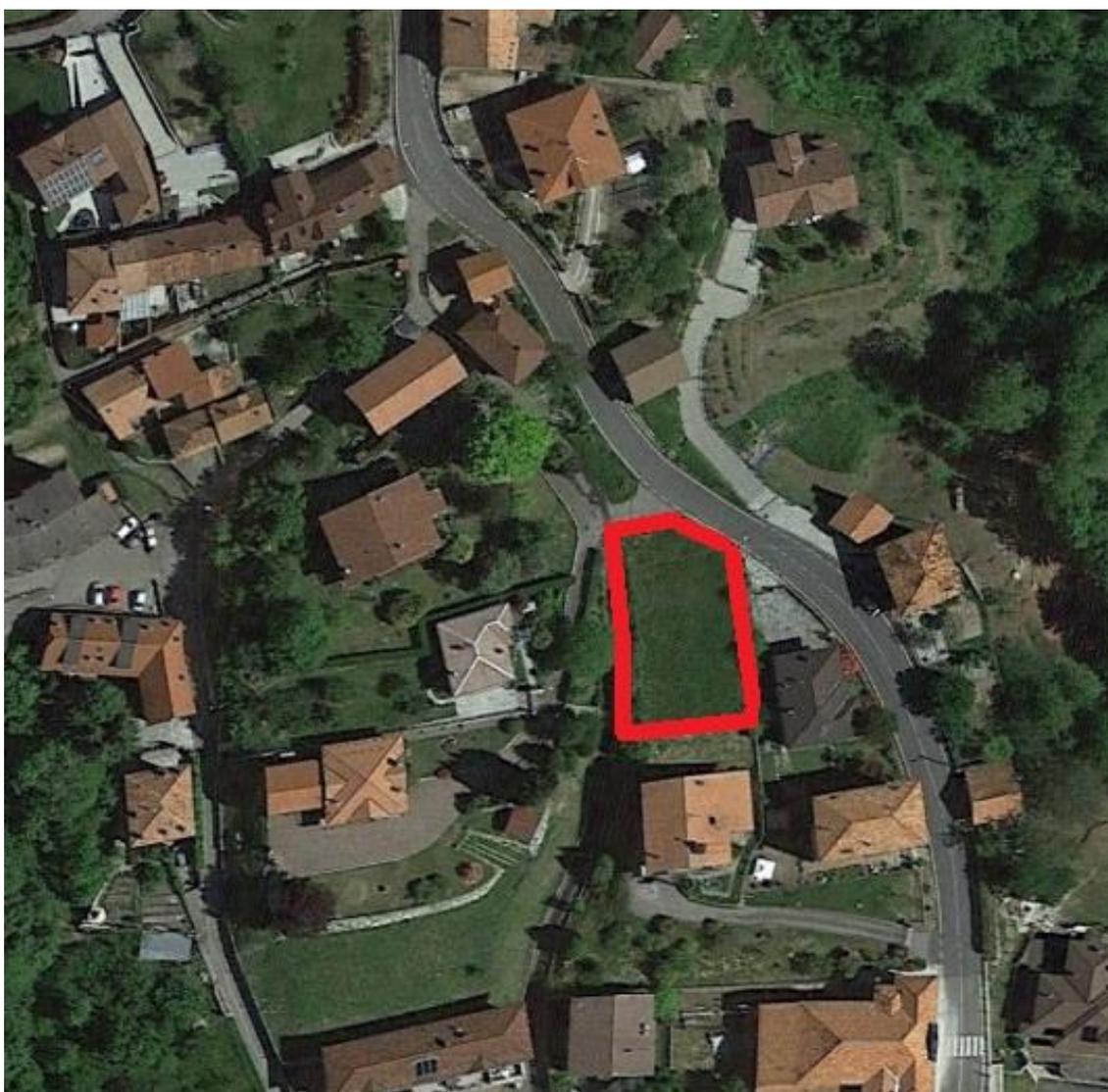


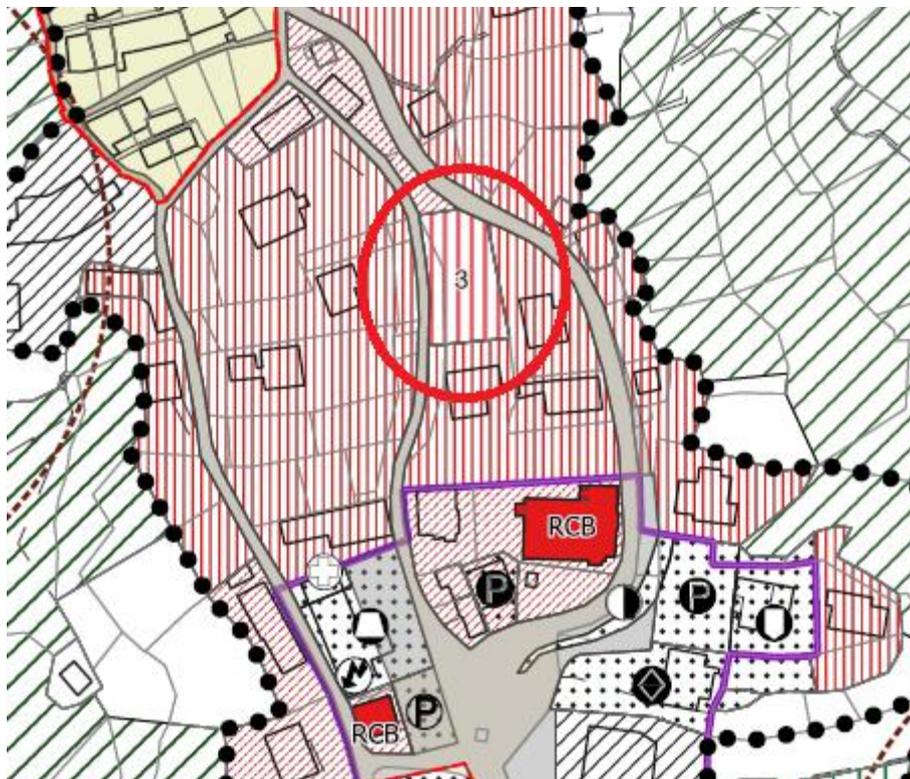
FOTO AEREA CON INDICAZIONE DELL'AMBITO INTERESSATO



INQUADRAMENTO DA ESTRATTO BASE CATASTALE



ESTRATTO PRG. VIGENTE



ESTRATTO DA ELABORATO SERIE 3P DELLA PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA DALLA PROVINCIALE



VISTA FOTOGRAFICA DA NORD DALLA PROVINCIALE

Area di completamento (B4 4) - area 2 di cui alla specifica scheda contenuta nella relazione geologica (elaborato 1G)

LOCALIZZAZIONE INDICATIVA: area ubicata in Cellio capoluogo, a nord del Nucleo storico di Mascherana, con accesso dalla Strada Panoramica SP 77 a ovest; interna all'impronta del suolo urbanizzato e alla perimetrazione del centro abitato. Ambito incluso in classe geologica 2.

- Superficie territoriale m² 1432,00.
- SL m² 286,00.
- H max 7,5 m.

Lotto servito da opere di urbanizzazione esistenti: viabilità, rete idrica e rete fognaria con possibilità di allacciamento.

M.i.4 Tessuti discontinui suburbani - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali – SC3 insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari prevalentemente boscati o coltivati - strada Panoramica SP 77.

Analisi degli elementi di coerenza o criticità con la normativa del PPR

Area di verde privato tenuta a prato incolto, frutteto e orto, interclusa tra aree edificate a nord e sud, S.P. 77 a ovest ed aree a prato verso est; lotto di superficie ridotta agricolo ai sensi del PRG vigente (contiguo però ad area edificabile più marginale oggetto di stralcio) che, per posizione e tipologia, non interferisce con scorci panoramici o contesti circostanti caratterizzati da valenze storiche, paesaggistiche o ambientali. Oltre alle prescrizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi (riportate a conclusione della descrizione delle aree di nuovo intervento) l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico, nonché azioni mitigative sui bordi est del lotto. Si ritiene pertanto coerente e priva di criticità.

Seguono stralci cartografici e vista aerea dell'ambito descritto

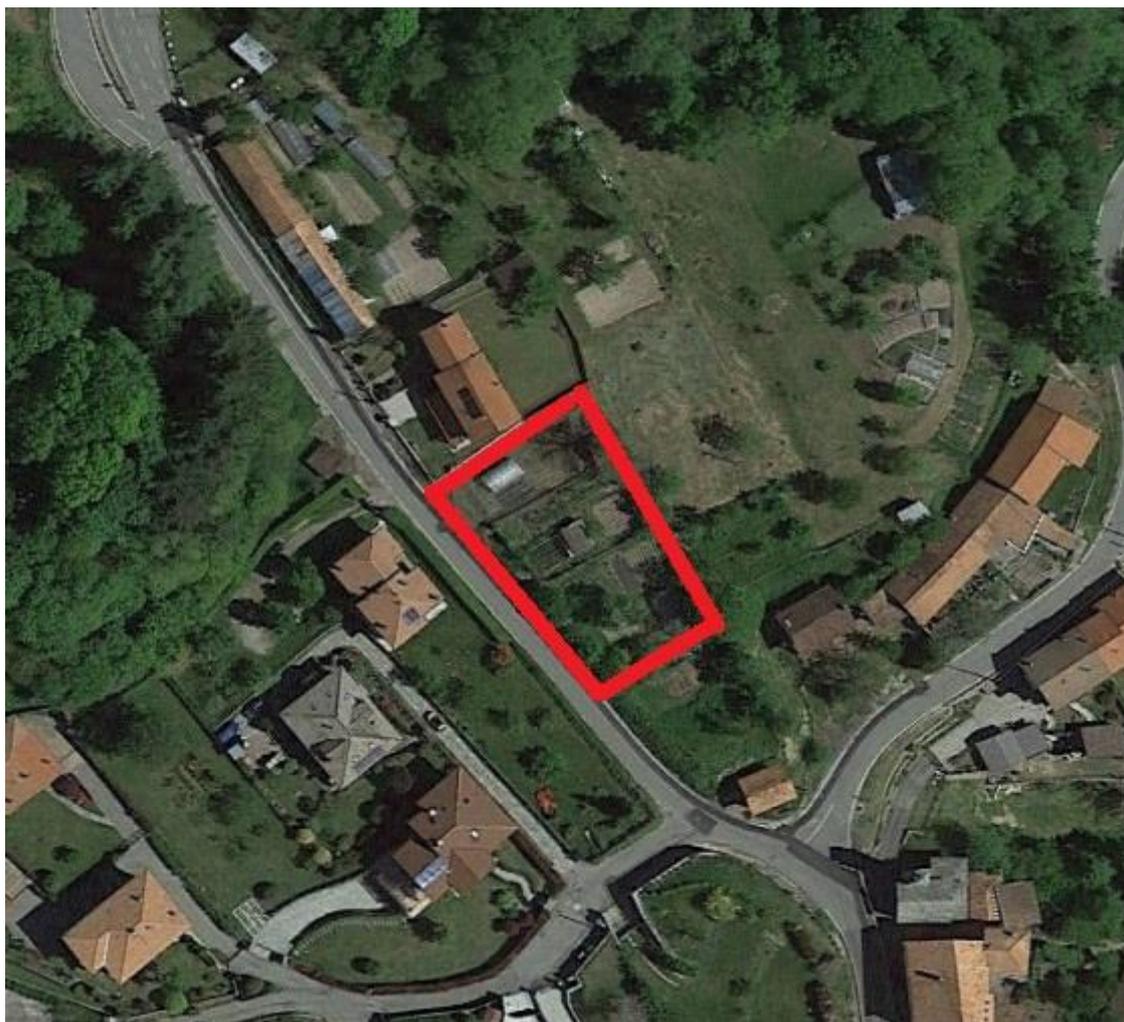
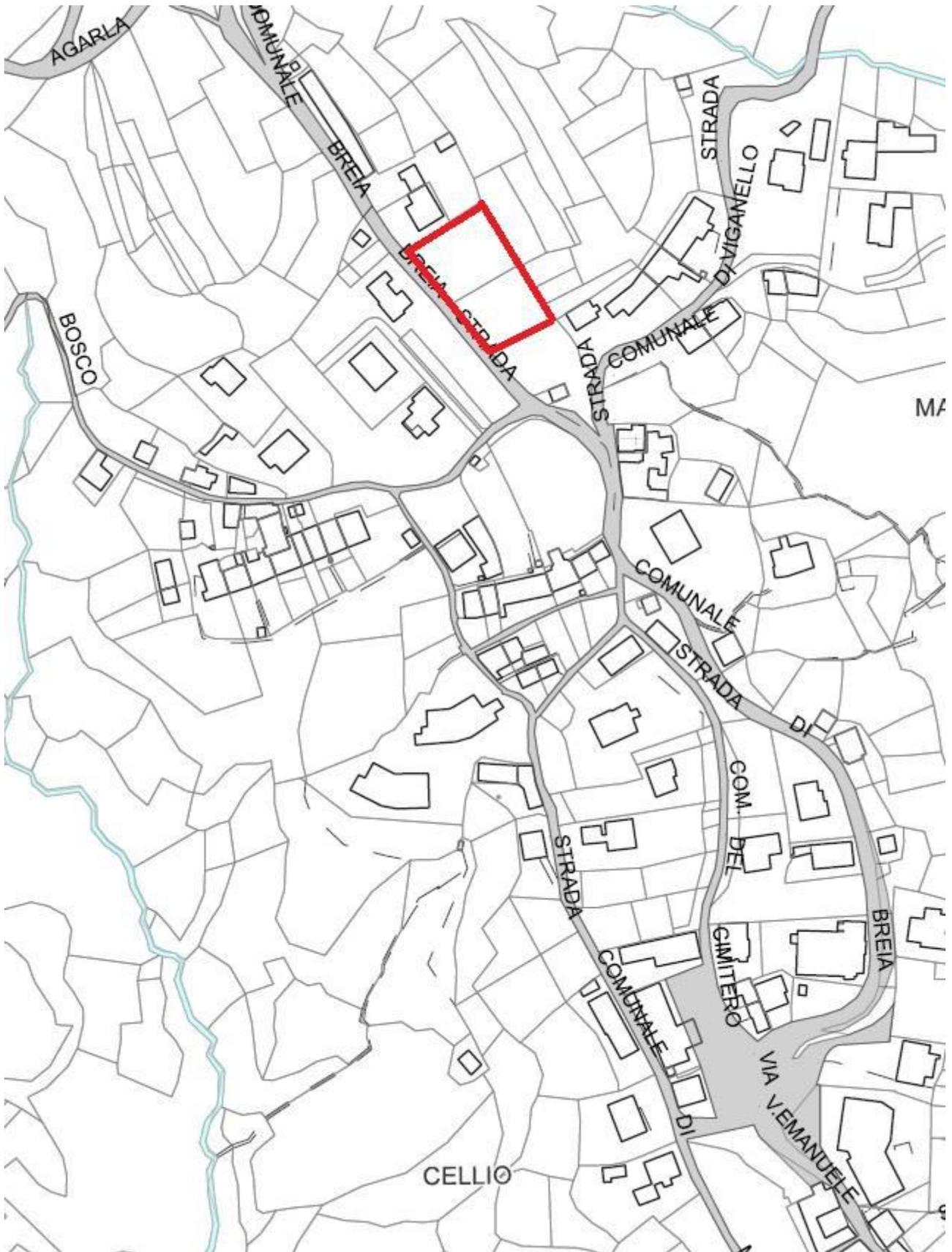
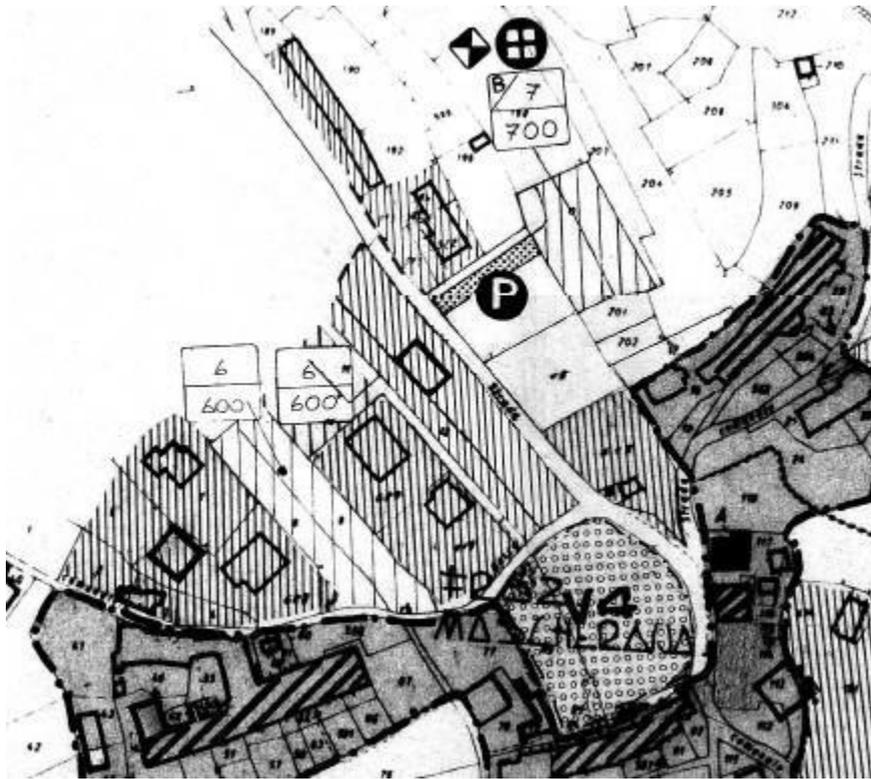


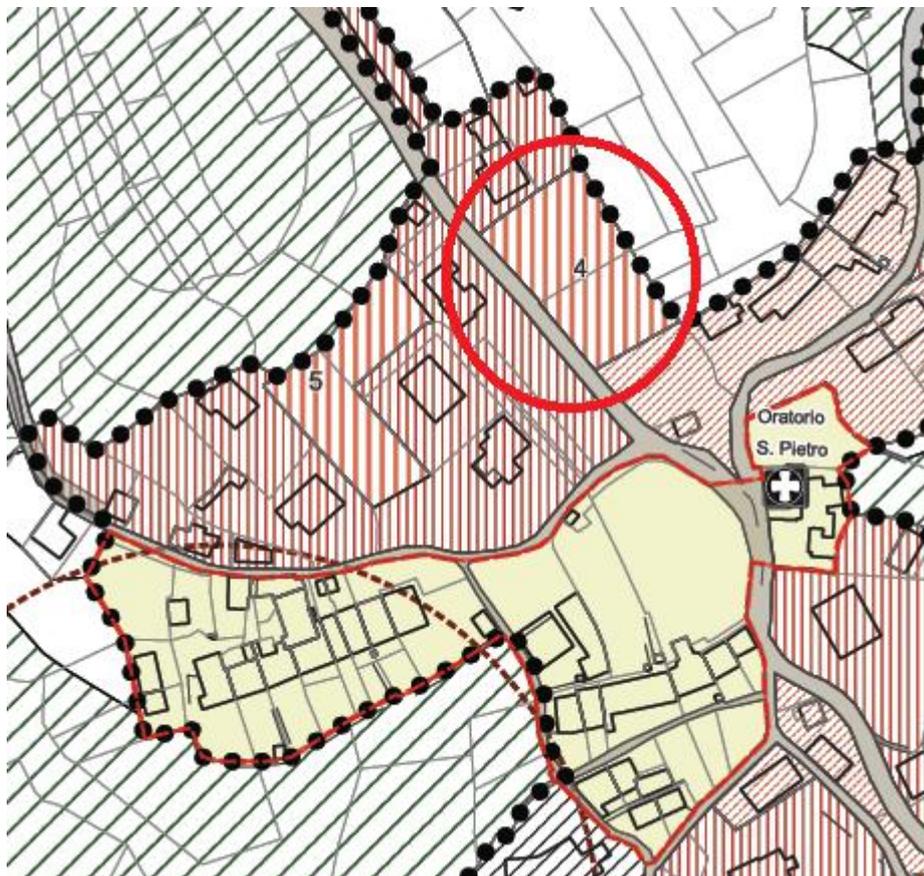
FOTO AEREA CON INDICAZIONE DELL'AMBITO INTERESSATO



INQUADRAMENTO DA ESTRATTO BASE CATASTALE



ESTRATTO PRG. VIGENTE



ESTRATTO DA ELABORATO SERIE 3P DELLA PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA DELL'ACCESSO DALLA PROVINCIALE



VISTA FOTOGRAFICA DA NORD DALLA PROVINCIALE



VISTA FOTOGRAFICA DA SUD DALLA PROVINCIALE

Area di completamento (B4 5) - area 1 e 3 di cui alla specifica scheda contenuta nella relazione geologica (elaborato 1G)

LOCALIZZAZIONE INDICATIVA: area ubicata in Cellio capoluogo, a nord del Nucleo storico di Mascherana, con accesso dalla Strada Panoramica SP 77 a ovest; interno all'impronta del suolo urbanizzato e alla perimetrazione del centro abitato. Ambito incluso in classe geologica 2.

- Superficie fondiaria m² 1.267,00.
- SL m² 253,00.
- H max 7,5 m.

Lotto servito da opere di urbanizzazione esistenti: viabilità, rete idrica e rete fognaria con possibilità di allacciamento.

M.i.4 Tessuti discontinui suburbani - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali – SC3 insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari prevalentemente boscati o coltivati.

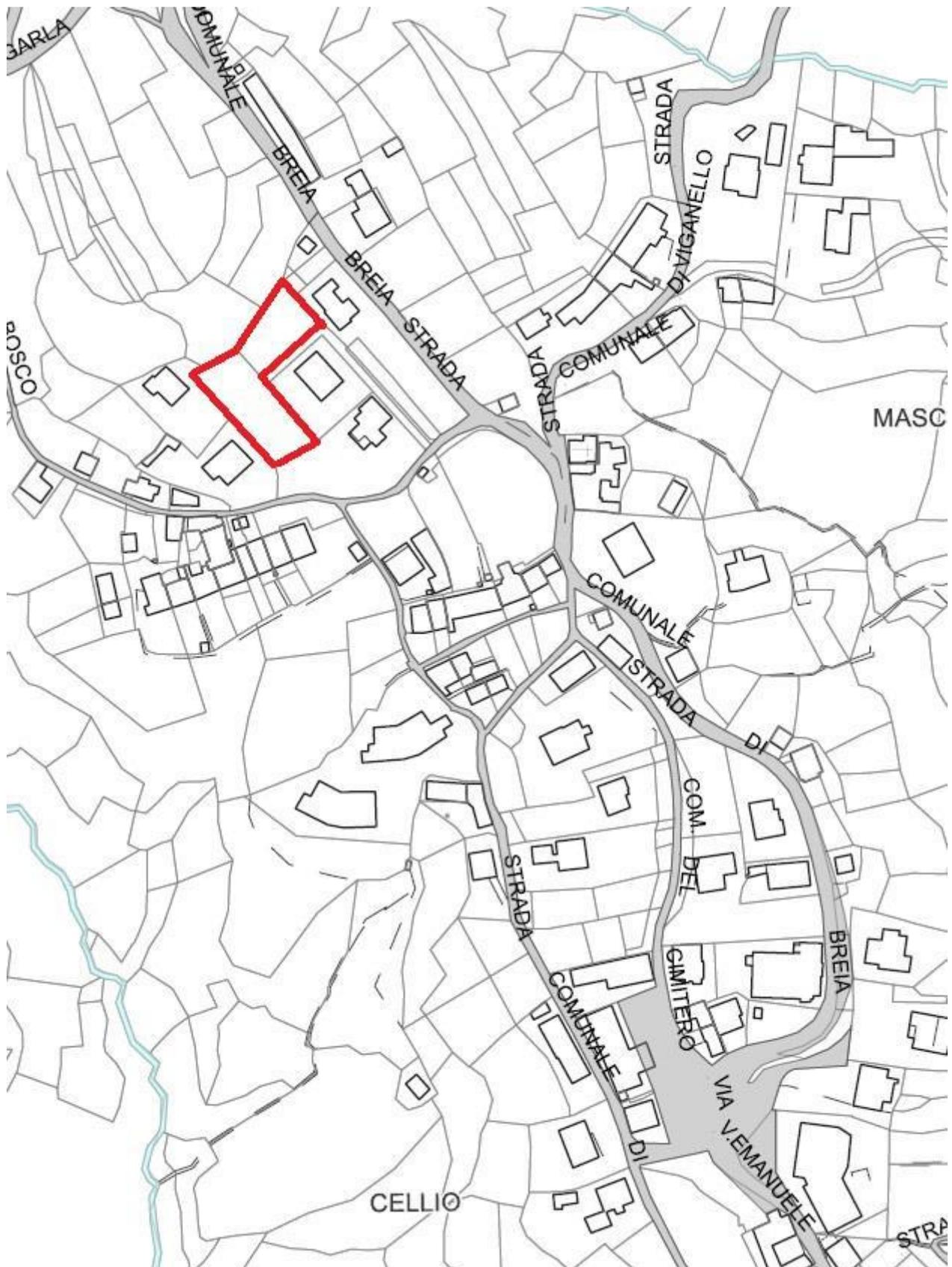
Analisi degli elementi di coerenza o criticità con la normativa del PPR

Area di verde privato tenuta a prato incolto, giardino, frutteto e orto, interclusa tra aree edificate a sud, est e ovest, ai margini del bosco sul lato nord; lotto di superficie ridotta già edificabile ai sensi del PRG vigente che, per posizione e tipologia, non interferisce con scorci panoramici o contesti circostanti caratterizzati da valenze storiche, paesaggistiche o ambientali. Si ritiene pertanto coerente e priva di criticità.

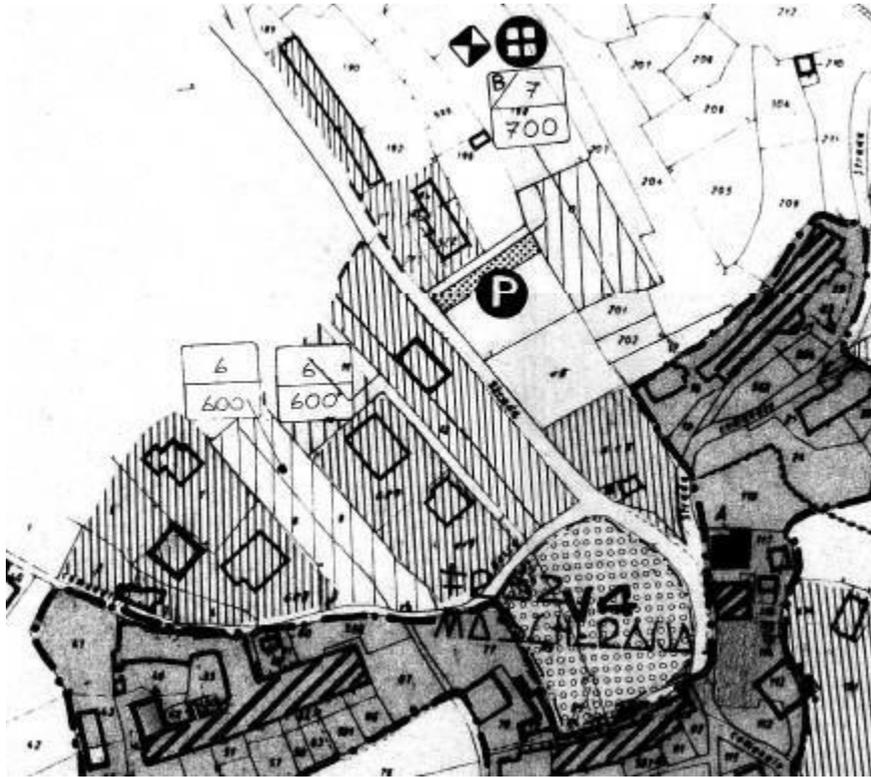
Seguono stralci cartografici e vista aerea dell'ambito descritto



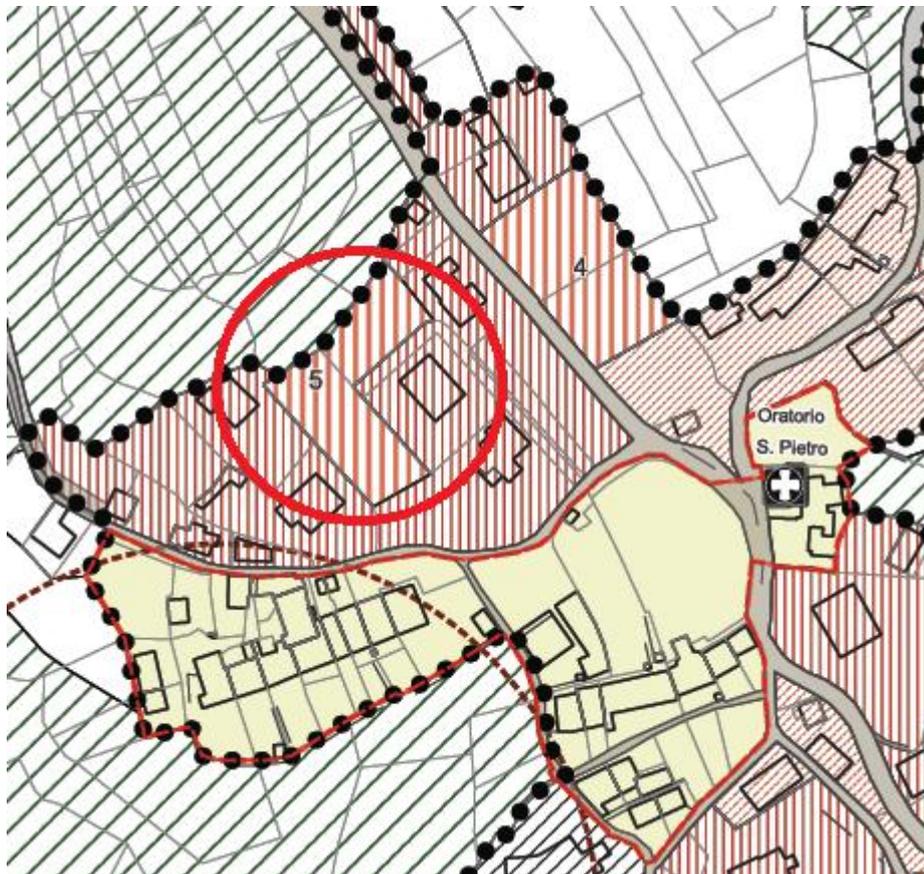
FOTO AEREA CON INDICAZIONE DELL'AMBITO INTERESSATO



INQUADRAMENTO DA ESTRATTO BASE CATASTALE



ESTRATTO PRG. VIGENTE



ESTRATTO DA ELABORATO SERIE 3P DELLA PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA DA AMBITO EDIFICATO A OVEST - 1



VISTA FOTOGRAFICA DA AMBITO EDIFICATO A OVEST - 2

Area di completamento (D1.1) - area 6 di cui alla specifica scheda contenuta nella relazione geologica (elaborato 1G)

LOCALIZZAZIONE INDICATIVA: area ubicata a nord est del Nucleo storico di Carega, con accesso diretto (privato) esistente dalla viabilità comunale; esterna all'impronta del suolo urbanizzato e alla perimetrazione del centro abitato. Area in classe geologica 2.

- Consumo di suolo m² 551,00.
- Superficie coperta ammessa m² 330,00.
- H max 6,00 m.

Lotto servito da opere di urbanizzazione esistenti: viabilità, rete idrica e rete fognaria con possibilità di allacciamento.

Area di elevata permeabilità - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali.

Analisi degli elementi di coerenza o criticità con la normativa del PPR

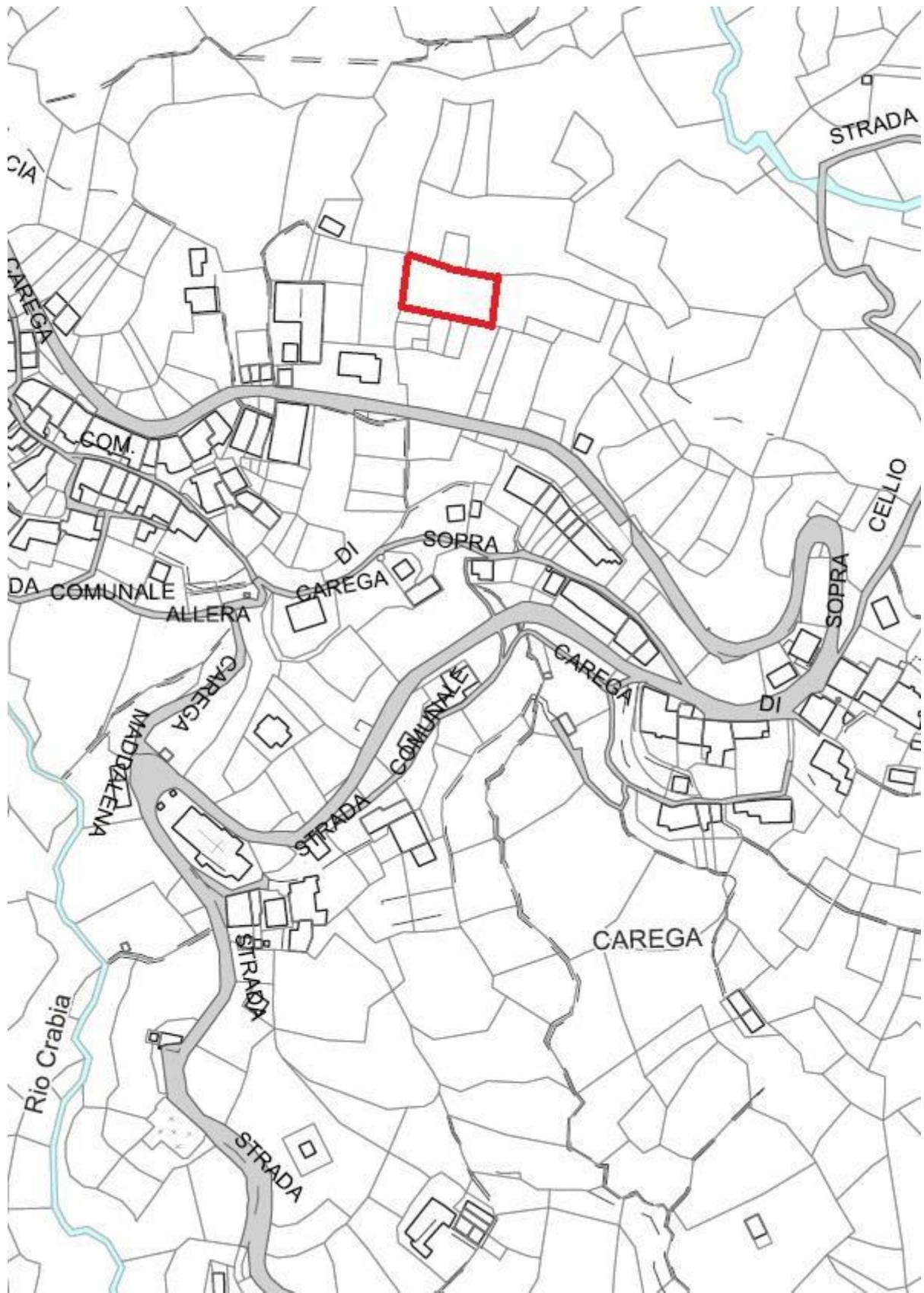
Area di verde privato tenuta a prato incolto, ove è già presente un'attività per lavorazioni selvicolturali e commercio legno (insediata da tempo), ad oggi utilizzata solo per deposito e lavorazioni a cielo aperto; contigua ad aree edificate ad ovest e sud, ad arre a prato ad est e bosco a nord. Lotto di superficie ridotta già edificabile ai sensi del PRG vigente (porzione marginale di un comparto residenziale oggetto di stralcio) che, per posizione e tipologia, non interferisce con scorci panoramici o contesti circostanti caratterizzati da valenze storiche, paesaggistiche o ambientali. *Tenendo conto:*

- *che la realizzazione di una struttura coperta è una condizione indispensabile per mantenere in sito l'attività insediata (esercitata da residenti nella Frazione) garantendo così permanenza di residenti e di un'attività economica compatibile con il contesto;*
- *che la normativa di Piano prescrive comunque azioni mitigative e compensative; si ritiene coerente e privo di criticità.*

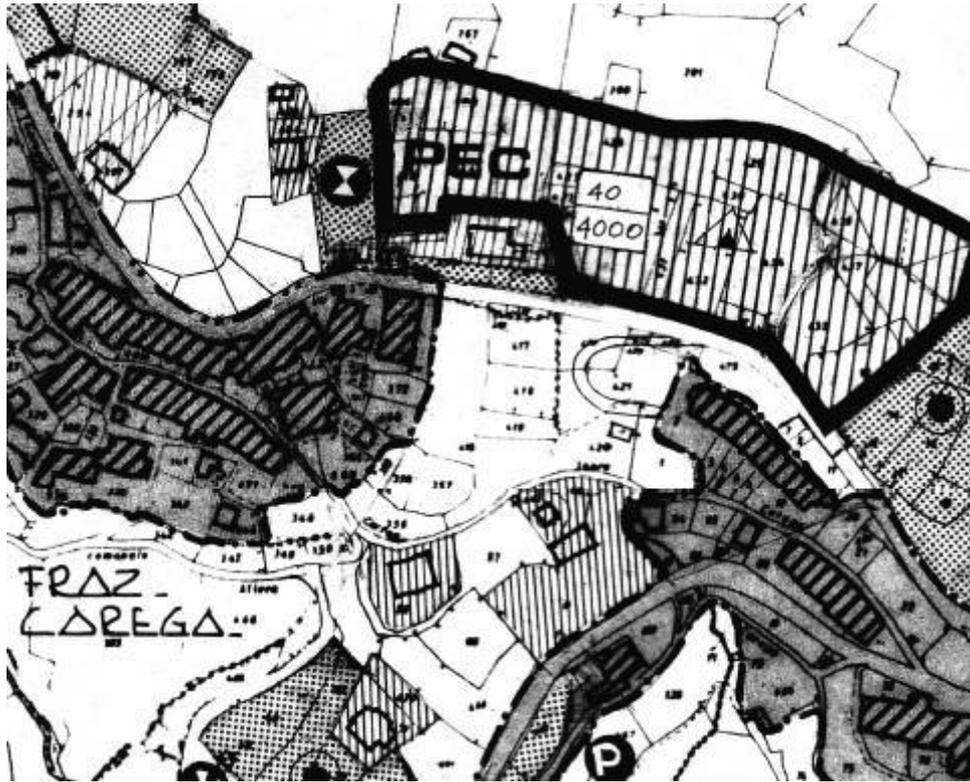
Seguono stralci cartografici e vista aerea dell'ambito descritto



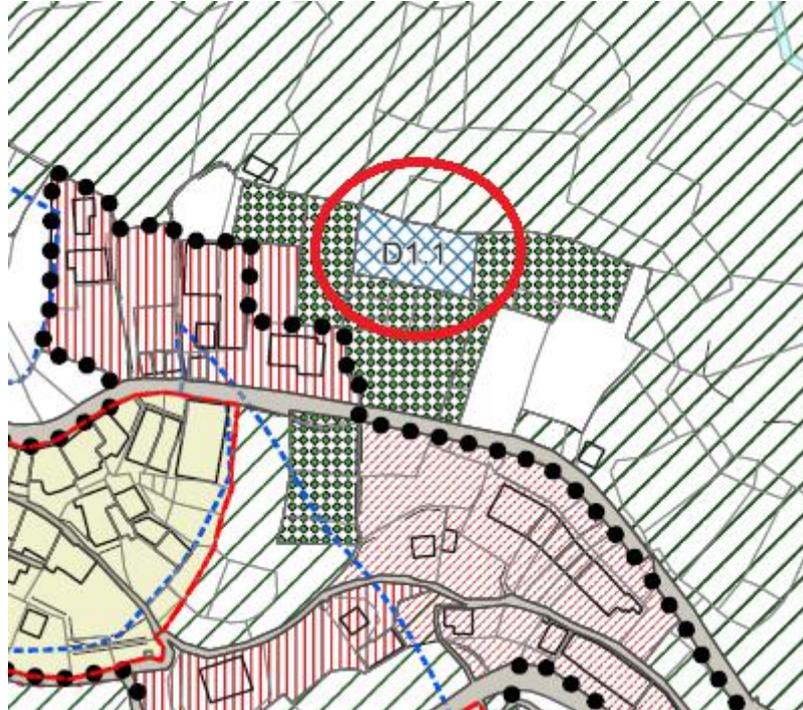
FOTO AEREA CON INDICAZIONE DELL'AMBITO INTERESSATO



INQUADRAMENTO DA ESTRATTO BASE CATASTALE



ESTRATTO PRG VIGENTE



ESTRATTO DA ELABORATO SERIE 3P DELLA PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA ESISTENTE ACCESSO DALLA VIABILITA' COMUNALE



VISTA FOTOGRAFICA AMBITO OGGETTO DELL'INTERVENTO

Prescrizioni normative di cui alle Norme di Attuazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare finalizzate a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 179-18293 del 02 Novembre 2021).

La previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti all'accessibilità all'insediamento e all'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario, con eventuale assoggettamento a intervento edilizio diretto convenzionato.

I progetti dovranno affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture preesistenti ed alla morfologia del terreno, attraverso l'uso di materiali legati alla tradizione costruttiva locale (per esempio pietra e legno) e di forme compatibili con essa; il posizionamento dell'edificio dovrà avvenire secondo logiche tratte dall'analisi del contesto circostante e delle relazioni visive con esso, seguendo inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) Tenere in debita considerazione la definizione e l'orientamento degli ambienti e, per illuminare le aree pertinenziali, si ricorra a corpi illuminanti a basso inquinamento luminoso.
- b) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, è comunque prescritta la piantumazione di alberature nella misura di 1 ogni 100 mq di superficie libera del lotto, previa analisi agronomica finalizzata a individuare le specie arboree autoctone di provenienza locale più idonee che, nel lungo periodo, garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.
- c) Prevenire il rischio di sviluppo di specie vegetali alloctone esotiche invasive mettendo in atto le indicazioni e le misure di cui alla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 (per le modalità di gestione delle specie nell'ambito di attività di cantiere con movimentazione di inerti e interventi di recupero e ripristino ambientale) e alla D.G.R. n. 24-9076 del 27.05.2019 (per l'elenco delle specie da evitare).
- d) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali.
- e) Massimo contenimento dell'impermeabilizzazione delle aree libere pertinenziali, con utilizzo per le pavimentazioni delle aree a parcheggio e spazio di manovra di elementi drenanti (autobloccanti forati, elementi grigliati e simili).
- f) Per gli impianti idrici si preveda:
 - l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;
 - l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.
- g) Garantire l'accessibilità al piano terra mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

Gli interventi su lotti esterni alla perimetrazione del centro abitato e/o all'impronta del suolo urbanizzato (B4.1 e D1.1) sono inoltre soggetti alla compensazione ambientale (vedi punto 12 dell'articolo 26), da regolare con titolo abilitativo diretto convenzionato (interventi realizzati direttamente o monetizzazione, come stabilito dall'Amministrazione Comunale); tali compensazioni non sono scomputabili dal valore degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Lotto di completamento B4.1 - da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato

In linea con quanto già prescritto dal regolamento edilizio, l'accesso carraio dovrà essere arretrato dalla strada provinciale per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo; la piantumazione di cui alle precedenti prescrizioni particolari dovrà essere realizzata prevalentemente verso strada, le linee architettoniche (sagoma e pendenza della copertura dovranno essere coerenti con il contesto rurale circostante;

Lotto di completamento B4.2 - da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato

Considerato lo stato di fatto della viabilità a servizio del contesto in cui è inclusa l'area di nuovo intervento, viene prescritto, nell'ambito del lotto in oggetto, il ricavo di uno spazio di manovra di uso pubblico direttamente accessibile dalla strada comunale.

Lotto di completamento B4.3

L'accesso carraio dovrà essere previsto dalla traversa interna ed arretrato per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo.

Lotto di completamento B4.4 - da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato

Considerato lo stato di fatto della viabilità a servizio del contesto in cui è inclusa l'area di nuovo intervento, viene prescritto, nell'ambito del lotto in oggetto, il ricavo di uno spazio a parcheggio pubblico direttamente accessibile dalla strada provinciale (la localizzazione cartografica non è vincolante); la piantumazione di cui alle precedenti prescrizioni particolari dovrà essere realizzata prevalentemente verso strada.

Lotto di completamento B4.5

Considerato lo stato di fatto della viabilità a servizio del contesto in cui è inclusa l'area di nuovo intervento, l'accesso carraio dovrà essere arretrato dalla strada provinciale per una profondità tale da permettere la sosta in sicurezza di un autoveicolo.

Area D1.1 - Frazione Carega (Intervento soggetto a compensazione ambientale)

Usi ammessi

Quelli sopra riportati con esclusione di:

d.1 attività produttive di tipo manifatturiero: opifici e fabbricati per speciali esigenze industriali

I parametri sopra riportati sono sostituiti dai seguenti:

IC max = 60%

H max = m 6,00

Dc min = m 5,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

Df min = m 10,00

VI min = m 10,00

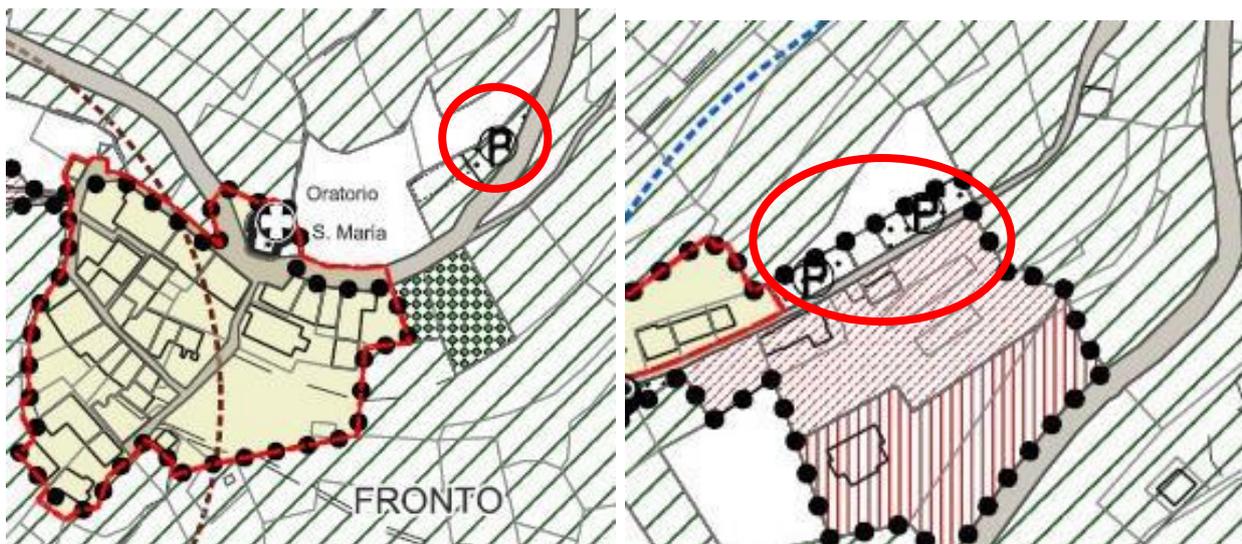
SP min = 50% di SI

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 45.

Per le nuove attrezzature le linee architettoniche (sagoma e pendenza della copertura) e le finiture superficiali (le strutture non dovranno avere parti in cls a vista) dovranno essere coerenti con il contesto rurale circostante; sono ammessi rivestimenti esterni in pietra, legno, mattoni fatti a mano, per le coperture oltre ai manti in laterizio sono ammesse lastre in lamiera grecata di tonalità scura. Le aree in proprietà destinate a verde privato dovranno essere mantenute nella loro consistenza arborea e prativa.

PARCHEGGI

Le due nuove aree destinate a parcheggio, sono aree a lato strada di contenuta profondità, tutte in classe 2 (tranne quella di Fronto che è in classe 3 indifferenziata), in parte già utilizzate in tal senso.



Di seguito le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione relative ai parcheggi, riprese inoltre nel nuovo Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 4, 7° PUNTO

Parcheggi - prescrizioni generali

Relativamente a tutte le aree destinate a parcheggio, per mitigarne l'impatto ambientale e garantire la permeabilità dei suoli, è necessario incrementare la permeabilità delle aree interessate mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti che permettano un elevato grado di inerbimento parziale; è inoltre necessario prevedere soluzioni progettuali attente alla qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'integrazione con essenze arboree e/o arbustive.

ARTICOLO 45, comma 2 lettera a) quarto puntino.

Prescrizioni per nuovo parcheggio in Frazione Morondo - si richiamano, per le parti pertinenti, le indicazioni di cui al 2° comma dell'articolo 117 del Regolamento edilizio: nuovi muri dovranno essere costruiti in modo tale da presentare, per la parte esterna comunque visibile, la tipologia in pietrame prevalente nel contesto.

Tabella di raffronto tra le norme del PPR e della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

1. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLE VARIANTI	
Articolo 14. Sistema idrografico VEDI ELABORATI P/PPR1, P/PPR2 e P/PPR 4	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). 	
<p><u>Indirizzi</u> comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	
<p><u>Direttive</u> comma 8</p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino; b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: <ol style="list-style-type: none"> I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree 	<p><i>Gli obiettivi della Proposta tecnica del progetto definitivo si ritiene siano coerenti con le presenti direttive (vedi Relazione di adeguamento di cui al paragrafo 18.1 della Relazione Illustrativa, Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione).</i></p>

degradate o abbandonate;

V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;

c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

comma 9

In sede di adeguamento al PPR ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle presenti norme, anche per i singoli tratti indicati nel Regio Decreto 1775/1933 limitatamente ai corpi idrici non denominati "fiume" o "torrente", nonché la precisa delimitazione degli ambiti di cui all'articolo 142, comma 2 del Codice; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del PPR.

comma 10

Nell'ambito dell'adeguamento al PPR ai sensi dell'articolo 46, comma 2, il comune può proporre l'esclusione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici; la Regione, d'intesa con il Ministero, valuta la possibilità per tali casi di attivare le procedure di cui all'articolo 142, comma 3, del Codice stesso.

IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA

Torrente della Cavaglia rinominato Torrente Cavaglia;

Torrente Strona di Valduggia;

Rio Crabbia.

Rio Piello rinominato Rio Plello, con piccola rettifica a monte (punto di nascita), in linea con cartografia catastale e DB3.

Torrente Forcola o Valpiana rinominato Torrente Stronella.

Prescrizioni*comma 11*

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo si rimanda al CAPO D Tutela dell'ambiente art. 26, al CAPO E Vincoli art. 35, al CAPO F Tutela geologica.

Non sono previste trasformazioni nell'ambito delle fasce fluviali "interne" se non l'area di completamento B4.1, oggetto di specifiche prescrizioni in relazione alla sostenibilità ambientale ed alla mitigazione dell'impatto.

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi VEDI ELABORATI P/PPR 1, P/PPR2 e P/PPR 4

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati:

- boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.

Indirizzi*comma 5*

Nei territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale sulla base delle esigenze di tutela delle diverse categorie o tipi forestali, che tengono conto degli habitat di interesse comunitario, della biodiversità e del livello di naturalità, individuano destinazioni funzionali prevalenti:

- a. di protezione diretta di insediamenti, manufatti e vite umane;
- b. di protezione generale;
- c. naturalistica;
- d. di fruizione-turistico-ricreativa;
- e. produttiva.

comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal PPR;
- c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani,

CARTOGRAFIA

La Proposta tecnica del progetto definitivo individua i territori coperti da boschi e li classifica come da specifico studio agronomico redatto dal dott. Panelli.

<p>definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;</p> <p>f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.</p> <p><i>comma 7</i> Il PPR promuove la salvaguardia di:</p> <p>a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;</p> <p>b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i> Nei territori di cui al comma 1 i piani locali:</p> <p>a. identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale;</p> <p>b. individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa.</p> <p><i>comma 9</i> La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 4/2009.</p> <p><i>comma 10</i> In sede di adeguamento al PPR ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione precisano l'identificazione delle foreste, dei boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e dei territori sottoposti a vincoli di rimboschimento ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, sulla base delle norme definite in materia dalla L.R. 4/2009; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del PPR; per l'individuazione delle aree danneggiate dal fuoco, costituiscono riferimento il censimento regionale riportato nel "Piano regionale per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi" e i catasti incendi comunali di cui all'articolo 10 della legge 353/2000.</p>	<p><i>Gli obiettivi della Proposta tecnica del progetto definitivo si ritiene siano coerenti con le presenti direttive vedi Relazione di adeguamento di cui al paragrafo 18.1 della Relazione Illustrativa, Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione).</i></p> <p><i>Nell'ambito del territorio comunale boscato (quasi tutto il territorio al netto degli azzonamenti urbanizzati e delle aree a prato pascolo) non sono previste trasformazioni ma esclusivamente eventuali interventi di recupero e riqualificazione legati all'uso agricolo o turistico.</i></p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p>	<p><i>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D Tutela dell'ambiente art. 26, al CAPO M Normativa delle aeree verdi artt. 58 e 61.</i></p> <p><i>Tali articoli contengono precise indicazioni sugli interventi ammessi e su come legarli a operazioni di recupero e tutela del contesto paesaggistico.</i></p>

comma 12

Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

comma 13

Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla L.R. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità VEDI ELABORATI P/PPR2 e P/PPR 4

Nella Tav.P4 sono rappresentate:

- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);
- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);

Indirizzi

comma 7

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, al fine di garantire la salvaguardia dei prati stabili, dei prato-pascoli, dei pascoli e dei filari:

- a. promuovono il mantenimento delle colture prative e delle infrastrutture tradizionali per l'irrigazione e la riconversione delle altre colture agrarie verso la praticoltura stabile;
- b. incentivano la manutenzione e il ripristino delle formazioni lineari, anche in coordinamento con le linee di azione del piano di sviluppo rurale.

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali valorizzano, altresì, l'alpicoltura, promuovendo attività turistiche e fruibili integrative, nel rispetto del paesaggio e delle tipologie di costruzioni tradizionali, compatibilmente con i criteri definiti all'articolo 40 sugli insediamenti rurali.

Direttive

comma 9

I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui al comma 1 sulla base dei seguenti criteri:

- a. idoneità pedologica e geomorfologica;
- b. esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;
- c. acclività e accessibilità;
- d. grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;
- e. frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;
- f. potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere prato-pascolive;
- g. presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi

CARTOGRAFIA

La Proposta tecnica del progetto definitivo individua le classificazioni in oggetto e il sistema dei sentieri e dei percorsi storici.

Tutto il territorio comunale è soggetto alle relative prescrizioni a salvaguardia dei caratteri ambientali e paesaggistici (art. 26, art. 58, 59, 60 delle NTA).

Gli obiettivi della Proposta tecnica del progetto definitivo si ritiene siano coerenti con le presenti direttive (vedi Relazione di adeguamento di cui al paragrafo 18.1 della Relazione Illustrativa, Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione).

Lo studio elaborato di concerto con l'Agronomo ha individuato gli ambiti in oggetto e previsto norme finalizzate al loro mantenimento e/o recupero.

Nell'ambito del territorio rurale non sono previste trasformazioni (tranne tre nuove aree¹) ma esclusivamente interventi di recupero e potenziamento legati all'uso agricolo o turistico. Tali interventi sono soggetti a specifiche

<p>zootecnici locali finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;</p> <p>h. relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.</p> <p><i>comma 10</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>prescrizioni di tipo compensativo per il mantenimento e la riqualificazione del paesaggio.</p> <p><i>Note 1</i></p> <p>L'area di completamento residenziale "B4.1" (già prevista nel PRG vigente) occupa un'area a prato incolto fronte strada nonchè contigua a nuclei edificati.</p> <p>L'area di completamento residenziale "B4.4" (già prevista nel PRG vigente in posizione più esterna rispetto all'edificato) occupa un'area a prato incolto, orto e giardino fronte strada nonchè contigua a nuclei edificati.</p> <p>Per entrambe sono previste specifiche indicazioni in relazione all'ubicazione delle mitigazioni ambientali tramite piantumazioni.</p> <p>Un lotto (incluso in aree edificabili residenziali dal PRG vigente) a servizio di esistente attività selvicolturale e di commercio del legno viene incluso come area artigianale con apposito richiamo normativo che limita le destinazioni ammissibili e indica le prescrizioni per un corretto inserimento ambientale (D1.1 art. 55 delle NTA).</p>
---	--

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Nella Tav.P4 è rappresentata:

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

Indirizzi

comma 2

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

Direttive

comma 3

I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:

- a. i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche;
- a. i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare:
 - a. le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.);
 - a. la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere;
 - a. le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o

<p>mercato, ecc.);</p> <ul style="list-style-type: none"> a. le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.); a. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi; a. i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30; a. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica. <p><i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; II. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore. 	<p>La Proposta tecnica del progetto definitivo individua la viabilità minore con caratteristiche di valore storico, ambientale, documentario, soggetta pertanto a salvaguardia e tutela, garantendo le condizioni di percorribilità e il mantenimento dei manufatti originale ancora presenti (lastricati, muri a secco in pietra), attraverso soli interventi di manutenzione e/o ripristino.</p>
<p>Art. 23. Zone d'interesse archeologico – VEDI NORME DI ATTUAZIONE</p>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate:</i> - zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi). <i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i> - siti archeologici di rilevanza regionale.</p>	
<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali individuano, d'intesa con il Ministero, le aree a rischio archeologico, ancorché non costituiscono zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m. del Codice, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da assoggettare a specifica tutela archeologica.</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.</p>	<p>Come da contributo della competente Soprintendenza non sono stati individuati i contesti in oggetto; si rimanda però alla normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo: CAPO E - Vincoli legali - Fasce e zone di rispetto art. 36 come integrato a seguito del citato contributo.</p>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 6</i> Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di 	

<p>evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;</p> <p>b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;</p> <p>c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali, in sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, definiscono:</p> <p>a. per quali zone di interesse archeologico di cui al comma 1 si applica l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977;</p> <p>b. eventuali nuove aree da salvaguardare per il loro interesse archeologico e sulle quali applicare l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 8</i> Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:</p> <p>a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;</p> <p>b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;</p> <p>c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente;</p> <p>d. l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi;</p> <p>e. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;</p> <p>f. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.</p> <p><i>comma 9</i> Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.</p>	

Articolo 24. Centri e nuclei storici - VEDI ELABORATO P/PPR2

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);

Direttive**comma 5**

In sede di adeguamento al PPR, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del PTR e dell'articolo 24 della L.R. 56/1977:

- a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il PPR. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;
- b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione:
 - I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;
 - II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;
 - III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;
 - IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;
 - V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;
- c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:
 - I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);
 - II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i connotati visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;
 - III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;
 - IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della *corona di delitie*, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro

CARTOGRAFIA

La Proposta tecnica del progetto definitivo (elaborati serie 3P e serie 5P) individua:

I Nuclei di Antica Formazione A1 ed i Nuclei minori A2.

Vengono confermate le perimetrazioni di cui al PRG vigente per i seguenti nuclei:

A1 - Cadarafagno, Agarla, Bosco, Culagna, Camo, Baltegora, Cellio, Cereto, Mollie, Tairano, Canton Fion, Case Resegotti;

A2 - Orgianino, Case Paolino, Molino Giuliani.

A1 ed A2 - Merlera.

Vengono estese le perimetrazioni di cui al PRG vigente per i seguenti nuclei:

A1 - Morondo, Calderara, Orello, Sella.

Vengono variate le perimetrazioni di cui al PRG vigente, includendo porzioni marginali tra le "aree edificate di vecchio impianto B1", per i seguenti nuclei:

Cavaglia, Castagneia, Zagro, Valmonfredo, Fronto, Viganallo, Mascherana, Cellio, Cosco, Allera, Carega, Agua, Crabbia, Arva; Ca' Bugiot viene incluso in toto in B1.

Nuclei dal PRG vigente inclusi tra le aree edificate ripерimetrate:

A1 - Casaccia;

A2 - Molino Medana, Cerchiera, Botto.

Aree marginali ai seguenti Nuclei (dal PRG vigente inclusi tra le aree edificate) incluse in "Aree edificate di vecchio impianto B1": Morondo, Castagneia, Breia, Cadarafagno, Merlera, Cellio, Mascherana, Bosco, Oro del Bosco, Trompa.

Tale verifica è stata eseguita attraverso un'attenta valutazione delle relazioni tra i suddetti nuclei ed il contesto paesaggistico, includendo quelle aree di bordo e spazi liberi (non boscati) che possono essere considerate parti integranti, differenziando però quegli ambiti caratterizzati da una maggiore compromissione dei caratteri originari e da una minore densità edilizia inclusi ora tra le "aree edificate di vecchio impianto B1".

<p>proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;</p> <p>V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;</p> <p>d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:</p> <p>I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica; - evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica; - evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale. <p>II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitano di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture.</p>	<p>L'allegato A al regolamento edilizio contiene prescrizioni di intervento puntuali che integrano e precisano quanto già previsto dall'art. 49 delle NTA; gli elaborati della serie 5P riportano e documentano anche i singoli elementi architettonici e/o storici di pregio.</p> <p>Gli interventi ammessi puntano sul recupero dei fabbricati secondo la tipologia, la sagoma e i caratteri architettonici del contesto, per la grande maggioranza degli immobili (compresi, sulla base dello stato di conservazione, delle caratteristiche del manufatto e della classificazione del rischio geologico, alcuni interventi di demolizione con o senza ricostruzione puntualmente indicati).</p> <p>È previsto l'assoggettamento a Piano di Recupero per un intervento di sostituzione edilizia in Cellio e centro.</p>
<p>Articolo 25. Patrimonio rurale storico - VEDI ELABORATO P/PPR2</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea); - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali; 	
<p>Indirizzi <i>comma 3</i></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali, anche sulla base degli studi di settore effettuati a livello regionale, approfondiscono e precisano le indicazioni di cui al comma 1, individuando altri eventuali elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. castelli agricoli e grange medievali; b. sistemi di cascinali di pianura (case padronali con eventuali annessi); c. sistemi di nuclei rurali di collina o montagna; d. cascate o insediamenti rurali isolati con specifiche tipologie insediative o costruttive tradizionali; e. sistemi diffusi di permanenze edilizie del paesaggio agrario, quali complessi di case padronali con i relativi annessi; f. sistemi irrigui storici con i relativi canali principali, nonché corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico minore legato alle opere irrigue; 	<p>CARTOGRAFIA</p> <p>- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: 24 elementi puntuali non identificati nella loro posizione; sono stati pertanto individuati e riconosciuti tra i nuclei o loro porzioni: Morondo, Zagro, Merlera, Agarla, Bosco, Casaccia, Culagna, Valmonfredo, Fronto, Allera, Carega, Trompa, Morina, Cereto, Ca' Bello, Camo, Sella, Cerchiera, Canton Fion, Arva e due nuclei a nord di Breia raggiungibili da San Bernardo.</p> <p>Nell'ambito dei presenti sistemi non sono previste trasformazioni ma esclusivamente interventi di recupero e potenziamento legati all'uso agricolo o turistico.</p>

g. assetti vegetazionali, testimonianza residua di modalità colturali tradizionali quali filari di alberi, siepi, alteni, ecc.

Direttive

comma 4

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;
- c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;
- e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
- f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:
 - I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;
 - II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: revisionati con l'inserimento di tutte le Frazioni di ex Breia e con lo stralcio delle Frazioni di ex Cellio a fondovalle verso Borgosesia.

- individuati i fabbricati rurali isolati di valore storico documentario "Taragn" (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii).

- Gli obiettivi della Proposta tecnica del progetto definitivo si ritiene siano coerenti con le presenti direttive (vedi Relazione di adeguamento di cui al paragrafo 18.1 della Relazione Illustrativa, Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione).

Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo si rimanda al CAPO D Tutela dell'ambiente art. 26 punto 9, al CAPO L Territorio urbano artt. dal 48 al 50 e al CAPO M Territorio extraurbano artt. dal 58 al 61.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

VEDI ELABORATO P/PPR2

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);

Direttive

comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i

CARTOGRAFIA

La Proposta tecnica del progetto definitivo individua Villa Zini tra le "Ville e i parchi privati con

seguenti principi:

a. tutela e valorizzazione:

- I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;
- II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;
- III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.

b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;

c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;

d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;

e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:

- I. gli allineamenti e i profili altimetrici;
- II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;
- III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;
- IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;
- V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;
- VI. le recinzioni.

caratteristiche di pregio architettonico e/o valore ambientale", oggetto di puntuali prescrizioni di salvaguardia (art. 62 delle NTA integrato sulla base del contributo della competente Soprintendenza).

Prescrizioni

comma 4

Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:

- a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;
- b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.

Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.

Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO M art. 62.

Si ritiene detta normativa coerente con le direttive e le prescrizioni del presente articolo, tenendo conto che gli interventi sul parco sono assoggettati a specifici studi di dettaglio.

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

VEDI ELABORATI P/PPR2, P/PPR3 e P/PPR4

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati:

- beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

Direttive

comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;
- definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;
- definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
 - al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
 - alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.
- subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al PPR dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono

CARTOGRAFIA

La Proposta tecnica del progetto definitivo conferma e individua puntualmente:

- percorsi panoramici: SP 77 tratto tra Breia, Cellio, Pracesolo, loc. Gianineta; strada Breia Varalto;
- fulcri del costruito: Campanile della Parrocchiale a Cellio;
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica: case con loggiato a Breia; chiesa parrocchiale di San Lorenzo e campanile a Cello;

e individua, sulla base dei contributi, tre belvedere:

- Sagrato della Chiesa parrocchiale di Cellio - Breia (piccola area verde lato strada sud nei pressi della Chiesa Parrocchiale) - Allara (nei pressi della cappella posta all'ingresso del nucleo nord della Frazione).

Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta Tecnica del progetto definitivo, si rimanda CAPO D Tutela dell'ambiente art. 26 punto 10 e al CAPO L Territorio urbano art. 49.

<p>prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al PPR; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<p>Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto VEDI ELABORATO P/PPR4</p>	
<p>- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivati (SC1 - tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (SC2 - tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3 - tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4 - tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali (SC5 - tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).</p>	
<p>Direttive comma 2 I piani locali: a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali; b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete; e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>CARTOGRAFIA - Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (confermati); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle (SC2) rivisti; - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4) rivisti.</p> <p>Sulla base delle indagini eseguite sui contesti storici sono stati confermati e in parte ridefiniti gli SC4 (esclusa Orlonghetto in quanto fuori comune).</p> <p>Sulla base dello stato di fatto della morfologia relativa a dorsali, crinali e nuclei di costa tali insediamenti sono stati ridefiniti parte in SC2 e parte in SC3 - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati.</p> <p>Gli obiettivi della Proposta tecnica del progetto definitivo si ritiene siano coerenti con le presenti direttive (vedi precedenti capitoli della Relazione di adeguamento, Relazione Illustrativa e</p> <p>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo si rimanda al CAPO D Tutela dell'ambiente art. 26 punto 10, al CAPO L Territorio urbano artt. dal 48 al 50 e al CAPO M Territorio extraurbano artt. dal 58 al 61.</p> <p>Non sono comunque previsti nei contesti territoriale interessati interventi e/o trasformazioni che possano incidere sulle relazioni visive.</p>
<p>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari - VEDI ELABORATI P/PPR2 e P/PPR4</p>	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p>USI CIVICI</p>	
<p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).</i></p>	
<p>Direttive comma 17 Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	<p>CARTOGRAFIA La Proposta tecnica del progetto definitivo individua (ex Comune di Breia), sulla base dei dati disponibili e verificati, le aree gravate da usi civici.</p> <p>Per quanto concerne la normativa specifica delle</p>

<p><i>comma 18</i> In sede di adeguamento al PPR ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano la delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree gravate da uso civico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice.</p>	<p>NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo si rimanda CAPO D Tutela dell'ambiente art. 26 punto 2.</p>
<p>Prescrizioni <i>comma 19</i> Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>	
<p>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3) - VEDI ELABORATO P/PPR2</p>	
<p><i>Aree rappresentate nella Tav. P4 con i colori ROSSO (m.i. 1 e 2) E ARANCIONE (m.i. 3)</i> <i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i> <i>m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</i> <i>Alta densità di copertura e dotate di spazi pubblici organici e servizi.</i></p>	
<p>Indirizzi <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	

<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d’impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d’Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragratico. 	<p>CARTOGRAFIA</p> <p><i>La Proposta tecnica del progetto definitivo conferma la morfologia m.i.2 per il centro storico di Cellio Capoluogo.</i></p> <p><i>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, il centro storico di Cellio è comunque incluso nella normativa dei Nuclei di Antica Formazione A1 cui si rimanda (CAPO D art. 26 e CAPO L art. 49). Tale scelta deriva dalla verifica di come anche altri nuclei storici (Breia, Cadarafagno) abbiano caratteristiche analoghe dal punto di vista della presenza di immobili di pregio nell’ambito di una morfologia ancora ben definita.</i></p>
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) - VEDI ELABORATI P/PPR2 e P/PPR4</p>	
<p><i>Aree rappresentate nella Tav. P4 con il colore ROSA</i></p> <p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane).</i></p> <p><i>Assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche.</i></p>	
<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell’insediamento con potenziamento dell’identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell’identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle “porte urbane” segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei “retri urbani” messi in luce dai nuovi tracciati viari; c. l’integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde. 	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all’articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli; b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche; c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate; d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete. 	<p>CARTOGRAFIA</p> <p><i>La Proposta tecnica del progetto definitivo individua in morfologia m.i.4, le aree residenziali poste a nord del nucleo storico di Cellio e Mascherana; insediamenti di più recente impianto che comprendono:</i></p> <p><i>aree edificate sature B2;</i></p> <p><i>aree edificate consolidate B3;</i></p> <p><i>aree di completamento B4.3, B4.5.</i></p> <p><i>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D art. 26 e al CAPO L artt. 52, 53, 54).</i></p>

<p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5. 	<p>Tali articoli contengono precise indicazioni sugli interventi ammessi e su come legarli a prescrizioni per la loro sostenibilità ambientale e paesaggistica.</p>
<p>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5) VEDI ELABORATO P/PPR2</p>	
<p><i>Aree rappresentate nella Tav. P4 con il colore VIOLA</i> <i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i> <i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.</p> <p><i>comma 4</i> Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: <ol style="list-style-type: none"> siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da 	<p>CARTOGRAFIA della Proposta tecnica del progetto definitivo individua in morfologia m.i.5, due comparti con insediamenti in atto, localizzati rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comparto di San Bernardo (comprende attività equestre) che viene ridimensionato verso l'area boscata posta a nord. • comparto di Frazione Crabia con attività sportive e ricreative. <p>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D art. 26 e al CAPO L art. 57.</p> <p>Tali articoli contengono precise indicazioni sugli interventi ammessi e su come legarli a prescrizioni per la loro sostenibilità ambientale e paesaggistica.</p>

<p>rispettare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. <p><i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7) - VEDI ELABORATI P/PPR2 e P/PPR4	
<p><i>Aree rappresentate nella Tav. P4 con il colore ARANCIONE CHIARO (m.i. 6) e LILLA (m.i. 7)</i> <i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i> <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i 	<p>CARTOGRAFIA La Proposta tecnica del progetto definitivo individua in morfologia m.i.6, le porzioni di più recente impianto contigue e marginali ai seguenti nuclei o località:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cavaglia, San Bernardo, Cellio sud, Cosco, Carega, Ca' Bugiot, Mollie, Agua, Crabia, Maddalena, Forcola; <p>comprendenti: aree edificate consolidate B3; area di completamento B4.2.</p> <p>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D art. 26 e al CAPO L artt. 53, 54).</p> <p>Tali articoli contengono precise indicazioni sugli interventi ammessi e su come legarli a prescrizioni per la loro sostenibilità ambientale e paesaggistica</p> <p>CARTOGRAFIA La Proposta tecnica del progetto definitivo individua in morfologia m.i.7, due esistenti insediamenti artigianali (Cellio e Mollie) ed un lotto</p>

<p>completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p> <p>e.</p>	<p><i>(incluso in aree edificabili residenziali dal PRG vigente) a servizio di esistente attività selvicolturale e di commercio del legno con apposito richiamo normativo (D1.1 art. 55 delle NTA).</i></p> <p><i>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D art. 26 e al CAPO L artt. 55.</i></p> <p><i>Tali articoli contengono precise indicazioni sugli interventi ammessi e su come legarli a prescrizioni per la loro sostenibilità ambientale e paesaggistica.</i></p>
--	--

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8) - VEDI ELABORATO P/PPR2

m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie);
Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.

Indirizzi
comma 3
 Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:

a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;

b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;

c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarità e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;

d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.

Direttive
comma 4
 I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.

comma 5
 In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica e edilizia dei siti;

b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

comma 6
 Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso

CARTOGRAFIA
La Proposta tecnica del progetto definitivo individua in morfologia m.i.8, le seguenti aree per servizi e infrastrutture esistenti: campo sportivo comunale a monte di Cellio, area sportiva di San Bernardo e Cimitero di Cellio.

Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D art. 26 e al CAPO I artt. 45 e 46.

<p>agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p><i>comma 7</i> I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p> <p><i>comma 8</i> I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.</p>	
<p>Prescrizioni</p> <p>La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.</p>	
<p>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15) - VEDI ELABORATO P/PPR2</p>	
<p><i>Aree rappresentate nella Tav. P4 con il colore giallo di varia intensità (m.i. 10, m.i. 11, m.i. 14), rosso (m.i. 12), marroncino (m.i. 13); la m.i. 15 non è coprente ed è individuata con un bordo marroncino.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del Verbano). 	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.</p> <p><i>comma 5</i> Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; 	<p>CARTOGRAFIA</p> <p>La Proposta tecnica del progetto definitivo individua in morfologia m.i.11, la maggioranza dei nuclei di antica formazione A1 e dei nuclei minori A2, le aree libere contigue e non boscate di ridotte dimensioni, gli ambiti contigui inclusi tra le aree edificate di vecchio impianto B1.</p> <p>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D art. 26 e al CAPO L artt. 49, 50, 51).</p> <p>Tali articoli contengono precise indicazioni sugli interventi ammessi e su come legarli a prescrizioni per il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici tipici dei contesti storici.</p>

<p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla L.R. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p> <p>(n.d.r.: include gli artt. 19, 20, 32, 33 relativamente ai tenimenti Mauriziani...)</p>	<p>CARTOGRAFIA La Proposta tecnica del progetto definitivo individua in morfologia m.i.13 (posizione più marginale rispetto agli altri ambiti edificati), alcuni nuclei minori A2 (Molino Medana e Molino Benvenuto, Cereto, Cerchiera, Botto, ambito a sud di Arva), altri ambiti di vecchio impianto B1 (Morina, Trompa, Forcola e nuclei marginali a Sella, Baltigora e Mollie).</p> <p>Per quanto concerne la normativa specifica delle NTA della Proposta tecnica del progetto definitivo, si rimanda al CAPO D art. 26 e al CAPO L artt. 50, 51).</p> <p>Tali articoli contengono precise indicazioni sugli interventi ammessi e su come legarli a prescrizioni per il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici tipici dei contesti storici.</p>
---	---

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- *elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);*
- *elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc.).*

Direttive

comma 4
 I piani territoriali provinciali e i piani locali possono precisare e aggiornare le indicazioni del Ppr relative agli elementi di cui al comma 2, evidenziando i casi, anche potenziali, di interferenza visiva con i beni e le componenti di cui alle presenti norme.

comma 5
 Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

comma 6
 I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

Criticità puntuali: fabbricato sito a sud di Frazione Arva, destinato all'allevamento di conigli. Prevista, in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria, la tinteggiatura dei pannelli di rivestimento e la realizzazione di una piantumazione a mitigazione dell'impatto della vista da sud (vedi punto 10 dell'art. 26 delle NTA).

Art. 42 Rete di connessione paesaggistica

Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.

Indirizzi

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

comma 9

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 10

In relazione agli elementi della rete ecologica di cui al comma 3, individuati nella Tavola P5:

- a. i nodi rappresentano ambiti di salvaguardia ecologica in cui la Regione può promuovere l'istituzione di nuove aree protette, se non presenti, o comunque di salvaguardia intorno a quelle già istituite, laddove sia necessario;
- b. le aree di riqualificazione ambientale costituiscono gli ambiti in cui sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di cinture verdi, *greenway* e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica;
- c. le connessioni lineari (ad es. siepi e filari) esistenti, anche minime, rappresentano gli elementi da conservare e incrementare, in particolare a tutela delle balneare, dei canali e lungo i percorsi individuati nella Tavola P5;
- d. i contesti fluviali rappresentano gli ambiti all'interno dei quali promuovere l'ampliamento delle aree golenali e la riqualificazione dei tratti spondali (nel rispetto di quanto previsto dal PAI e dalle Direttive e programmi a esso collegati, per quanto non attiene la tutela del paesaggio), mantenere la vegetazione arborea spondale esistente e impiantarne di nuova con specie autoctone ove necessario, ripristinare il bosco ripariale e promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle casce di espansione esistenti.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alle reti fruibili, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai

Il Comune di Cellio con Breia è compreso tra le aree di continuità naturale con connessione est-ovest ai margini nord del territorio comunale, il progetto di Piano individua la viabilità minore di valore storico e/o documentario che garantisce la connessione del territorio urbanizzato con il contesto in oggetto ed il suo attraversamento.

caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;

- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

Direttive

comma 12

I piani territoriali provinciali riconoscono e approfondiscono gli elementi della Rete descritti nei commi 3, 4 e 5, precisando la disciplina operativa necessaria alla loro salvaguardia e all'attuazione delle indicazioni progettuali del Ppr, con particolare riferimento ai corridoi e ai sistemi (ambientali, storici e infrastrutturali) di livello sovra locale.

comma 13

I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale.

comma 14

La Rete costituisce riferimento per:

- a. le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione;
- b. le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative a trasformazioni d'uso o realizzazione di infrastrutture.

COMUNE DI BREIA C.M. VALSESIA SUB-AREA VALDUGGIA

COMPENSORIO DI BORGOSÉS
PROVINCIA DI VERCELLI
REGIONE PIEMONTE

ASSESSORE ALL'AMBIENTE
E URBANISTICA
CORRADO CALSOLARO
TORINO 7 FEB. 1984
n° 10 del 11 FEB. 1983

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO AMBIENTE E URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia,
composta da n. 4 fogli è conforme all'originale
del documento a me prodotto
allegato al Prov. Amm.vo Reg.le
Torino, li 15.1.1984
Il Responsabile del Servizio AA. GG.

IL SINDACO
(Rag. Michele Testalino)
Cefau 17



Garof

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

L. REG. PIEMONTE 56/1977

REGIONE PIEMONTE
Assessorato Ambiente e Urbanistica
SERVIZIO AFFARI GENERALI
Protocollo Generale n° 62/1984
del 26 GEN. 1984

CONTRODEDUZIONI DESTINAZIONE D'USO E VINCOLI

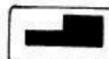
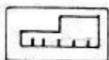
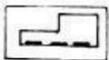
TAV. 1

SCALA 1:2000
BORGOMANERO 1983

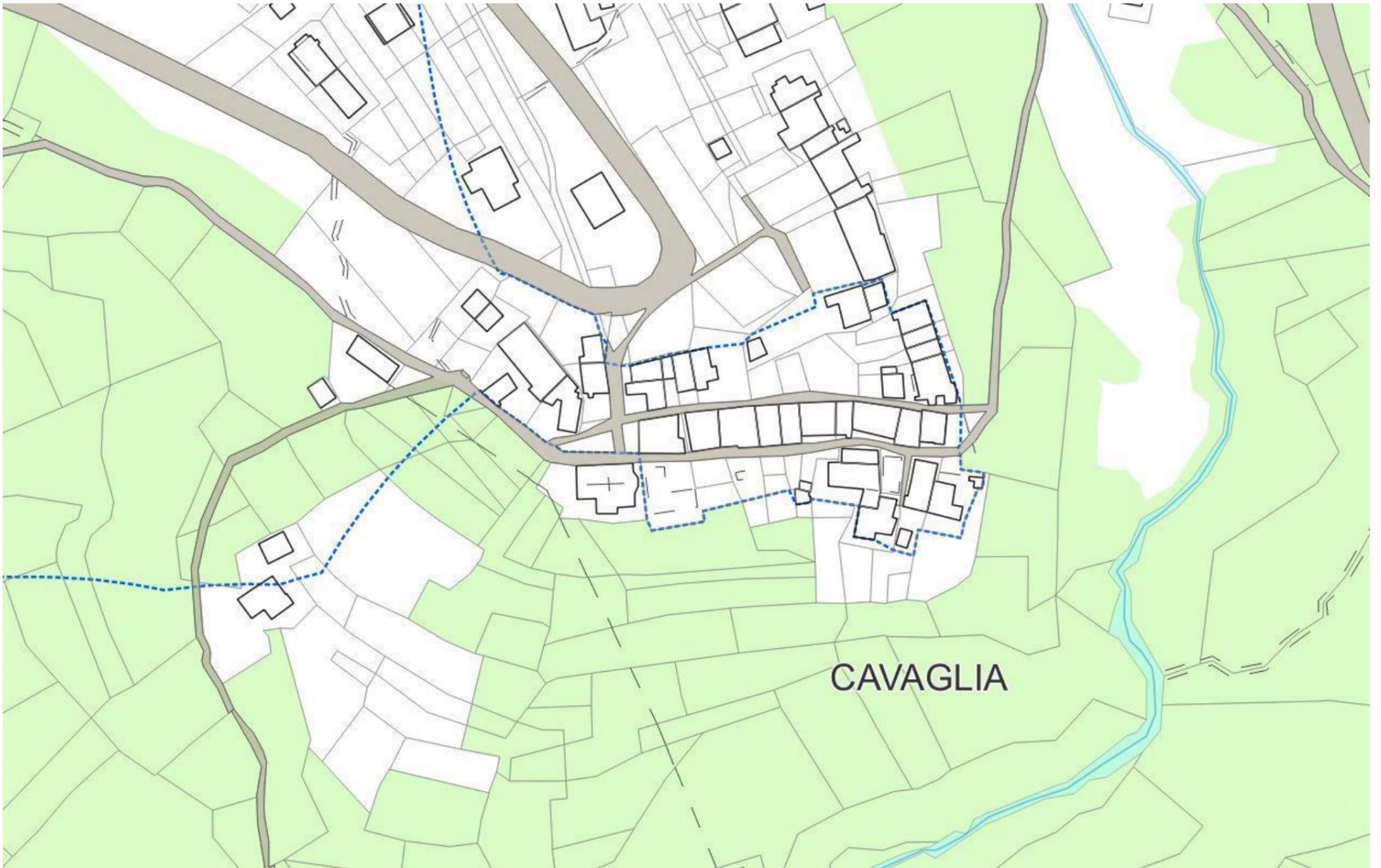
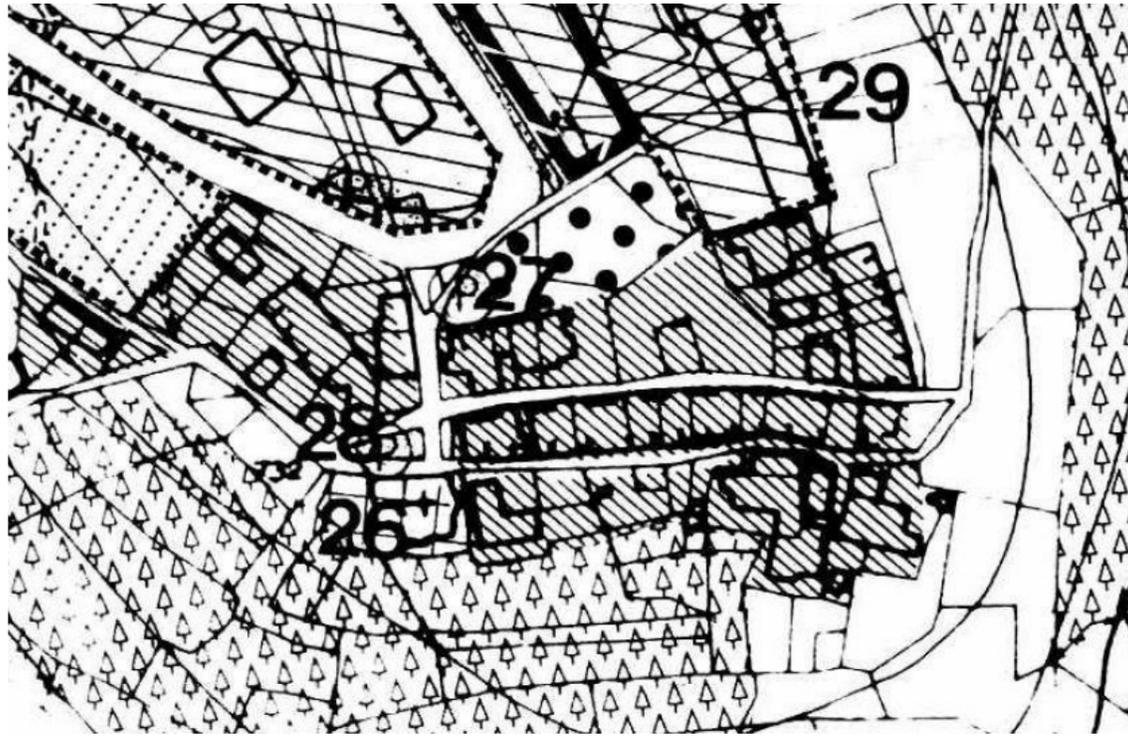
Dott. Arch. CASAGRANDE RENATO
Via Caga Sparsa - 10130 (10123)
20070 SIZZANO (Mantova)
Cod. Fisc. GSD 0000490120-0120
ARCH. CASAGRANDE RENATO

LEGENDA la legenda rappresenta solo la quadrettatura delle aree per servizi pubblici, la retinatura delle aree di ristrutturazione (zone territoriali omogenee di tipo A) è invece composta da linee parallele a 45°.

LEGENDA:

-  DEMOLIZIONI
-  AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
-  AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E ARTIGIANALE
-  AREE DI P.E.C.
-  VINCOLO AMBIENTALE TIPOLOGICO
-  VINCOLO DI FACCIATA
-  AREE COMMERCIALI
-  AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE
-  ATTREZZATURE COMUNI
-  AREE A VERDE ATTREZZATO GIOCO E SPORT

Seguono gli estratti di dette tavole relative ai nuclei per i quali è stata ritagliata la fascia dei 150 m e confrontati con i relativi estratti tratti dalla tavola P_PPR1.



Decreto Regione Piemonte

REG. PIEMONTE

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI

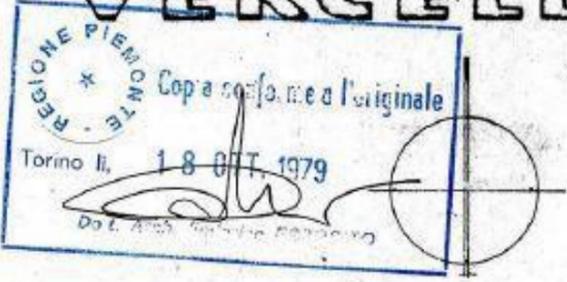
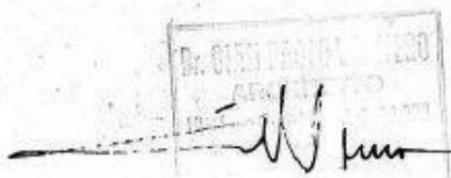
ALLEGATO
DELIBERAZIONE C.C. N. 68
DEL 28 DIC. 1978

IL SINDACO
(Penotti Giuseppe)



CELLIO

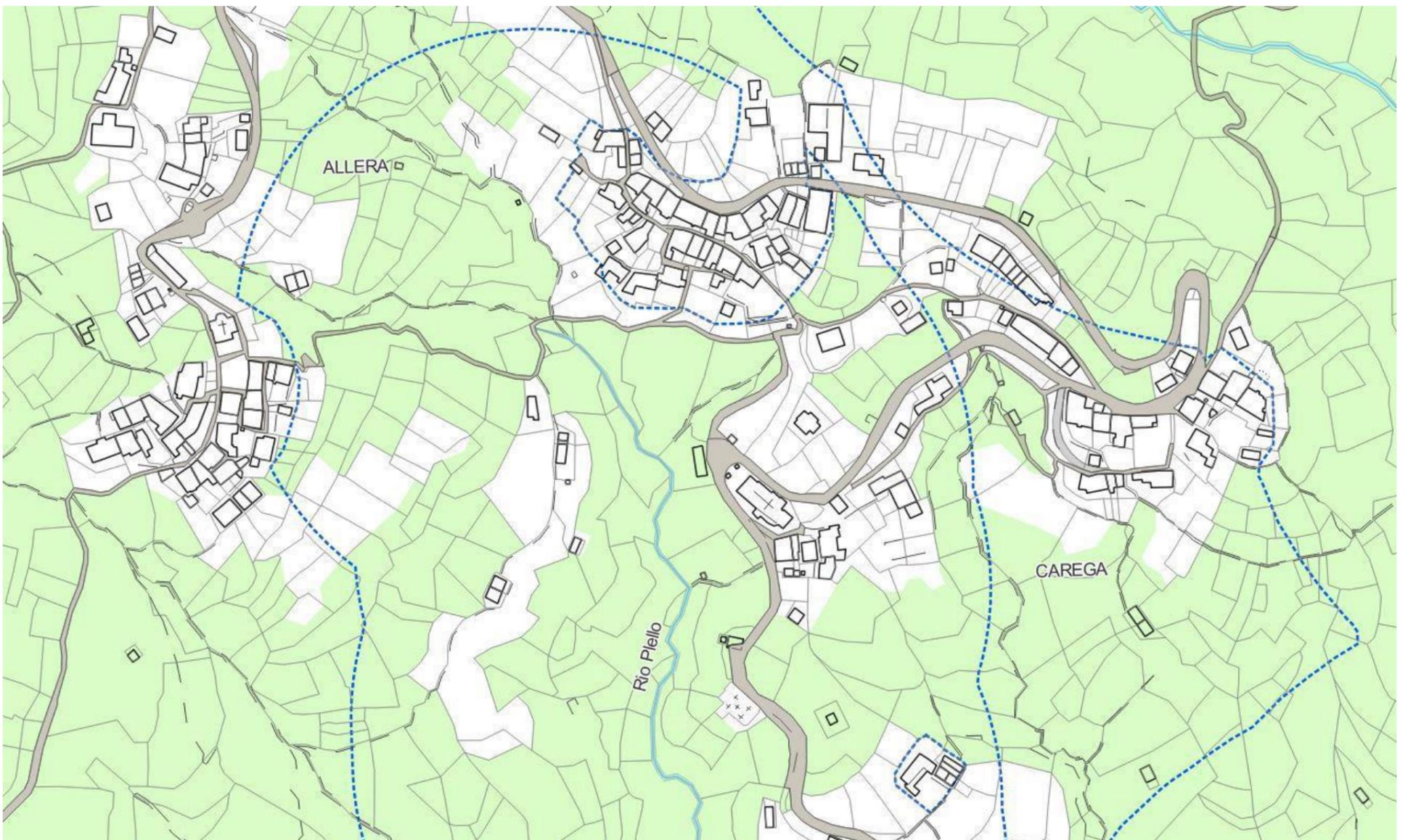
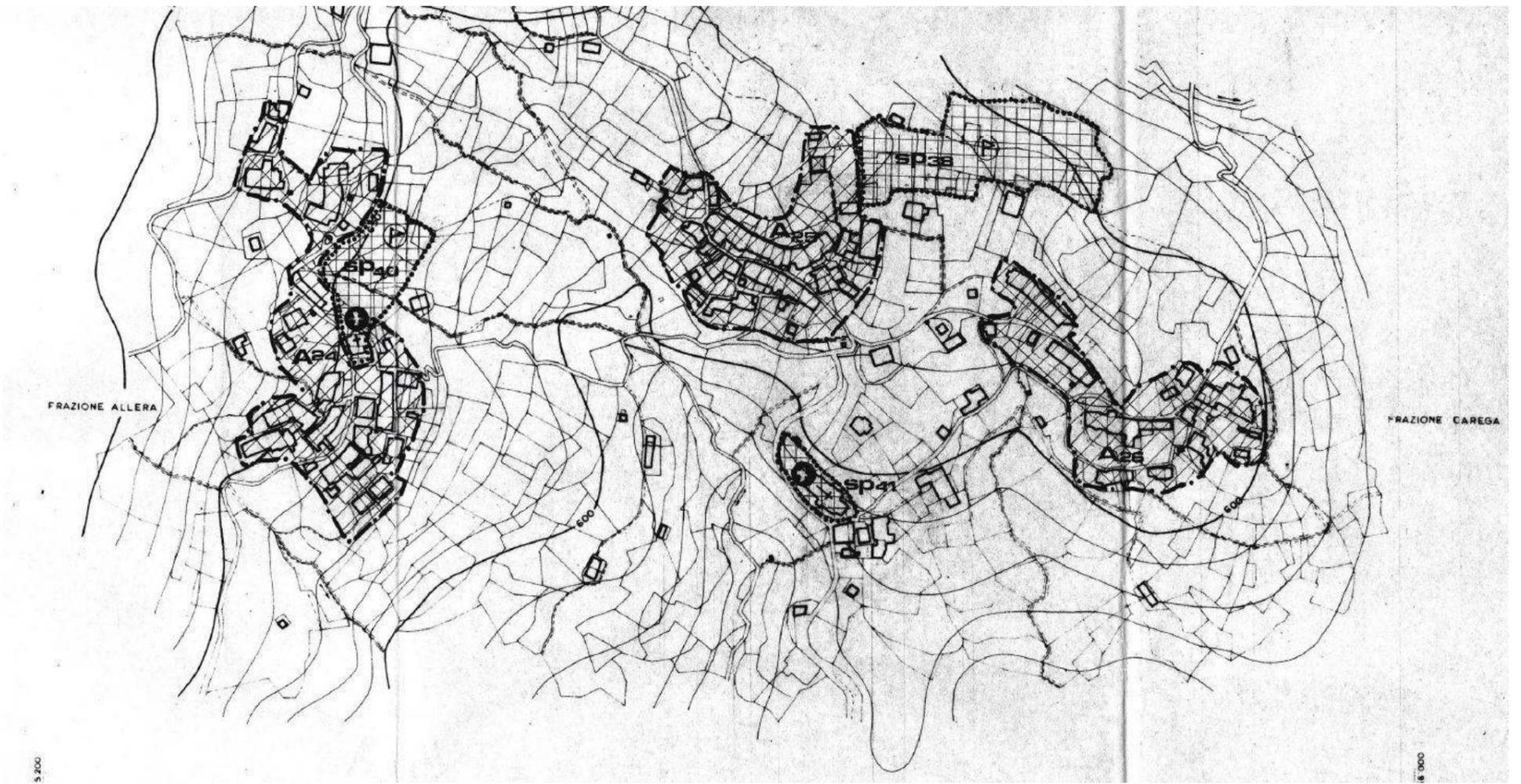
PROV. DI VERCELLI

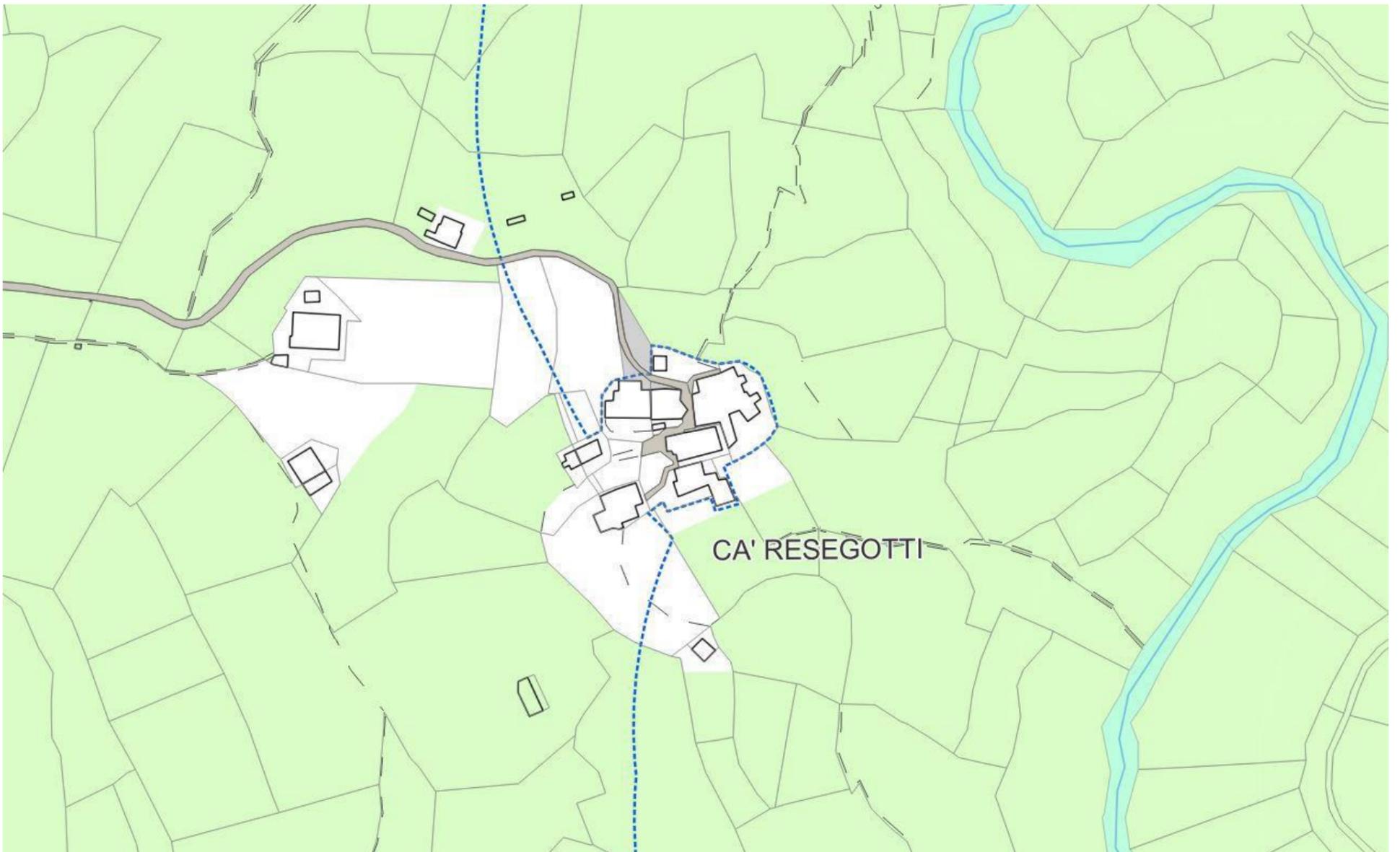
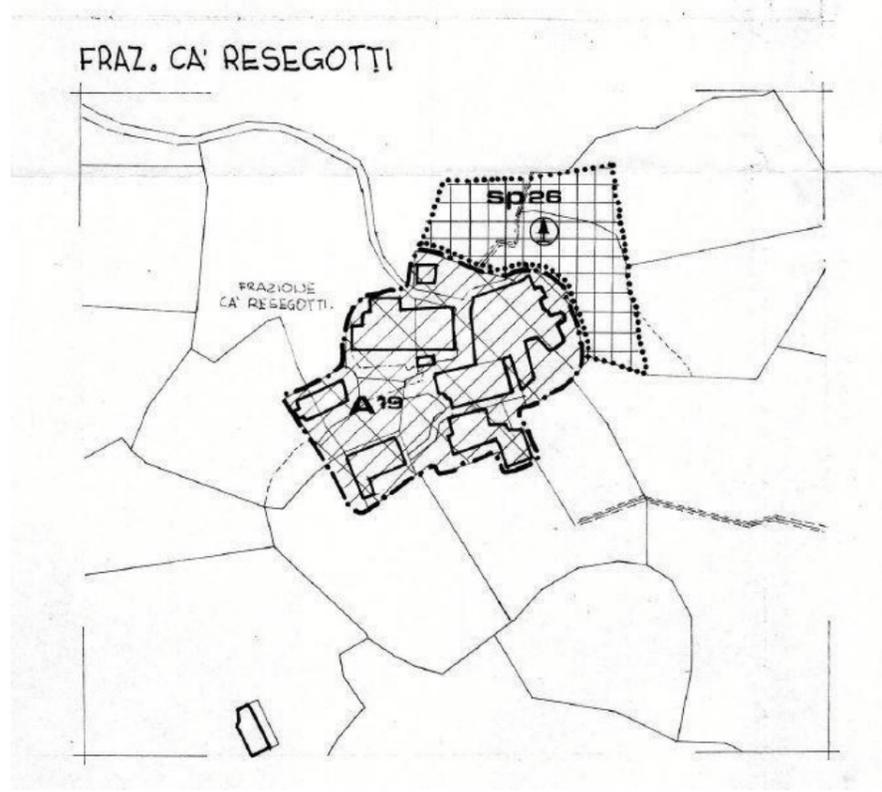


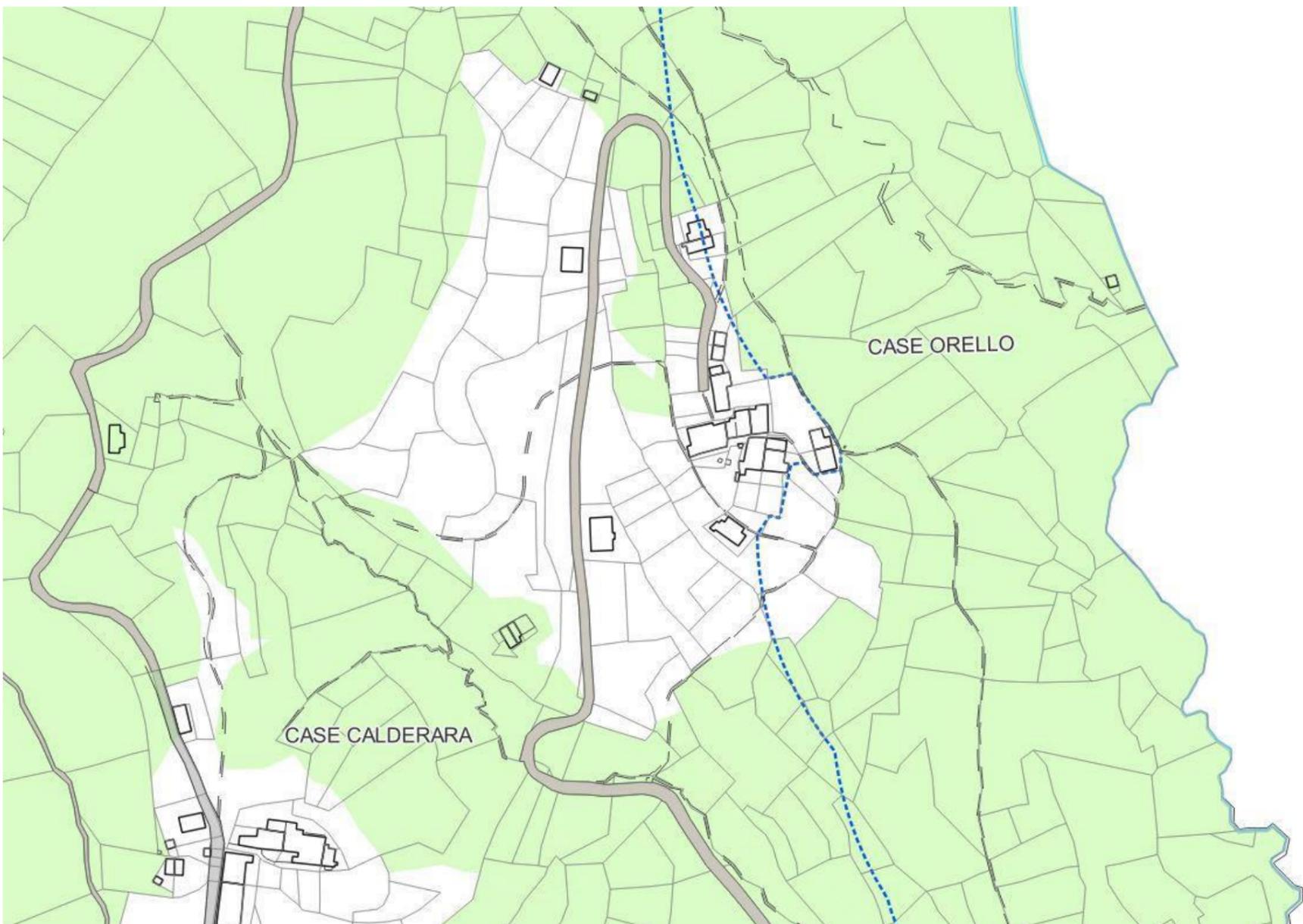
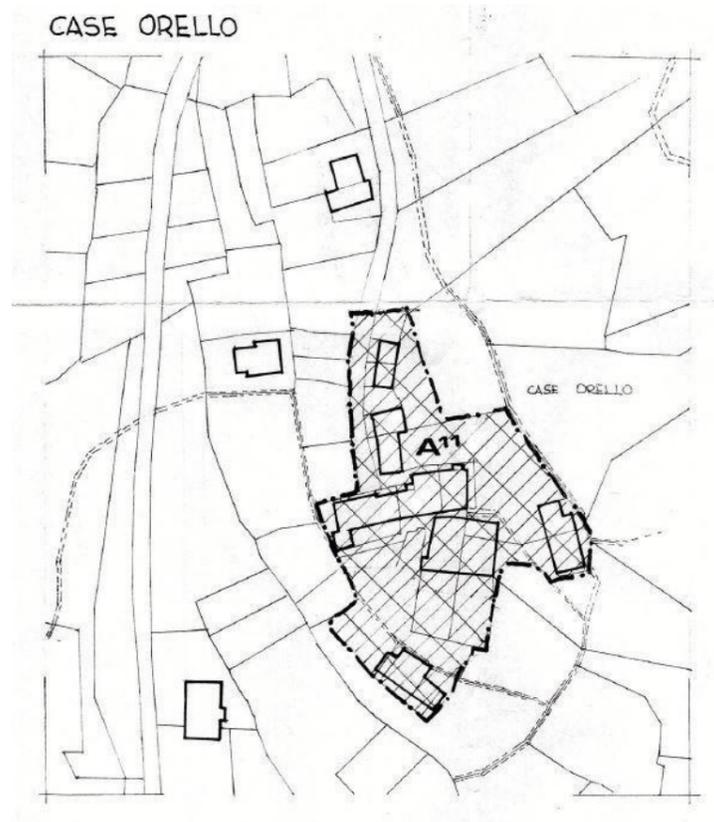
LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO **A**
comma V art. 17. legge 6-8-1967 n° 765

modificato come da parere del C.U.E. emesso in seduta del 5-6-78 al n° 3/6

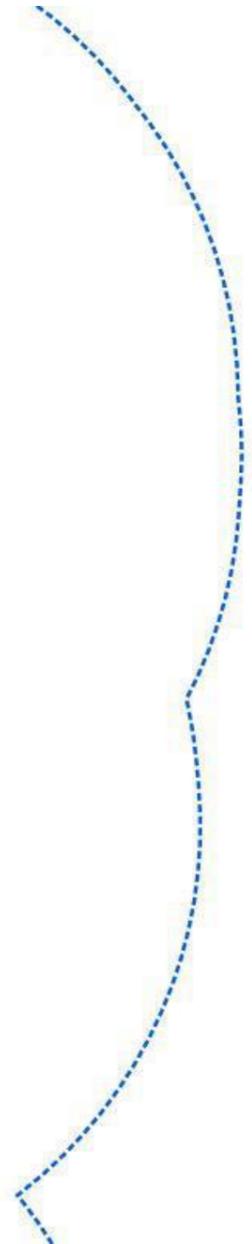
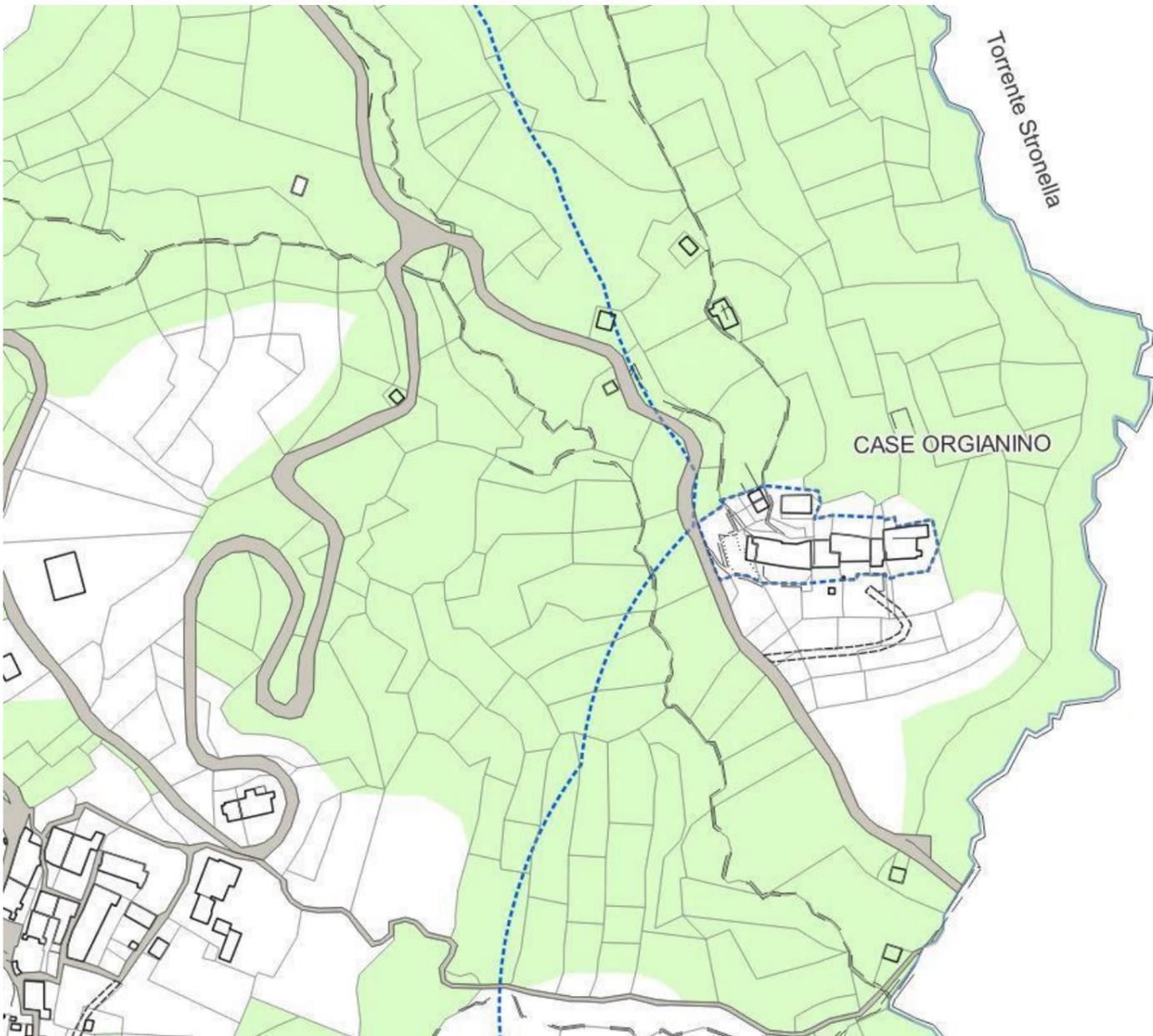
LEGENDA la legenda rappresenta solo la quadrettatura delle aree per servizi pubblici, la retinatura delle zone territoriali omogenee di tipo A è invece composta da linee parallele a 45°.



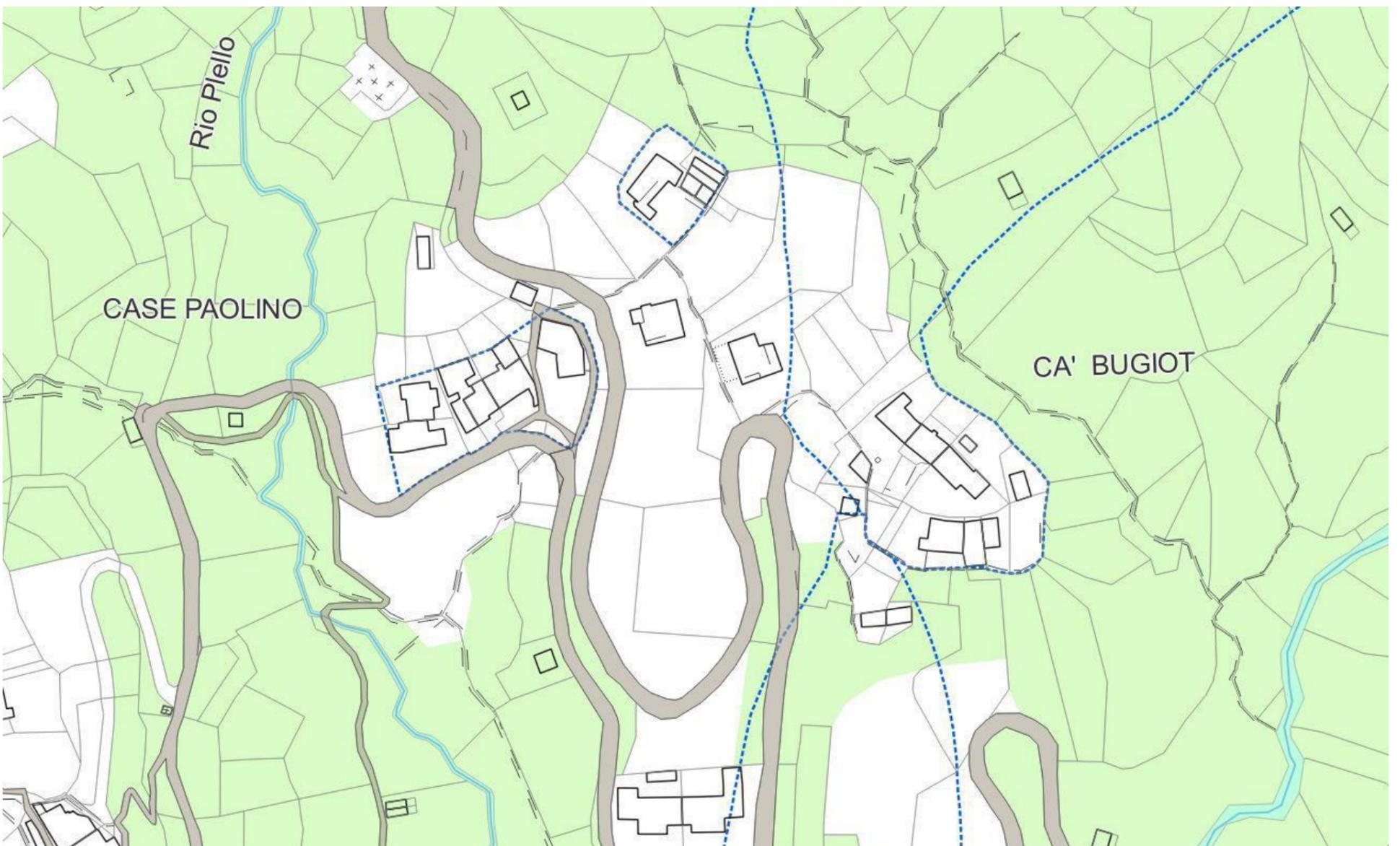


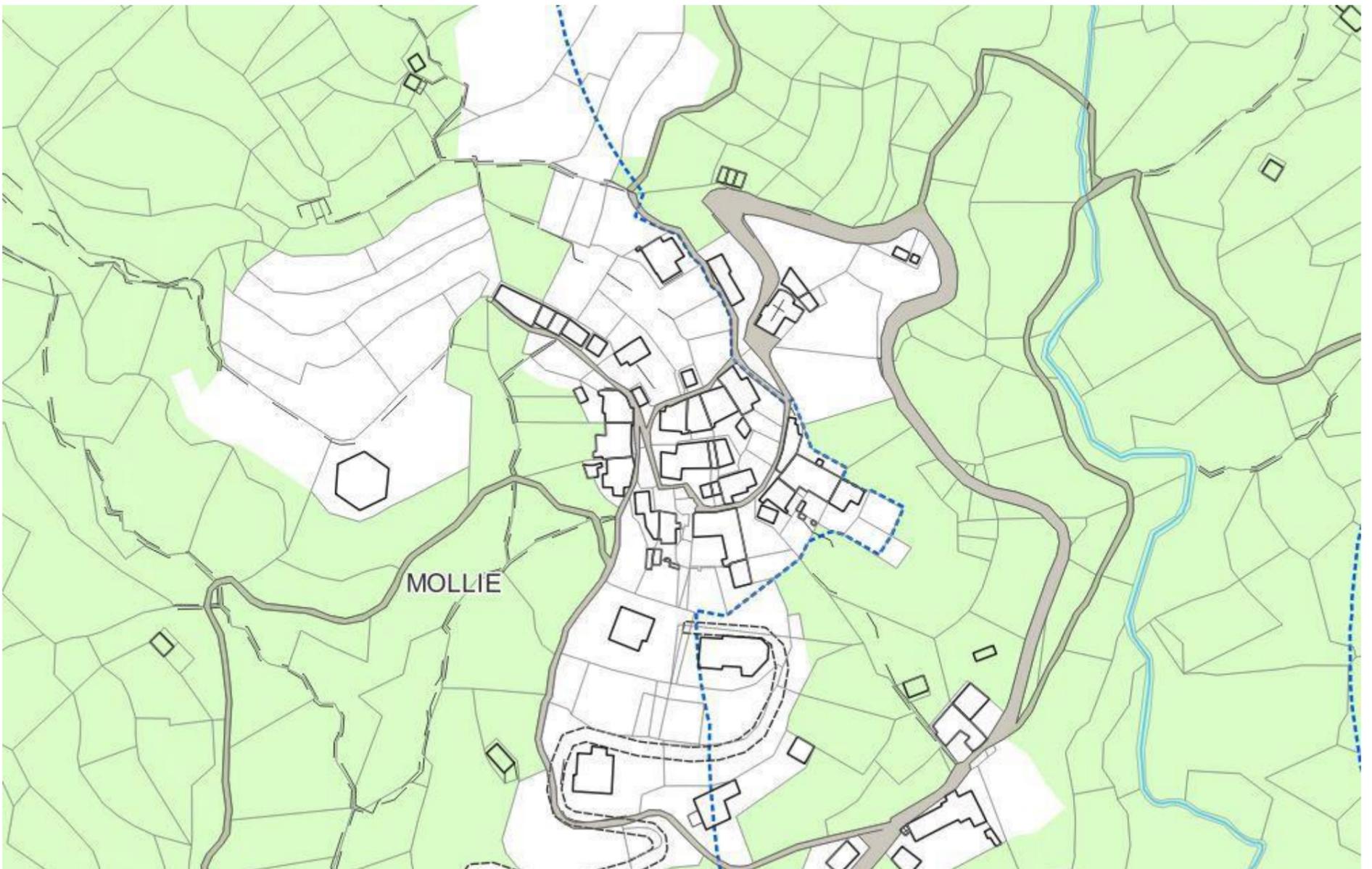
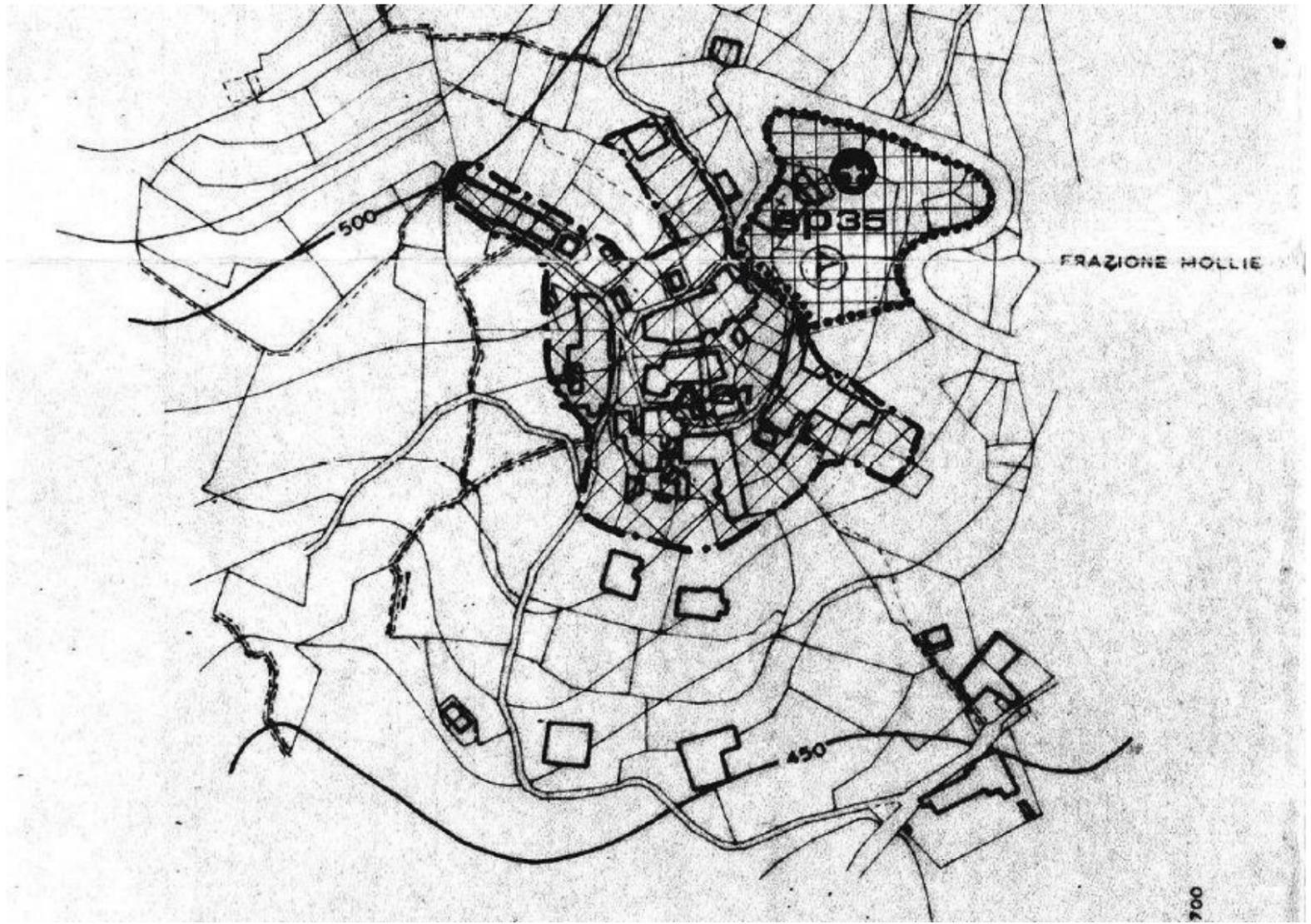


CASE ORGIANINO

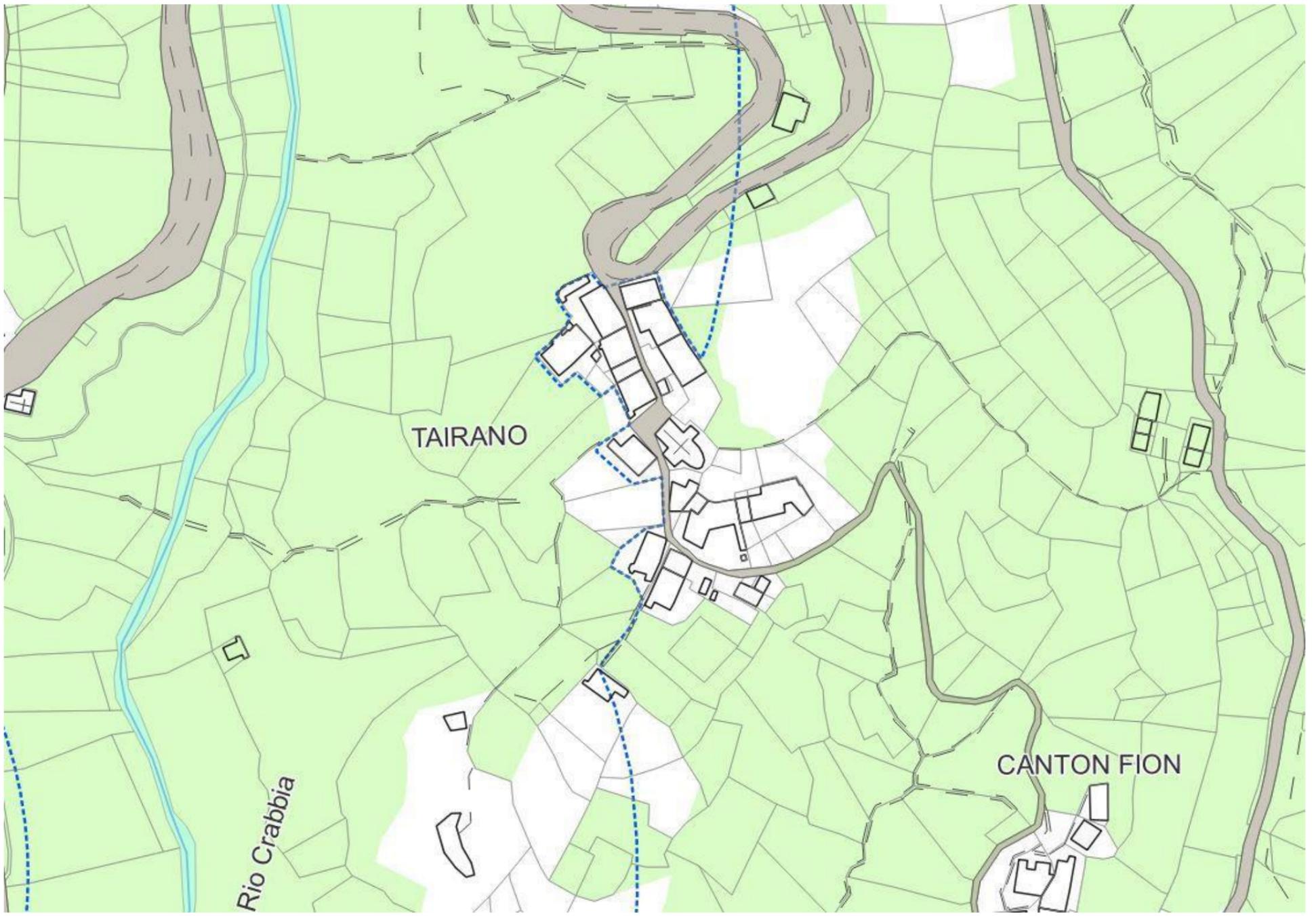
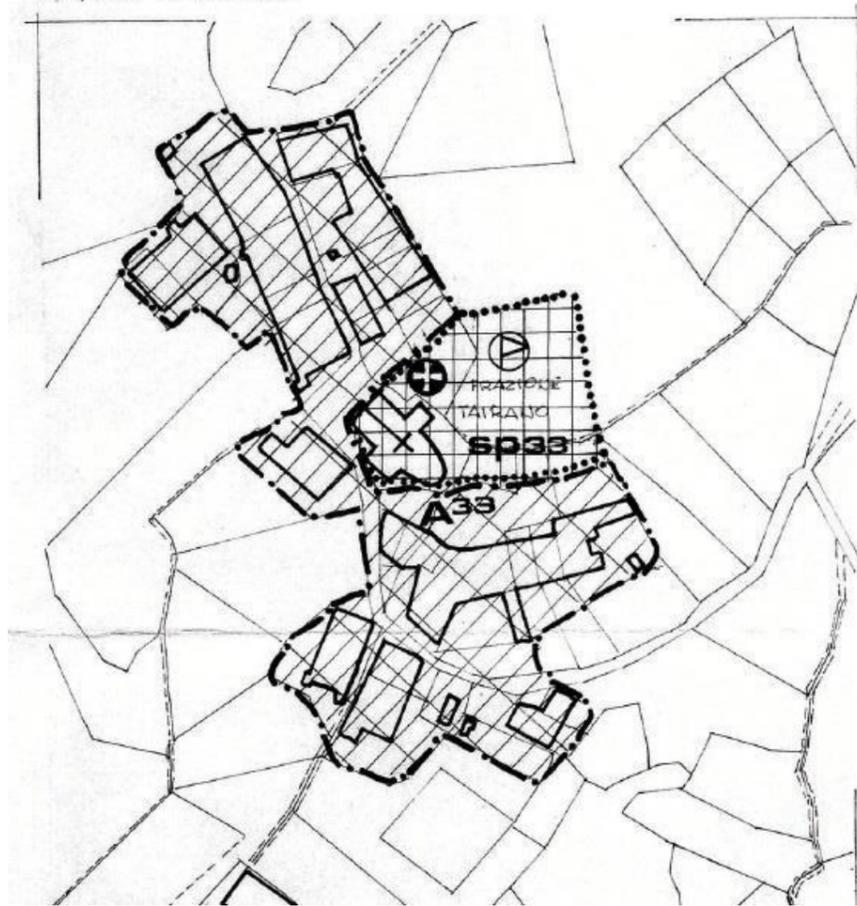


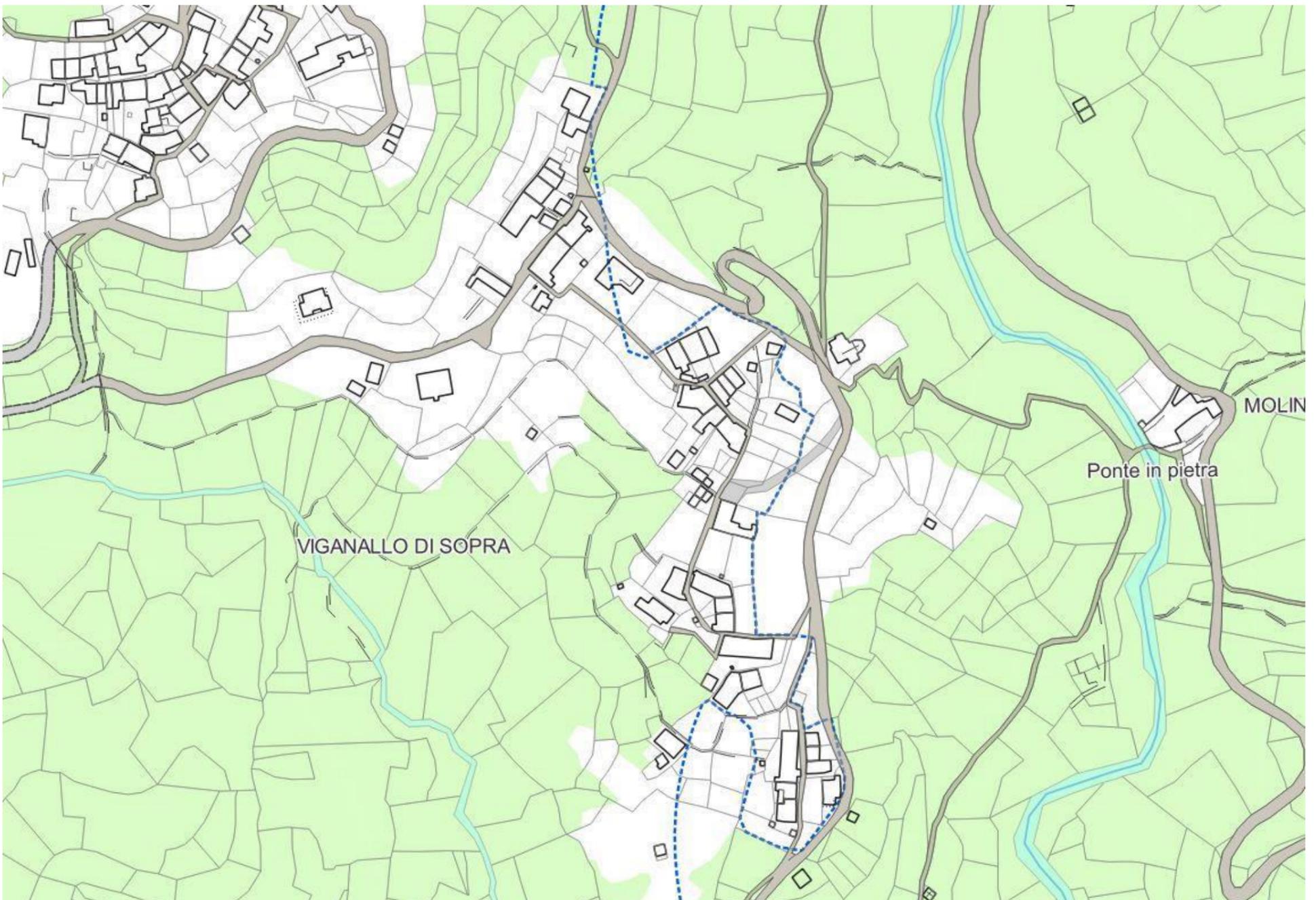
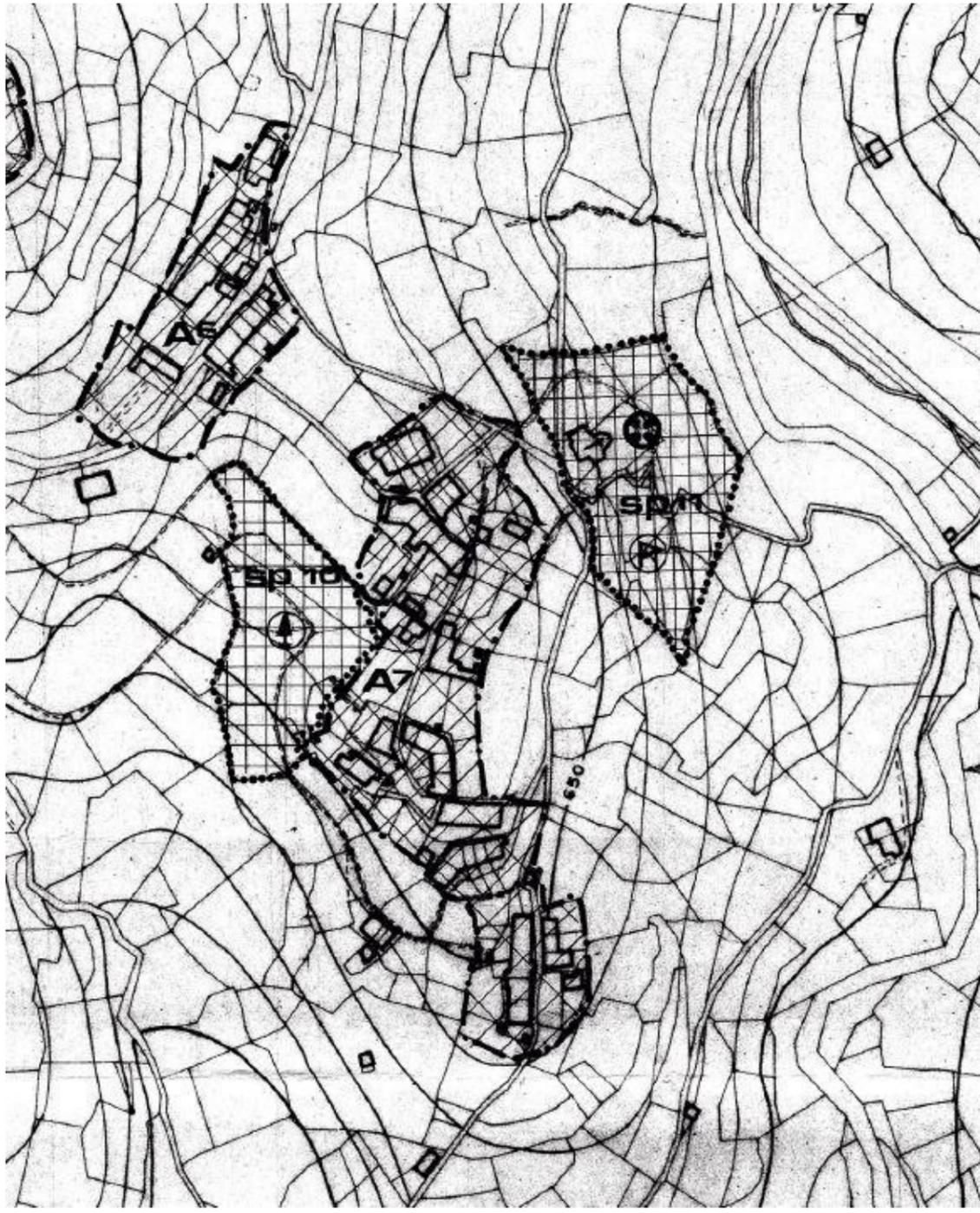
CA' BUGIOT

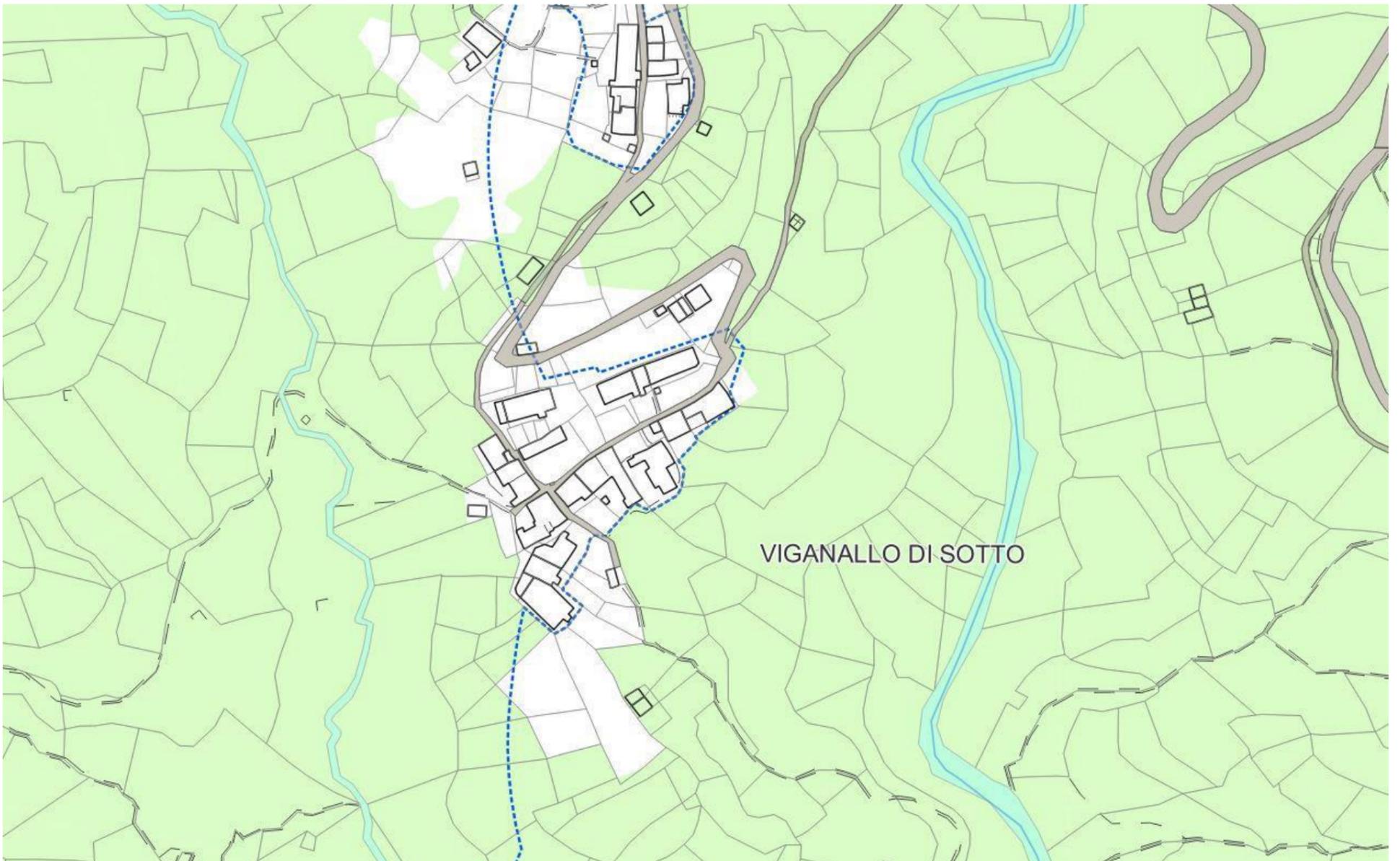
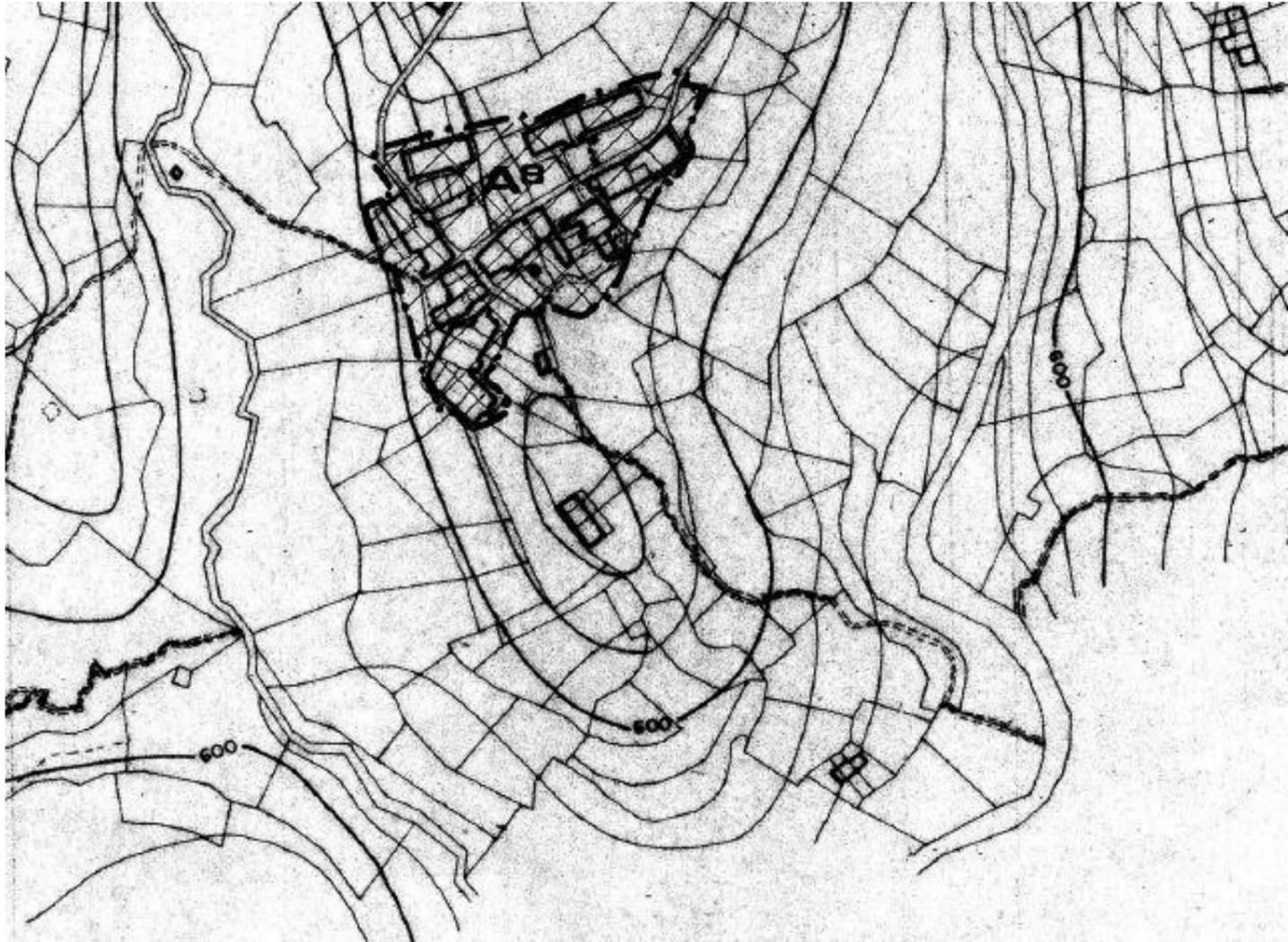


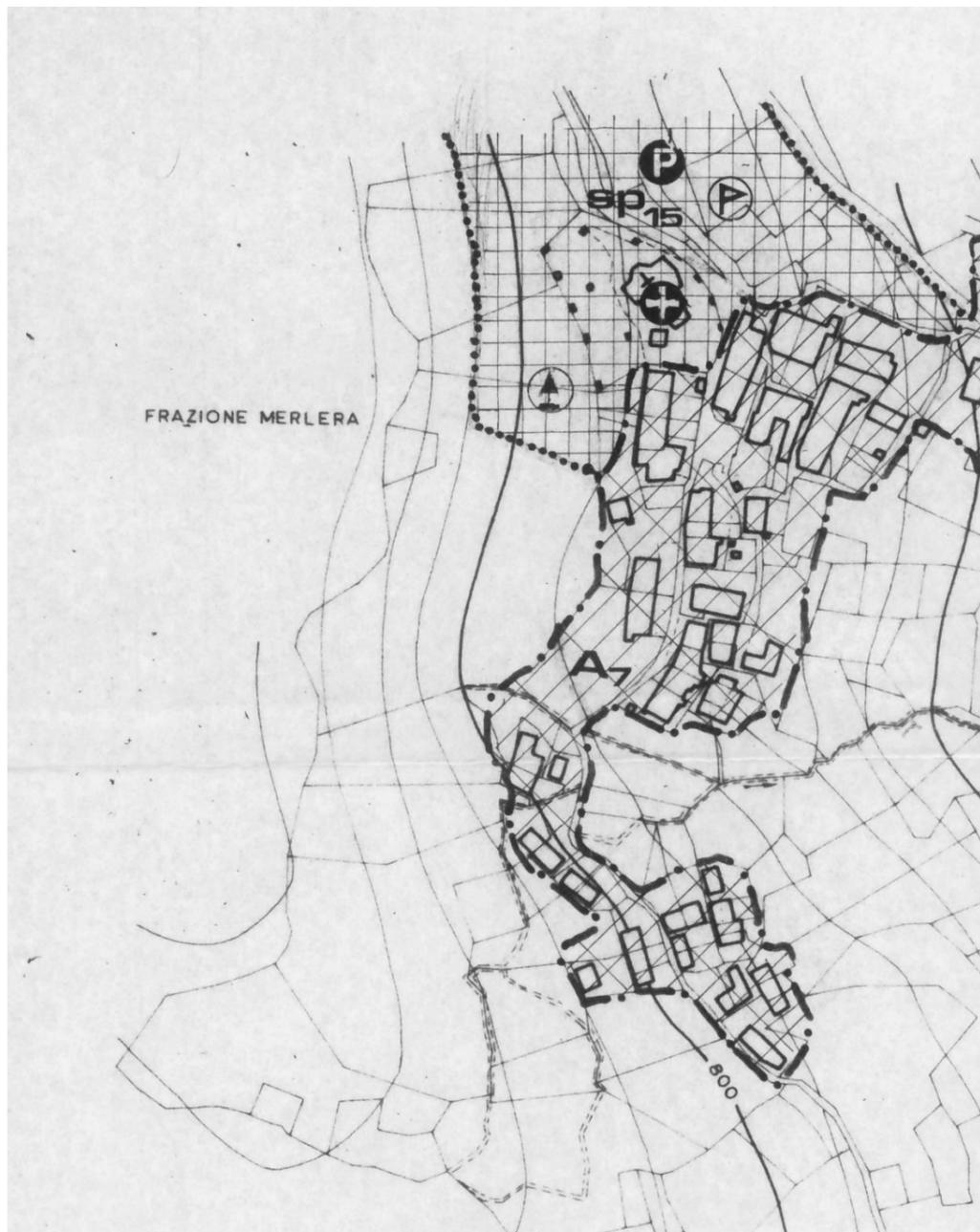


FRAZ. TAIRANO









ALLEGATO A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE DI TIPO A "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E NUCLEI MINORI" (DI RIFERIMENTO PER TUTTI I BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO E PER TUTTO IL PATRIMONIO ESISTENTE DI ANTICA FORMAZIONE).

Art. 1a - Zone omogenee A ed efficacia della disciplina particolareggiata

Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone omogenee A da assoggettare alla presente disciplina particolareggiata.

Le norme della disciplina particolareggiata si applicano anche agli edifici ed agli elementi architettonici o di arredo urbano individuati dal P.R.G. come "beni culturali" all'interno dei centri edificati o sparsi nel territorio extraurbano, in riferimento alle modalità di intervento ed in relazione alla classificazione tipologica indicata.

Per quanto non precisato dalla disciplina particolareggiata valgono le Norme di attuazione del P.R.G. per quanto compatibile.

Art. 2a - Unità di intervento

L'unità minima di intervento alla quale estendere il progetto coincide, **di norma e in relazione al tipo di intervento ed all'assetto delle proprietà**, con l'unità edilizia, definita come struttura edilizia autonoma e unitaria sotto l'aspetto statico, tipologico e funzionale (in genere intero edificio), comprendente anche l'area di pertinenza.

Nel caso dei beni culturali di cui al precedente articolo, l'unità minima di intervento coincide con l'intera zona individuata dal P.R.G., comprensiva quindi anche dell'eventuale area di rispetto.

Nel caso in cui l'intervento riguardi unicamente opere interne l'unità minima di intervento potrà coincidere con la singola unità immobiliare.

Art. 3a - Prescrizione per tutti gli interventi

Le seguenti prescrizioni integrano le norme che regolano i vari tipi di intervento come definite nelle N.A., in tutti gli interventi dovranno pertanto essere osservate, quando compatibili, le indicazioni, le prescrizioni e le modalità di seguito descritte:

A) INTERVENTI SUGLI EDIFICI

A1. Strutture portanti verticali

Dovranno essere conservate e consolidate nella loro posizione e dimensione, con particolare riferimento alle murature che concorrono alla definizione del tipo edilizio, ricorrendo alla sostituzione solo in caso di difficoltà tecnico-economica per il loro integrale recupero (certificata dal progettista) e con le eccezioni insite nelle modalità di intervento previste per la categoria della ristrutturazione edilizia e della demolizione con ricostruzione.

Nel caso di particolari tecniche costruttive o elementi caratteristici (mattoni o pietrame a vista, angoli in mattoni o pietra a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, ecc..), si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione. Nel caso di forzata sostituzione ai sensi del precedente punto, si dovranno utilizzare nella ricostruzione le medesime tecniche e materiali, rimettendo in sito gli elementi decorativi originali recuperabili. Quelli non recuperabili dovranno essere surrogati con elementi analoghi per forma e materiali consentendosi "la sottolineatura" della loro attuale realizzazione.

Anche i muri di confine, di recinzione e di sostegno in pietra andranno conservati; in caso di interventi di sistemazione e/o rifacimento il paramento esterno dovrà essere realizzato con gli stessi materiali, caratteri e tipi costruttivi di quello originario.

Per l'eliminazione dell'umidità ascendente si dovrà, se tecnicamente fattibile, ricorrere alle tecnologie con effetti meno distruttivi sulle strutture murarie (intonaco antiumido, griglie passanti di aerazione).

A2. Fienili e Taragn

Come già indicato al precedente punto A1 dovranno essere conservati e/o ripristinati gli elementi costruttivi tipici (pilastrini in mattoni a vista, archivolti, piattabande e simili); l'eventuale tamponamento degli spazi aperti in essi ricompresi dovrà essere arretrato rispetto al filo esterno di tali elementi. I graticci lignei ed i grigliati in mattoni dovranno essere conservati e/o recuperati, fatto salvo l'inserimento di nuove aperture necessarie, in caso di recupero ad uso civile, a garantire i corretti rapporti aeroilluminanti.

A3. Strutture portanti orizzontali

Coperture e solai in legno originariamente in vista dovranno essere mantenute e consolidate ricorrendo alla sostituzione degli elementi strutturali principali (travi maestre, capriate, cantonali e simili) solo se tecnicamente ed economicamente non restaurabili e rinforzabili e sempre con analoghi tipi.

Travi e solai lignei fatiscenti non in vista potranno essere sostituiti con strutture di diversa tipologia, con esclusione degli interventi su edifici inclusi nella categoria RCA.

Nell'edificazione a cortina il mantenimento degli orizzontamenti originali ed il rispetto delle linee massime e di colmo potrà giustificare il permanere di quote esistenti di interpiano ed altezze minime interne dei locali già abitabili, inferiori alla norma.

Sono da privilegiarsi infatti quelle soluzioni di recupero che mantengono le caratteristiche edilizie tradizionali, in sintonia con il contesto.

A4. Archi e volte

Tutti gli elementi ad archi e volte dovranno essere mantenuti, ripristinati e consolidati. Con esclusione degli interventi di restauro conservativi RCA e di risanamento conservativo RCB, le volte originariamente intonacate e in condizioni tali da non poter essere facilmente recuperate e consolidate, potranno essere sostituite mediante altre tecnologie e materiali che garantiscano comunque un risultato estetico-formale finale compatibile.

A5. Scale

Dovranno essere conservate nella posizione e forma originaria quando presentano intrinseche caratteristiche tipologiche e quando concorrono a caratterizzare il tipo edilizio, anche in relazione a quanto detto per le murature portanti.

Elementi caratteristici quali gradini in pietra, ringhiere in ferro, ghisa o legno, rampe a volta o costruite con particolari tecniche, dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati ovvero riutilizzati nel caso di rifacimento della struttura.

A6. Coperture

Vale quanto detto per le strutture portanti orizzontali. In tutti i casi dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi di coronamento originari quali sporti in legno, cornicioni sagomati ed intonacati e similari, anche nei casi consentiti di sostituzione delle strutture.

Si dovrà ripristinare il manto di copertura originario (coppo a canale, piode, paglia secondo la documentazione reperibile) e gli elementi accessori quali camini, altane, abbaini andranno restaurati o ripristinati nelle forme, materiali e dimensioni originarie; nuovi abbaini dovranno uniformarsi, per tipologia e dimensioni a quelli tradizionali. **Nel caso dei "taragn" dovrà inoltre essere conservata la tradizionale sagoma e pendenza, il manto di copertura originario andrà ripristinato quando ancora disponibile in loco, negli altri casi può essere ammesso anche l'uso di lamiera bruno scura.**

Con esclusione degli interventi di restauro conservativi RCA e di risanamento conservativo RCB sono ammessi, in mancanza del recupero di coppi vecchi, manti di copertura in coppi nuovi (anche tipo monocoppo) e nuovi elementi, se necessari per la funzionalità dell'uso, purchè di forma e tipologia simile a quella di elementi già esistenti o comunque ricorrenti nell'ambito delle zone A (non sono ammessi teste di camino prefabbricate in cemento).

Canali e pluviali dovranno essere in rame o di lamiera preverniciata (marrone scuro o nero) e preferibilmente a sezione circolare, sono ammessi i terminali in ghisa.

Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei sottotetti recuperabili ad usi che prevedono la permanenza continuativa delle persone, può essere ammesso l'inserimento in falda di lucernai di dimensioni non superiori a cm. 100x120 o la realizzazione di terrazze a "tasca", ricavate cioè tagliando un settore della copertura. Il taglio della falda non potrà avvenire a meno di m 2,00 dal filo esterno della copertura e le dimensioni della tasca non potrà eccedere i m 2,50 (profondità) x 1/3 della larghezza della falda interessata. **Tale possibilità (taglio a tasca) è esclusa per edifici inclusi nelle categorie RCA e RCB e per quelli con copertura in piodo.**

Tutti gli elementi descritti sopra dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati di progetto con l'indicazione delle varie dimensioni, al fine di poterne valutare la compatibilità e la rispondenza alle presenti norme.

A7. Paramenti e tinteggiature esterne.

I paramenti esterni dovranno essere ripristinati secondo la loro situazione originaria documentata. Non potranno essere intonacate le pareti o parti di esse originariamente a vista (sempre che le condizioni statiche lo consentano e la fattura del paramento lo giustifichi) o scrostate quelle originariamente intonacate.

Nei casi di ripristino si paramenti in pietra o mattoni, dovranno essere mantenute le caratteristiche originarie della tessitura muraria e dell'intonaco, con particolare cura alla finitura delle parti tra loro contigue (intonaco, pietra, mattone) che dovranno conservare l'aspetto originario. La documentazione progettuale dovrà quindi comprendere i dettagli delle modalità di intervento previste.

Il rifacimento dell'intonaco dovrà avvenire con l'impiego di malte a base di calce. Sulle porzioni di muratura a contatto con il terreno è da preferirsi l'utilizzo di intonaco anti-umido, avendo cura di posarlo in altezza fino alla prima interruzione di posa determinata da fasce marcapiano, zoccolature previste in tinta diversa, intradosso di solai o volte. Detto intonaco infatti può modificare la resa dei colori rispetto agli altri intonaci, eventualmente posti in continuità.

I colori esterni degli edifici, compresi quelli caratterizzanti gli elementi accessori (scuri, persiane, portoni, decori, ecc...) dovranno essere ripristinati in base alla documentazione reperibile sulla colorazione originaria, in mancanza della quale si dovranno adottare colori a calce o ai silicati con riferimento alle gamme delle terre naturali e bruciate e dei bianchi tradizionalmente usate in zona.

Non sono ammesse tinteggiature di tratti parziali di facciata (se della stessa proprietà), ma la lavorazione andrà estesa su tutte le parti a vista contigue e per tutta l'altezza del fabbricato. Particolare cura si dovrà usare in presenza di decorazioni, affreschi, stemmi e meridiane, fregi in cotto ed altri elementi di pregio, che dovranno essere conservati e correttamente restaurati. La tinteggiatura esterna dovrà mettere in risalto eventuali rilievi quali fasce marcapiano, lesene, anteridi, cornici secondo lo spirito originario di realizzazione od anche solo recuperare e/o evidenziare per contrasto di tinta preesistenti decori, cornici, trompe l'oeil. È fatto divieto di usare pitture sintetiche e plastiche non traspiranti.

A8. Aperture e serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o laccati nelle tinte tradizionali, di fattura, dimensioni e caratteri complessivi analoghi a quelli preesistenti; previa campionatura da sottoporre all'esame della C.I.E sono ammissibili materiali alternativi. Con esclusione degli interventi di restauro conservativo RCA sono ammesse nuove aperture per forme e dimensioni simili a quelle esistenti, ai piani terreni sarà ammessa l'esecuzione di aperture carrabili con serramenti di semplice disegno, trattati con vernici opache impregnanti e non coprenti, riconducibili a quello dei vecchi portoni. Portoncini di accesso pedonale e porte d'ingresso sono da recuperarsi e/o realizzarsi su disegni di quelli tradizionali esistenti, trattati con vernici opache impregnanti e non coprenti. Per locali commerciali siti ai piani terreni sono consentiti serramenti metallici colorati, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato naturale o bronzato.

A chiusura di loggiati ad arco o architravi, sono ammessi esclusivamente serramenti a vetri del tipo a scomparsa. Detti serramenti avranno telaio in legno impregnato, o in metallo, trattato con vernice ferro micacea o simili, a luci di grande dimensione. A chiusura delle aperture verso l'esterno non sono consentite tapparelle avvolgibili, ma soltanto gelosie a stecche o ad anta piena (a elementi orizzontali), **in legno naturale** trattato o a laccature opache, nelle tinte tradizionali. **Dovranno inoltre essere conservati e/o restaurati, se presenti, gli elementi lapidei a contorno delle aperture.**

A9. Balconi e ringhiere

I balconi con lastra e modiglioni in pietra, o con tavolato e mensole in legno, andranno conservati nelle forme originarie. La creazione eventuale di nuovi balconi dovrà per forma, disegno e materiali usati rispettare, di norma, la tipologia citata o quella prevalente nell'edificio, quando non nettamente in contrasto con il contesto.

Le ringhiere dovranno essere a giorno, a bacchette di sezione quadrata o circolare, con piattina inferiore e superiore, montanti in profilati di ferro quadro, con ripresa dei motivi decorativi originali, ove presenti e ricostruibili, oppure a disegno semplice con bacchette verticali e corrimano superiore, in legno se preesistenti. Le ringhiere di loggiati dovranno essere mantenute in legno o sostituite con strutture semplici in ferro, come descritte precedentemente, nella loro posizione originaria.

A10. Zoccolatura di facciata

Non sono ammessi nuovi rivestimenti con elementi in cotto e con lastre di pietra ad opera incerta o di taglio irregolare, è ammesso l'uso di elementi verticali a taglio unico, o con larghezze a correre per una altezza fissa, per una altezza massima di norma non superiore a m 0,80, in materiali lapidei diffusi localmente; sono ammissibili, su giudizio della C.I.E., interventi di completamento in materiali analoghi ad altri riscontrabili all'intorno, anche se difformi per tipologia ed altezza dalla norma generale.

Sono ammesse semplici zoccolature dipinte, in tinta in contrasto con il colore della facciata per una più semplice manutenzione. Tali zoccolature sono da preferirsi preventivamente intonacate con materiali specifici anti-umido.

A11. Inserimento di impianti

Qualora si renda necessario l'inserimento di montacarichi e ascensori, dovrà essere ricercata la soluzione che alteri il meno possibile l'assetto dell'impianto tipologico dell'edificio. Gli stessi potranno anche essere collocati all'esterno degli edifici evitando tuttavia soluzioni di mimetizzazione edilizia. Sono da privilegiarsi soluzioni che limitino, al minimo indispensabile, le dimensioni complessive. Si dovrà di norma ricorrere a meccanismi di tipo oleodinamico al fine di evitare la realizzazione di sopraelevazioni per ricavare il vano macchine.

Anche l'inserimento di altri impianti tecnologici necessari alla funzionalità dell'uso dovrà avvenire in modo da non alterare l'assetto tipologico e da non danneggiare elementi caratteristici e/o di pregio.

Si dovrà in particolare evitare il più possibile di collocare tubazioni, canalizzazioni, griglie, apparecchiature sulle facciate prospettanti su spazi di pubblico passaggio o comunque da questi visibili. **In caso di interventi sulle facciate eccedenti la manutenzione ordinaria, dovrà essere verificata la possibilità di eliminare, se presenti, cavi elettrici e telefonici, mediante il loro interrimento.**

Tutte le tubazioni andranno poste sottotraccia, a parete ed a pavimento. Le cassette di derivazione degli impianti andranno, ove possibile, incassate nella muratura e tamponate da griglie od antine metalliche, opportunamente aerate, poste a filo della muratura, dipinte nel colore della facciata.

È ammessa la collocazione di pannelli solari solo in modo integrato nel manto o comunque filo falda, secondo "schemi di posa" affini per geometrie e cromie alle falde oggetto d'intervento con particolare attenzione a preservare i manti in piode di pietra o in coppi vecchi di laterizio, anche con specifico rimando a quanto sancito dagli Allegati A e B del DPR n. 31/2017, recante "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".

B) AREE ESTERNE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza **dovranno** essere impiegati materiali e tecniche tradizionalmente usati in zona: selciato o lastre di pietra regolari, ciottoli di fiume, cubetti e simili. Dovranno privilegiarsi soluzioni che integrino aree pavimentate ed aree a maggiore permeabilità del terreno (acciottolato su sabbia misto a lastronato in pietra, lastre in pietra per camminamenti miste a ghiaia, alternanza di zone pavimentate e piantumate, aree a verde etc.).

C) AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Fatti salvi specifici piani o progetti redatti dall'Amministrazione comunale, valgono le seguenti prescrizioni:

C1. Pavimentazioni

Vale quanto detto al punto B).

C2. Illuminazione

Gli elementi suggeriti sono: lampade e lampioni a braccio, o palo o a muro di tipo e disegno tradizionale in ferro o ghisa o anche a disegno attuale purchè di forma semplice.

Per l'illuminazione di edifici monumentali, vetrine, insegne è ammesso l'utilizzo di proiettori e faretti a disegno semplice, anche incassati nella pavimentazione; per targhe o scritte informative, campanelli e citofoni e altri accessori simili si dovranno usare elementi in ottone, pietra o ceramica smaltata.

C3. Installazioni pubblicitarie

Supporti per manifesti e cartellonistica: sono ammessi esclusivamente nelle apposite zone individuate dall'Amministrazione Comunale e solo entro appositi spazi incorniciati.

C4. Insegne

Sono ammesse esclusivamente del tipo a parete, con esclusione quindi di quelle "a bandiera", eccetto che per le segnalazioni relative a Farmacie, Pronti soccorso e simili servizi pubblici.

Le insegne per esercizi commerciali e attività diverse dovranno essere apposte nella specchiatura della porta o vetrina ad eccezione di quelle disegnate o realizzate con lettere isolate applicate direttamente sul muro. Sono consigliate quelle opache o eventualmente illuminate indirettamente con faretti.

Eventuali insegne dinamiche e/o elettroniche potranno essere installate all'interno dei locali di esercizio delle attività.

C5. Elementi di arredo urbano

In assenza di eventuale specifico piano dell'arredo, che individui tipologie esatte dei diversi componenti da utilizzarsi su tutto il territorio comunale, valgono le prescrizioni a seguire.

- Le sedute senza schienale sono ammesse in materiali lapidei di grosso spessore con supporto in pietra o laterizio ovvero completamente di legno quelle con schienale sono ammesse in legno o in materiale metallico o con struttura in metallo (ferro, ghisa,) e seduta e schienale in legno del tipo tradizionale.
- Elementi per rifiuti generici o per raccolta differenziata: dovranno essere ubicati in appositi spazi per i quali dovranno essere adottati accorgimenti per mitigare l'impatto con l'ambiente circostante.
- Chioschi: sono ammessi chioschi per la rivendita di giornali, fiori, cibi e bevande, oggettistica, strutture per l'informazione turistica ecc.... realizzati in metallo verniciato o legno, collocati singolarmente o a gruppi e adottando tutti gli accorgimenti per un corretto inserimento ambientale. La loro dimensione dovrà essere il più possibile contenuta e non dovrà, di norma, superare la superficie coperta di mq. 25.
- Altri elementi di arredo fisso o mobile non contemplati negli elenchi precedenti, dovranno ispirarsi ai criteri generali espressi.

Art. 4a - Aree pedonali

Nell'ambito delle zone omogenee A l'A.C. potrà individuare aree da destinare all'esclusiva circolazione dei pedoni. In tal caso la sistemazione delle stesse dovrà tener conto dei criteri illustrati negli articoli precedenti.

Art. 5a - Passaggi pedonali

L'Amministrazione Comunale per facilitare il transito e la circolazione pedonale nelle aree storiche, potrà individuare nuovi passaggi nell'ambito delle aree pubbliche o private, anche se non previsti negli elaborati grafici; detti passaggi, soggetti ad esproprio o a costituzione di pubblica servitù, dovranno essere sistemati in accordo con i criteri più volte ricordati e riportati negli articoli precedenti.

Art. 6a - Prescrizioni finali

In tutti gli interventi illustrati agli articoli precedenti, sia pubblici che privati, dovranno essere adottate soluzioni e accorgimenti che facilitino il più possibile l'accesso e la permanenza nelle zone storiche ai portatori di handicap fisici anche se ciò potrà comportare modesti scostamenti dai criteri e prescrizioni relative alle modalità d'intervento tipologico relative all'edificio o area interessati o alle prescrizioni particolari di cui agli articoli delle presenti norme. Le soluzioni adottate dovranno essere evidenziate nei progetti al fine di consentirne una chiara individuazione e valutazione da parte della Commissione edilizia, che potrà anche suggerire eventuali varianti o condizioni al fine del miglior inserimento nel conteso generale.