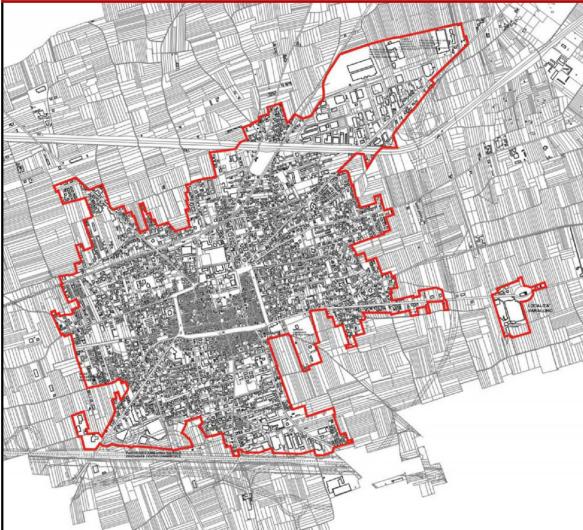




REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA

## Comune di Galliate



Variante parziale 3/2023  
art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

adozione Delibera Consiglio Comunale n. del  
approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

elaborato

Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.  
documento tecnico preliminare

gennaio 2024

professionista incaricato  
Federico Tenconi, urbanista

**GT.  
plan** territorio urbanistica ambiente  
Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali  
laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) fax 0321.510464  
gas.urb@alice.it +39.339.3146548 ftencori.studio@gmail.com +39.328.4188951



il Sindaco  
L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente  
il Segretario Comunale  
Il Responsabile del Procedimento

# **COMUNE DI GALLIATE (NO)**

## **Variante parziale n. 3/2023**

### **Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. Documento tecnico preliminare**

#### **INDICE**

---

#### **PREMESSA**

1. Inquadramento generale
2. Quadro della pianificazione comunale
3. Quadro normativo di riferimento ambientale e memorandum procedurale

#### **PARTE PRIMA: caratteristiche della Variante al PRG vigente**

1. Finalità della Variante
  - 1.1 Obiettivi e motivazioni della variante
  - 1.2 Descrizione degli oggetti in base agli obiettivi
2. Coerenza esterna
  - 2.1 Coerenza esterna – verticale
  - 2.2 Coerenza esterna – orizzontale
3. Coerenza interna

#### **PARTE SECONDA: caratteristiche degli impatti e delle aree interessate**

1. Analisi e valutazione degli effetti sulle componenti ambientali

#### **PARTE TERZA: conclusioni**

1. Valutazione di sintesi degli impatti e relative prescrizioni
2. Attori nella procedura



## PREMESSA

### 1. Inquadramento generale

Il Comune di Galliate, appartenente alla Provincia di Novara, conta 15.685 abitanti e il suo territorio si estende per intero nella "bassa" novarese con una superficie di 29,54 kmq, dei quali 84,63% aree agricole, 12,86% aree abitative, 2,51% aree industriali.

Galliate, il cui territorio si articola con un'altitudine media di 154 metri sul livello del mare, dista pochi chilometri da Novara e 30 km da Milano; confina con i Comuni di Cameri, Turbigo, Robecchetto con Induno, Bernate Ticino, Cuggiono, Romentino e con il capoluogo, Novara.



Il territorio comunale è lambito a sud, in direzione ovest – est, dall'asse infrastrutturale dell'Autostrada "A4 Torino – Trieste", che collega il Comune con le città di Torino e Milano; inoltre è facilmente raggiungibile grazie a due reticolari ferroviari (Ferrovie Nord Milano e Ferrovie dello Stato Novara).

Le sue origini risalgono al periodo celtico, come indica il suffisso "ate" del toponimo. Il nome "Galeatum" comparve per la prima volta in un documento dell'840. Il primo nucleo abitativo (Galliate Vecchio) si costituì in regione Scaglia: qui nel 911, sorse un primo castello che venne costruito dagli abitanti per difendersi dalle scorrerie dei barbari, ma di questo non rimangono tracce. La storia di Galliate, invece, è legata alla presenza del castello Sforzesco voluto da Galeazzo Maria Sforza nel 1476 sulle basi di una precedente fortezza viscontea. Oggi Galliate è ricca di monumenti e di architetture di grande pregio, con un tessuto urbano che si sviluppa dalla cerchia dei viali alla periferia, e con un centro storico caratteristico, nel quale spiccano la piazza Vittorio Veneto ed il Castello Visconteo-Sforzesco.

Di tradizione agricola e manifatturiera, nel tessuto economico si sono affiancate via via nel tempo nuove attività commerciali e produttive, mantenendo comunque vive le tradizioni artigianali e la coltivazione del riso.

## **2. Quadro della pianificazione comunale vigente**

---

Il Comune di Galliate è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale 2008 a norma della l.r. 56/1977 e s.m.i. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 24-7495 del 23.04.2014, pubblicato sul BUR n. 19 del 08.05.2014.

Il PRGC 2008 è stato sottoposto a procedura di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della LR 56/77 s.m.i.

La suddetta approvazione costituisce per il medesimo Comune adeguamento ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

In occasione della redazione del PRGC, il Comune ha provveduto inoltre ad adeguare lo Strumento Urbanistico, per quanto di sua competenza, alle disposizioni in materia di:

- Piano Territoriale Provinciale, approvato nel 2004
- Programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in relazione ai disposti della LR 28/99 s.m.i.
- disciplina R.I.R. ai sensi del D.Lgs 334/99 s.m.i. e D.G.R. n. 17-377/2010.

Successivamente all'approvazione del PRG, sono state apportate modifiche allo strumento urbanistico generale vigente, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i. relativamente a:

- Variante "non Variante" n. 1, ai sensi dell'art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 s.m.i., approvata in tre fasi; con D.C.C. n. 30 del 27.07.2017; D.C.C. n. 71 del 21.12.2017 , D.C.C. n.30 del 29.05.2018;
- Variante parziale n. 2/2019, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i., approvata con D.C.C. n. 14 del 04.06.2020;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 47 del 26/11/2020;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, lett. g) della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 55 del 28/10/2021;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. del 27/10/2022.

## **3. Quadro normativo di riferimento ambientale e memorandum procedurale**

---

Dopo circa quattro anni dall'approvazione dell'ultima Variante al PRG vigente, l'Amministrazione comunale ha inteso avviare un processo di revisione parziale dello strumento urbanistico, finalizzata a correggere alcune criticità emerse nella fase di gestione del Piano.

**La Variante, che si configura nei disposti del 5 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., di seguito denominata "parziale", è soggetta al processo di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della D.G.R. 29.02.2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".**

**Il Comune, su indicazione della Provincia, adotta il procedimento in sequenza per l'approvazione della Variante parziale al PRG, applicando la fase di verifica di assoggettabilità preliminarmente all'adozione e pubblicazione della Variante, come riportato nella scheda seguente j2 della D.G.R.**

I principali riferimenti normativi comunitari, nazionali e regionali per il processo di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi risultano essere i seguenti:

- Direttiva Europea 2001/42/CE concernente la "valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente"
- Codice Ambiente D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Parte II Titolo II (D.Lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale")
- Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo", modificata con la LR n. 3 del 25.03.2013, con la LR n. 17 del 12.08.2013 e con la LR n. 3 del 11.03.2015.
- Legge Regionale Piemonte 40/1998 e s.m.i. "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le

procedure di valutazione”

- D.G.R. 09.07.2008, n. 12-8931 "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi"
- D.G.R. 29.02.2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

La presente relazione costituisce il **documento tecnico per la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S.** della variante parziale, ai sensi del 5 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

**j.2. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “in sequenza”**

Il Comune adotta con deliberazione della Giunta (DGC) il documento tecnico per la fase di verifica VAS comprensivo dei contenuti essenziali della variante parziale	
Il Comune <b>avvia la procedura di verifica VAS</b> trasmettendo la documentazione <b>adottata</b> ai soggetti competenti in materia ambientale (Provincia o Città metropolitana compresa) che inviano il proprio parere entro i successivi <b>30 gg dalla data del ricevimento</b>	
L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg</b> dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
Il consiglio comunale adotta la variante parziale tenendo conto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)	<p>Il Comune mette a punto gli elaborati della variante, predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica</p> <p>Il Consiglio comunale adotta la variante comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)</p>
Il Comune	Il Comune
<b>pubblica la variante parziale per 15+15 gg per osservazioni nel pubblico interesse</b>  Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro <b>30 gg</b> dallo scadere delle pubblicazioni*	<b>pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs.152/2006)</b>  trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che <b>entro 45 gg</b> formula il parere anche ai fini VAS  comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
<b>La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</b>	L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg</b> dal termine delle consultazioni
Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)*	
<b>La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione</b>	

FONTE: D.G.R. 29.02.2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

## **PARTE PRIMA: caratteristiche della Variante al PRG vigente**

### **1. Finalità della Variante**

---

#### **1.1 Obiettivi e motivazioni della Variante**

L'Amministrazione comunale ha inteso avviare un processo di revisione parziale dello strumento urbanistico, finalizzata ad aggiornare lo strumento urbanistico a seguito di iniziative e proposte avviate principalmente dall'Amministrazione Comunale che ne richiedono il recepimento e la compatibilità.

La Variante, che si configura nei disposti del 5 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., di seguito denominata "parziale", persegue i seguenti obiettivi di carattere generale (successivamente dettagliati in "oggetti"), mantenendo immutato il quadro di sostenibilità ambientale, paesaggistica e socio – economica locale, come meglio specificato nell'allegata procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna la procedura urbanistica:

- favorire il processo di riuso di aree ed immobili interclusi nel tessuto urbano, senza interessare aree libere ed incrementare il consumo di suolo;
- attuare gli indirizzi dell'Amministrazione in tema di servizi pubblici e interesse pubblico, con priorità al settore sociale (realtà del "terzo settore", associazioni locali, edilizia residenziale sociale);
- favorire l'insediamento di nuove realtà produttive in aree già azionate e urbanizzate, al fine di dare impulso all'economia ed all'occupazione locale.
- mantenere immutato il quadro di sostenibilità ambientale del territorio, come meglio specificato nell'allegata procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna la procedura urbanistica.

#### **1.2 Descrizione degli oggetti in base agli obiettivi**

Di seguito si riportano nel dettaglio i singoli oggetti riguardanti i tre obiettivi di carattere generale.

#### **A. modifiche attinenti la destinazione d'uso di aree di proprietà comunale, finalizzate all'attuazione e sviluppo di iniziative di riuso per interesse pubblico, relativamente alla:**

**A1.** modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex Mirsa", finalizzata allo sviluppo di iniziative di riuso per funzioni residenziali (con priorità per l'edilizia sociale e convenzionata) e per servizi pubblici;

**A2.** modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex magazzini Coop", finalizzata allo sviluppo di iniziative di riuso per la creazione di spazi per associazioni locali e servizi di interesse collettivo.

#### **B. modifiche attinenti all'attuazione di interventi pervenuti da soggetti privati, nell'ambito dello sviluppo di attività economiche, relativamente alla:**

**B1.** integrazione all'art. 32.04 delle Norme di attuazione, finalizzata ad incrementare l'altezza massima consentita per le edificazioni di un comparto produttivo.

### **1.3 Scheda descrittiva e documentazione fotografica di specifici oggetti**

In base a quanto descritto nel capitolo precedente, si riportano di seguito le schede descrittive e l'analisi fotografica degli oggetti di Variante

#### **OGGETTO A1**

**Richiesta:** Amministrazione comunale



#### **Descrizione della modifica**

L'ambito oggetto di Variante, in passato sede dell'azienda Mirsa attiva fino al 1984 nel settore tessile-maglieria, divenuto di proprietà comunale nel 2008, è censito al NCT come Fg 52 mapp 66 (di superficie pari a mq 2753) e azzonato dal PRG vigente come segue:

- Tav P4 (1:1000): per una superficie di mq. 2150 ca come "tessuti della città storica di prima formazione" - art. 23 TS.1; i cui edifici sono individuati come "immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare – art. 23.09;
- Tav P3a (1:2000):
  - per una superficie di mq. 2150 ca come "attrezzature di livello comunale in progetto" art. 44 – Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale, con tipologia "AA amministrative e AC culturali;
  - per i rimanenti 600 mq ca come "Città consolidata – tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente TC1b (Uf 0,65 mq/mq)", incluso nella "perimetrazione di ambiti di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della città consolidata 29.03 – (RCC1 vedi scheda all. 4a Via Varzi NdA) Uf = Ut 0,65 mq/mq.

Tale situazione di contrasto, dovuta alla perimetrazione non corretta del Centro Storico che includeva solo la porzione dell'area pari a mq 2150 , ha indotto l'Amministrazione Comunale a

procedere mediante una correzione di errore materiale (ai sensi dell'art 17 comma 12 della LR 56/77 smi), mediante la quale è stata riperimetrata l'area all'interno del Centro Storico.

Risulta così possibile individuare, attraverso la presente Variante, una destinazione d'uso univoca per l'ambito, in funzione degli indirizzi determinati dall'Amministrazione Comunale la quale:

- a seguito di valutazioni di carattere tecnico ed economico riferite alle possibilità di riuso dell'immobile in oggetto per finalità di interesse pubblico;
- in funzione delle priorità di indirizzo che individuano la necessità di spazi per sedi di associazioni locali e la gestione di servizi di interesse collettivo;
- verificata la non idoneità del sito in oggetto per tali destinazioni ed avendo altre disponibilità di spazi adeguati per tali necessità;

ha ritenuto opportuno avviare un processo di valorizzazione dell'area, attraverso l'individuazione di destinazioni d'uso coerenti con il contesto urbano e che favoriscano il riuso a fini abitativi (anche per iniziative di housing sociale – edilizia convenzionata e agevolata) e usi compatibili, servizi di interesse pubblico.

Tale scelta è supportata anche dalle possibilità di trasformazione dell'immobile, ammesse sia dalle vigenti previsioni del PRG (che individua la tipologia di "immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare"), sia dalla Relazione di approfondimento storico-documentario allegata alla presente Variante nell'ambito della "verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale", che conferma la tipologia dell'immobile priva di valore documentario ed il contrasto con i caratteri tipo-morfologici del centro storico.

La collocazione favorevole rispetto al centro storico e l'affaccio sulla cerchia dei viali principali, garantiscono possibilità di riuso con destinazioni compatibili con il tessuto circostante, prevalentemente residenziale, con previsione di servizi pubblici e privati e di quote ammesse dal Piano per le destinazioni terziario-commerciali.

La volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di mantenere comunque un forte interesse pubblico sulla futura destinazione dell'area, attraverso l'introduzione di incentivi (incremento dell'indice di edificabilità) che favoriscono l'insediamento di edilizia residenziale sociale (social housing), convenzionata o agevolata, al fine di fornire servizi abitativi alla popolazione a basso reddito.

La variazione, che deve rispettare i disposti del comma 5 dell'art 17 della L.R. 56/77 s.m.i. è proposta nelle seguenti modalità:

- modifica della destinazione d'uso, da "tessuto TC1b" e "attrezzature di livello comunale AA e AC) in "ambito di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della città storica RCS n.3 – art 23.13, e contestuale riperimetrazione dell'ambito RCC1.

In conseguenza della modifica apportata dalla Variante si rideterminano in riduzione le superfici dell'ambito RCC1 come segue:

RCC1 – superficie PRG vigente: mq 8330 ca

RCC1 – superficie PRG variante: mq 7730 ca (riduzione pari a mq 600)

Il nuovo ambito RCS n. 3 è perimetrato sulla tav. P4 1:1000 e soggetto ad apposita scheda normativa di cui al punto 5 dell'art. 23.13 come allegata di seguito.

**Documentazione fotografica dello stato di fatto**



Ripresa fotografica della localizzazione in Galliate dell'area A1 – Ex-Mirsa



Ripresa fotografica dell'area A1 – Ex-Mirsa



Ripresa fotografica dell'Ex-Mirsa da sud



Ripresa fotografica dell'Ex-Mirsa da nord



Ripresa fotografica dell'affaccio dell'Ex-Mirsa su Viale Teresa Orelli a sud

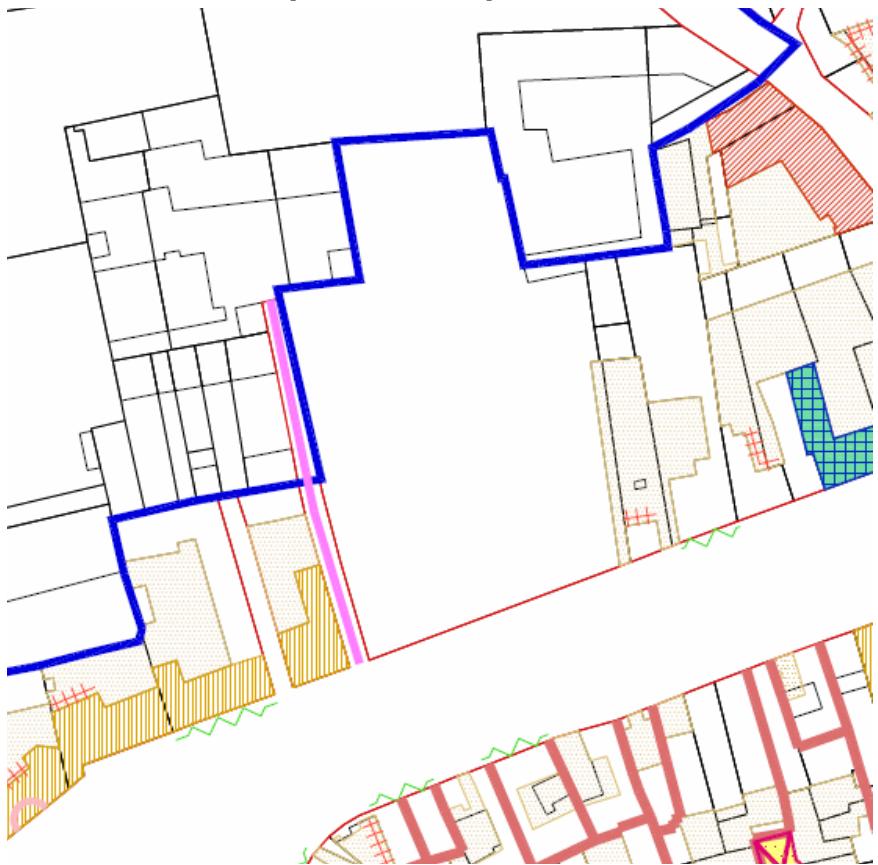


Ripresa fotografica del vicolo sulla sinistra dell'Ex-Mirsa (a sinistra, vista dell'affaccio su Viale Teresa Orelli a sud; a destra, vista verso l'interno del tessuto edificato)

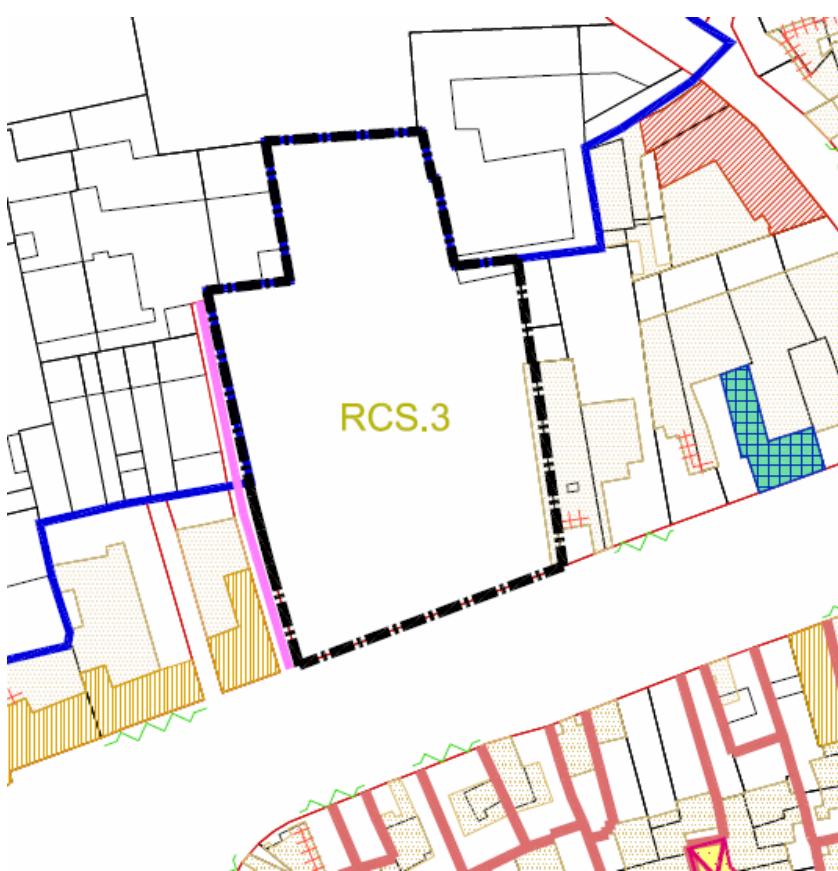


Ripresa fotografica dello stato di degrado dell'interno dell'area Ex-Mirsa

*Estratto PRG (tav. P4 1:1000)*



*PRG vigente*



*PRG variante*



**TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA DI PRIMA FORMAZIONE - TS1 - Art. 23**

**EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI**



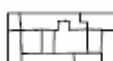
di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico - Art. 23,06



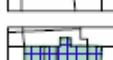
di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'implanto originario - Art. 23,07



con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'implanto storico-tipologico, urbano e/o rurale - Art. 23,08



**IMMOBILI PRIVI DI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO O DI VALENZE STORICO-DOCUMENTARIE GIA' RISTRUTTURATI O DA RISTRUTTURARE E RIQUALIFICARE - Art. 23,09**



**IMMOBILI DI NUOVO IMPIANTO O DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE, PRIVI DI VALORE INTRINSECO - Art. 23,10**

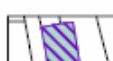


**CASSERI E FABBRICATI ACCESSORI SOGGETTI A NORMATIVA SPECIFICA - Art. 23,11**

a) Ammessi al recupero e ristrutturazione per nuove destinazioni,  
con progettazione unitaria e coordinata



b) Ammessi per sole destinazioni accessorie o da rilocizzare  
nelle volumetrie.



**INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO TIPOLOGICO-EDILIZIO - Art. 23,12**

a) TASSELLI DI CORTINE EDILIZIE COMPRESI ENTRO TESTATE CIECHE PREESISTENTI, DA COMPLETARE



b) AMBITI DI INTERVENTO CON RISTRUTTURAZIONI E COMPLETAMENTI EDILIZI IN AREE DEGRADATE - TRA PARENTESI IL NUMERO DEI PIANI AMMESSI



**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA RCS - Art. 23,13**



**FRONTI DI EDIFICI RECENTI O RISTRUTTURATI, DA RIQUALIFICARE E RIAMBIENTARE - Art. 23,14**

**SINGOLI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO DA SALVAGUARDARE E VALORIZZARE - Art. 23,15**



- Aperture ad arco e solai lignei di androni e passi carrai



- Singoli elementi decorativi, strutturali e costruttivi di pregio (archi, colonne, aperture, rivestimenti decorativi ed elementi di facciata, ecc...)



- Balconi in aggetto sul fronte strada con particolarità architettoniche e decorative



- Mensole di balconi e ballatoi anche con caratteri decorativi



- Murature a spina di pesce

**PERCORSI PEDONALI PRIVATI E DI INTERESSE PUBBLICO - 23,16**



- Esistenti o da riattivare



- Nuovi percorsi



**CORTILI E AREE SCOPERTE - Art. 23,17**

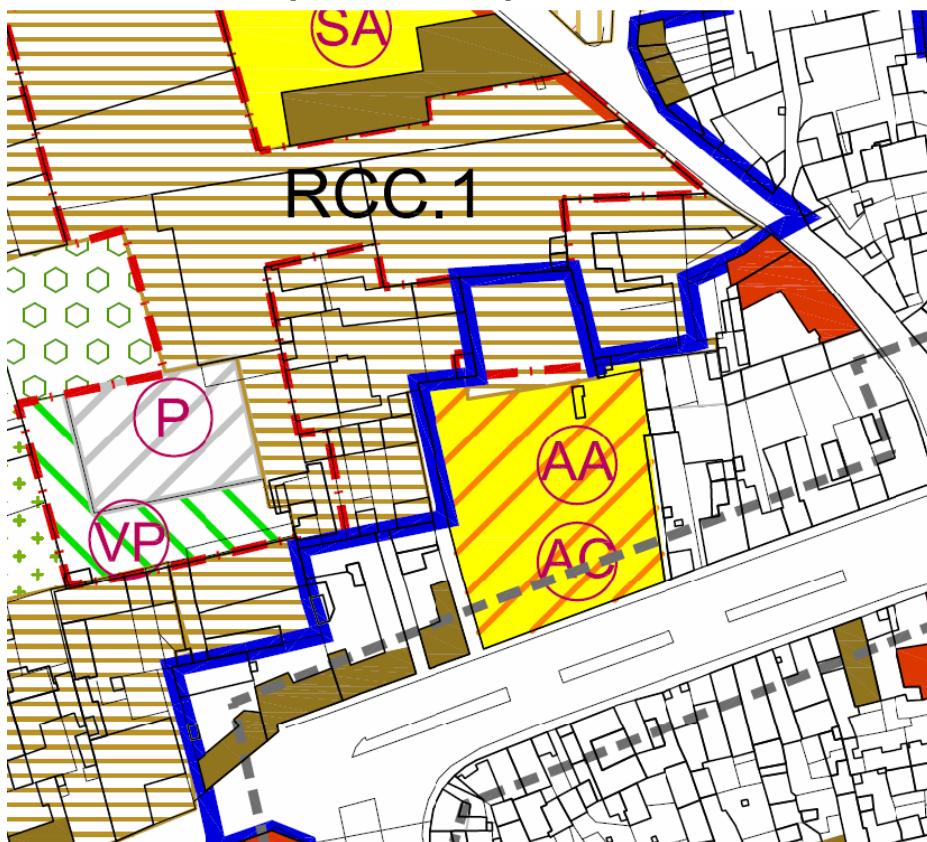


**AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25**

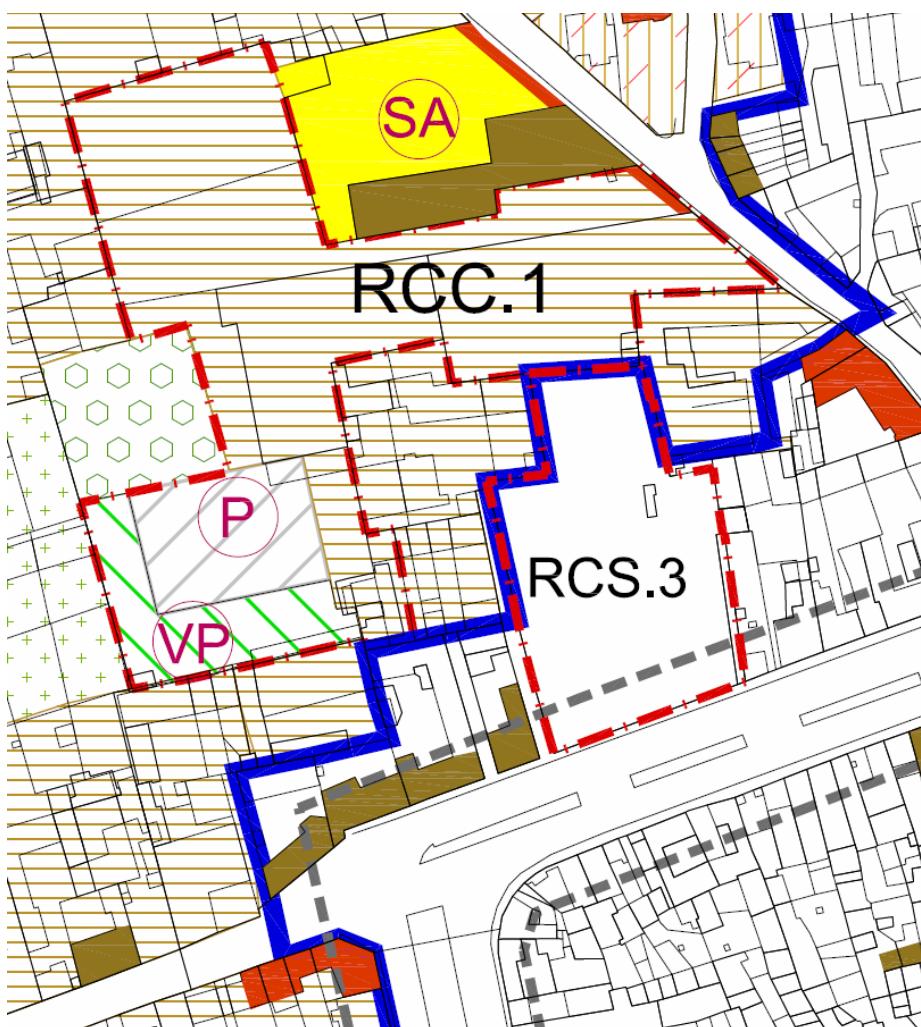


**DELIMITAZIONI DELLE CORTI**

Estratto PRG (tav. P3a 1:2000)



PRG vigente



PRG variante

## Estratto Norme di attuazione (in variante)

### 23.13 Ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica della Città Storica (RCS)

1. Comprendono porzioni di tessuto TS.1 della Città Storica per le quali il PRG prevede interventi di completa riqualificazione edilizia ed urbanistica, oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
2. Gli interventi si attuano con la formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata o con IEC; sono ammessi gli interventi di RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i., NC nel rispetto dei contenuti dell'art. 106 del R.E. e delle prescrizioni dei successivi punti 3, 4, 5.

(.....)

#### 5- Ambito RCS.3 – “ex Mirsa” viale Orelli

##### Ripartizione delle superfici dell’ambito

- Aree pubbliche: Vs (spazi pedonali, parcheggi, verde):  $\geq 15\% St$
- Aree private:  $Sf = \leq 85\% St$  (ACE = 65% St, Vp = 20% St)

##### Parametri

- Ut = 0,65 mq/mq (0,80 mq/mq in caso di Eca pari al 100% della Sul residenziale)
- Rc =  $\leq 60\% Sf$
- H = 10,00 mt
- Numero piani:  $\leq 3$  fuori terra; con possibilità di prevedere tipologie a 2 piani + sottotetto abitabile;
- Ds = possibilità di allineamento alle aree della viabilità o pedonali esistenti;
- D = pari all'esistente negli interventi RE e Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i;
- nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00, l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00
- Dc = in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o > 5,00 mt.

##### Prescrizioni

- attuazione mediante SUE (o IEC) nel rispetto dell'art. 23.13 comma 2; destinazioni d'uso di cui all'art. 23.13;
- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle superfici indicate ai sensi dell'art 21 della LR 56/77 s.m.i. per parcheggi (anche interrati), giardini e percorsi pedonali, servizi di interesse comune;
- possibilità di mantenere gli allineamenti su via Ugazio, anche con formazione di passi pedonali per accesso all'area e agli spazi pubblici interni da destinare alla pedonalità; riqualificazione passo pedonale per accesso al lato est dell'area da via Orelli;
- uniformità nelle tipologie, nei materiali e negli elementi costruttivi rispetto a quanto previsto dalle norme della Città Storica e dal Regolamento edilizio al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico del tessuto storico, con particolare riferimento al fronte prospettante via Orelli;
- rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere ambientale e idrogeologico:
  - ✓ realizzazione di un piano di caratterizzazione dello stato ambientale, comprendente la verifica di eventuale presenza di amianto, al fine di verificare la compatibilità dei luoghi con le destinazioni d'uso previste e gli eventuali interventi da adottare;
  - ✓ previsione di una corretta gestione delle acque meteoriche con soluzioni diverse dallo scarico in fognatura (superficie drenanti e sistemi disperdenti) e la possibilità di un loro riuso al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;
  - ✓ adozione di soluzioni tecniche che garantiscono elevate prestazioni energetiche (superiori a quelli contemplati dalla normativa vigente) o a consumo di energia quasi zero (NZEB) nella costruzione dei nuovi edifici.

## **OGGETTO A2**

**Richiesta:** Amministrazione comunale

### **Inquadramento**



### **Descrizione della modifica**

L'ambito oggetto di Variante, in passato sede dei magazzini dell'ex supermercato Coop, rilocizzato in altra area a Galliate, è stato acquisito al patrimonio comunale nel 2022, sulla base di valutazioni di carattere tecnico ed economico dettate dall'Amministrazione Comunale.

Dai dati reperiti dalla perizia estimativa si evince che l'area acquisita interessa i fabbricati e le aree scoperte così individuate al NCT (parte del fg. 44 mapp. 316) per una superficie totale di mq. 8500 ca, come meglio specificati nell'estratto mappa del catasto fabbricati (fg 47 mapp. 646 sub. 2,3,5 in parte) di seguito allegato ed al PRG vigente con la seguente destinazione d'uso:

- "tessuto residenziale aperto art. 30 - TC2a – Uf 0,65 mq/mq".

Degli 8500 mq, solo 4800 risultano interessati dalla Variante, in quanto i rimanenti 3700 mq sono già individuati dal PRG vigente con destinazione per "Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico".

Premesso che,

- l'Amministrazione Comunale ha intenzione di valorizzare l'operato del "terzo settore" connesso alla realtà delle associazioni locali, patrimonio attivo nel supporto e nella gestione di numerose iniziative di carattere sociale ed assistenziale;

- non sono presenti spazi e immobili di proprietà comunale idonei a garantire l'attuazione della programmazione in tema di servizi pubblici individuato dall'Amministrazione;

- gli immobili in oggetto risultano adeguati a supportare tali intenzioni, ma risultano azzonati nel PRG con destinazione non coerente con le finalità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione;

vi è la necessità di procedere alla modifica del PRG vigente per l'area attualmente individuata nel tessuto residenziale aperto, la quale occupa la superficie dei fabbricati dismessi acquisiti al patrimonio comunale ed una porzione delle aree a parcheggio, rendendo coerente la scelta effettuata dall'Amministrazione Comunale di sviluppare iniziative di riuso a fini pubblici, con particolare riferimento all'insediamento di funzioni di tipo sociale e di interesse culturale SA - AC.

La modifica in essere garantisce la già citata conformità urbanistica alle aree di proprietà comunale e permette all'Amministrazione di avviare le procedure di progettazione e successiva realizzazione degli interventi di riuso, al fine di rendere agibile e funzionale l'area per le necessità dichiarate.

Nello specifico la modifica interessa una superficie di ca 4800 mq ca di cui:

a) 4800 mq ca oggetto di modifica verso destinazioni ad uso pubblico così ripartite:

mq 2000 da TC2a ad art 30 per usi a servizi per parcheggi pubblici (attualmente già esistente ed in continuità delle attuali superfici) e a verde pubblico (piazze e giardino pubblico)

mq. 2800 da TC2a ad art 30 per usi a servizi di tipo socio-assistenziale SA e culturale AC.

Le rimanenti superfici del complesso suddivise in:

- b) 1900 mq destinati a parcheggio ad uso pubblico esistente nel vigente PRG, rimangono confermati e non interessano la presente Variante;
- c) 1800 mq destinati a tessuto residenziale aperto TC2a, non di proprietà pubblica che mantengono la stessa destinazione e non interessano la presente Variante.



d) Ripresa fotografica della localizzazione in Galliate dell'area A2 – Ex-magazzini Coop



e) Ripresa fotografica dell'area A2 – Ex-magazzini Coop



g) Ripresa fotografica dell'Ex-magazzini Coop da est



i) Ripresa fotografica dell'Ex-magazzini Coop da sud-ovest

j)



Ripresa fotografica dell'affaccio del lato dell'Ex-magazzini Coop su Via Novara a nord (dal parcheggio interno all'area)

k)



Ripresa fotografica dell'affaccio dell'Ex-magazzini Coop sul parcheggio interno all'area

l)



Ripresa fotografica dell'affaccio dell'Ex-magazzini Coop sul parcheggio interno all'area  
(l'angolo a sud del parcheggio)



Ripresa fotografica dell'angolo sud dell'affaccio dell'Ex-magazzini Coop sul parcheggio interno all'area (vista dei magazzini di proprietà comunale)  
m)

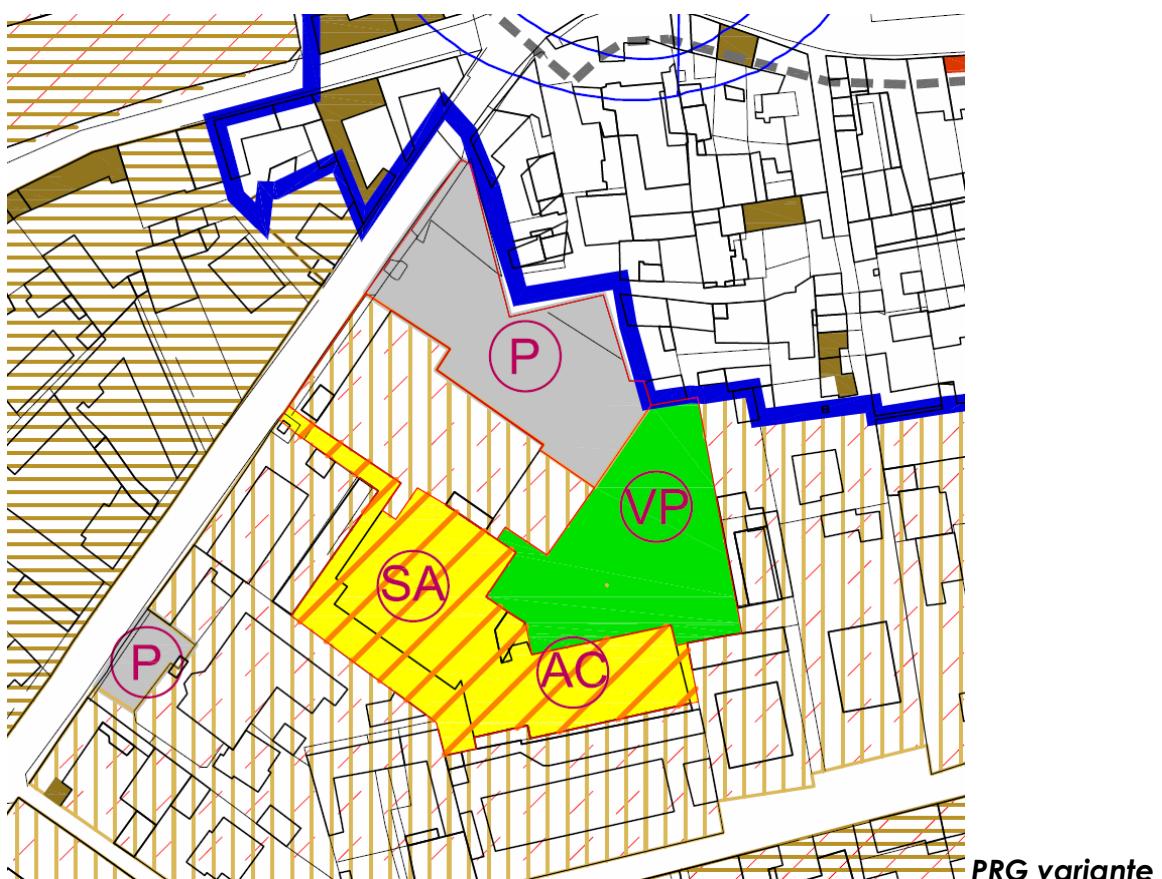
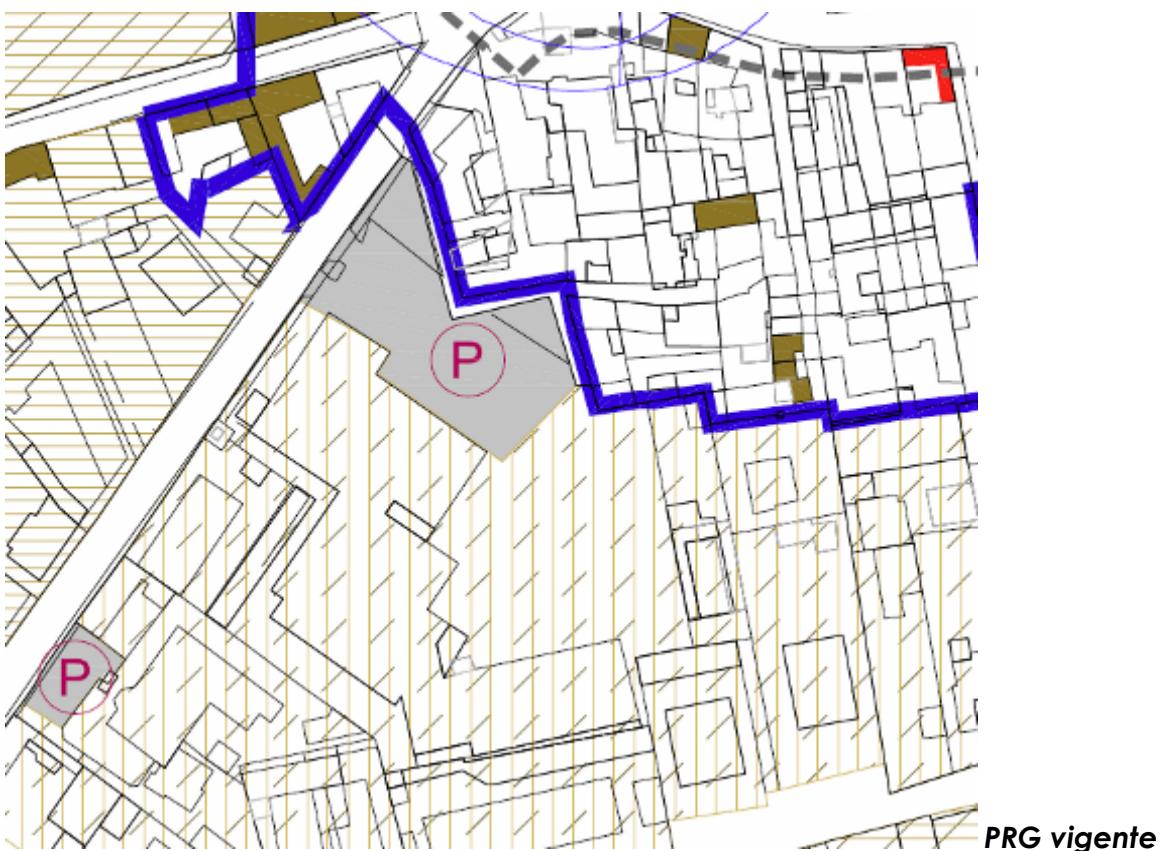


n) Ripresa fotografica del cortile interno dell'Ex-magazzini (vista dal cancello, sul fondo i magazzini di proprietà comunale)



Individuazione dell'area interessata dalla Variante su planimetria catastale (fonte Comune di Galliate)

Estratto PRG (tav. P3a – 1:2000)



**OGGETTO B1**

**Richiesta:** Vertigo Spa

**Inquadramento****Descrizione della modifica**

A seguito dell'istanza pervenuta all'Amministrazione Comunale in data 19.04.2022 prot. 9336, a nome dell'azienda Vertigo Spa, nella quale è contenuta la richiesta di incrementare l'altezza massima delle costruzioni nel comparto di proprietà, dovuta ad esigenze connesse all'adeguamento degli attuali cicli produttivi;

l'Amministrazione Comunale, valutata anche l'opportunità, manifestata dalla ditta, di insediare nuova attività sul territorio e di conseguenza incentivare lo sviluppo economico e l'occupazione locale, intende dare riscontro alla richiesta dell'azienda.

Peraltro, la modifica richiesta, risulta coerente con la variazione di altezza massima già consentita con analogo procedimento urbanistico (Variante parziale n. 2/2019), nei compatti produttivi APT.1 e API.2.

Nello specifico caso, è da considerare che tale altezza massima è limitata a mt. 14, come richiesto dal proponente e che le norme prevedono, in caso di intervento edilizio, la sistemazione a verde con piantumazione di essenze arboree (parametro A di cui all'art 32.04) ai fini di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico generato dalla variazione di altezza dei fabbricati.

La modifica interessa un comparto inserito nel tessuto produttivo esistente, in un contesto infrastrutturale ed insediativo compatibile per lo sviluppo e l'insediamento di attività economiche.

Si provvede quindi ad individuare l'altezza massima consentita per i fabbricati produttivi, in massimo mt. 14 (precedentemente ammessa in mt. 9) con possibilità di ammettere altezze superiori fino a 18 mt per esigenze particolari, integrando il parametro urbanistico contenuto nell'art. 32.04, limitandolo al comparto richiesto ed a necessità di carattere produttivo, con apposita perimetrazione individuata sulle tavole grafiche di PRG.



Ripresa fotografica della localizzazione in Galliate dell'area B1 – Area produttiva Vertigo Spa



Ripresa fotografica dell'area B1 – Area produttiva Vertigo Spa



Ripresa fotografica dell'area produttiva Vertigo Spa da sud



Ripresa fotografica dell'area produttiva Vertigo Spa da nord



Ripresa fotografica dell'affaccio dell'area produttiva Vertigo Spa su Via Enrico Mattei (vista da sud-est)



Ripresa fotografica dell'affaccio dell'area produttiva Vertigo Spa su Via Antonio Meucci (vista da est)

## **Estratto Norme di attuazione in variante**

### **Art. 32 Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato – TC.4**

32.01 Tessuto esistente e/o derivante da pianificazioni recenti, a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale.

#### *32.02 Disciplina funzionale*

Mix produttivo e terziario C.1 ( con unità di vicinato collegata all'attività contenuta entro il 30% della Sul complessiva), C.1.1, C1.2, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7,**C1.8, C1.9**, C2, C4, D1, E1.6; spacci aziendali sono ammessi sino a 250 mq di Superficie di vendita per ogni unità locale, ai sensi delle vigenti norme sul commercio; sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque inferiore al 50% della Sul dell'attività.

#### *32.03 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- a) sono ammessi mediante IED gli interventi di MO, MS, RE; gli interventi di NC e Demolizione e ricostruzione sono ammessi in aree edificate con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.2 e c.2, fatte salve diverse prescrizioni di SUE approvati;
- b) interventi di NC in aree libere sono ammessi con SUE o ove possibile con IEC con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.1 e c.1, fatte salve maggiori previsioni in cartografica di PRG e nel rispetto delle Prescrizioni del successivo comma 32.05

#### *32.04 Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

Ut = 0,65 mq/mq nel caso di SUE

Uf = 1,00 mq/mq nel caso di interventi del comma 32.03 punto a)

Rc = 50% Sf; nel caso di interventi di RE o Demolizione e ricostruzione in aree con Rc esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRG superiore a quello prescritto, è ammesso il mantenimento dello stato attuale con un massimo del 66%;

H = 9,00 mt per destinazioni produttive; 10,50 per destinazioni terziarie; libera per volumi tecnici;

***nel comparto individuato dal PRG con apposita perimetrazione è ammessa un'altezza massima pari a 14,00 mt con possibilità di elevarla fino a 18 mt per una porzione del comparto limitata al 50% della superficie coperta per motivate necessità connesse alla tipologia produttiva;***

Ds = a) 10,00 mt dal ciglio delle strade classificate come "viabilità principale urbana e di quartiere" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 2, o ai limiti della fascia di rispetto se superiore e se indicata negli elaborati prescrittivi;

b) a 7,50 mt dal ciglio stradale per le altre strade;

Dc = distanza dai confini è pari a metà dell'altezza dei fronti Hf con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono consentite con convenzione tra confinanti;

D = 10,00 mt

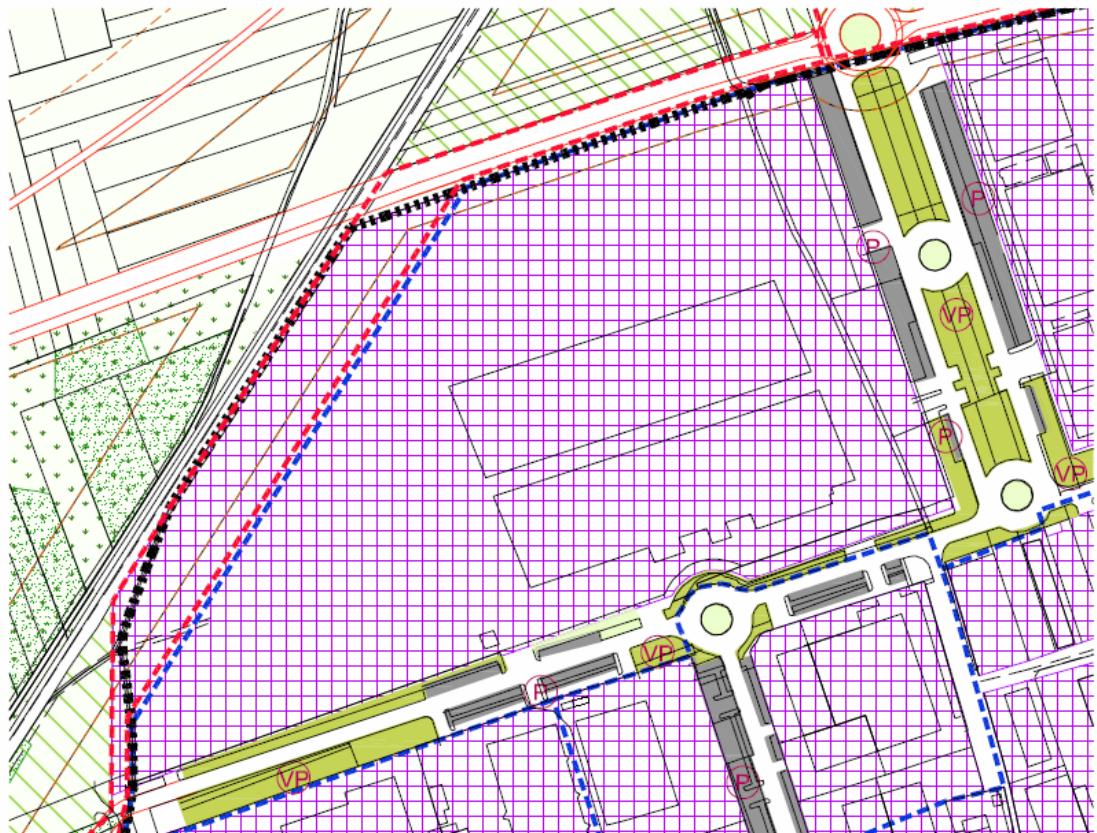
Ip = 20% Sf comprendendo eventuali aree a Verde Privato antistanti

A = 40 alberi/ha e Ar = 60 arbusti/ha di St in ambiti soggetti a SUE  
1 albero/150 mq Sf e 1 arbusto/40 mq di Sf in ambiti IED.

### 32.05 Prescrizioni

- negli interventi del comma 32.03 punto b) in aree libere indicate in PRG con perimetro di SUE, deve essere prevista la sistemazione delle aree adiacenti all'ambito e indicate quali "Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale" del successivo art. 62 nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di St, secondo le modalità indicate in detto articolo e meglio preciseate nella convenzione dello SUE.

***- nel comparto individuato dal PRG con apposita perimetrazione/simbologia le piantumazioni previste dall'intervento dovranno garantire una fascia verde di mitigazione ed inserimento paesaggistico dei nuovi volumi, mediante la messa a dimora di essenze autoctone d'alto fusto di prima grandezza ed arbustive, scelte tra quelle tipiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino (essenze autoctone specifiche della formazione "Querco-Carpineto")***



PRG Vigente



PRG variante

## 2. Coerenza esterna

### 2.1 Coerenza esterna – verticale

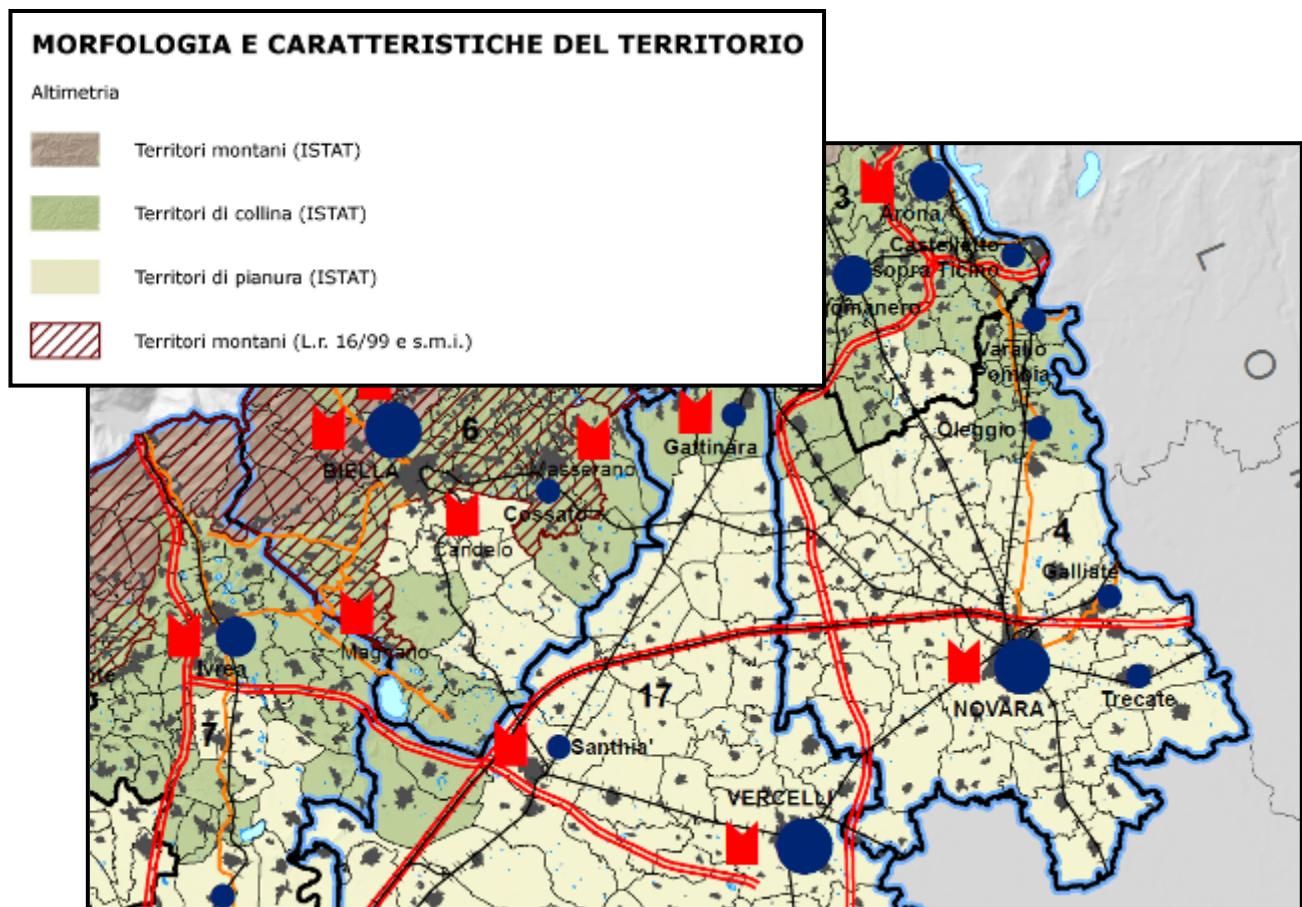
La coerenza esterna - verticale della Variante Parziale n. 2 al PRG vigente è stata predisposta analizzando i principali contenuti della pianificazione sovraordinata (PTR, PTR "Ovest Ticino", PPR, PTP, Novara in Rete) presenti sul territorio comunale di Galliate e, conseguentemente, è stata stilata una tabella che mette in relazione gli obiettivi della variante con tali contenuti.

#### PTR - Piano Territoriale Regionale (2011)

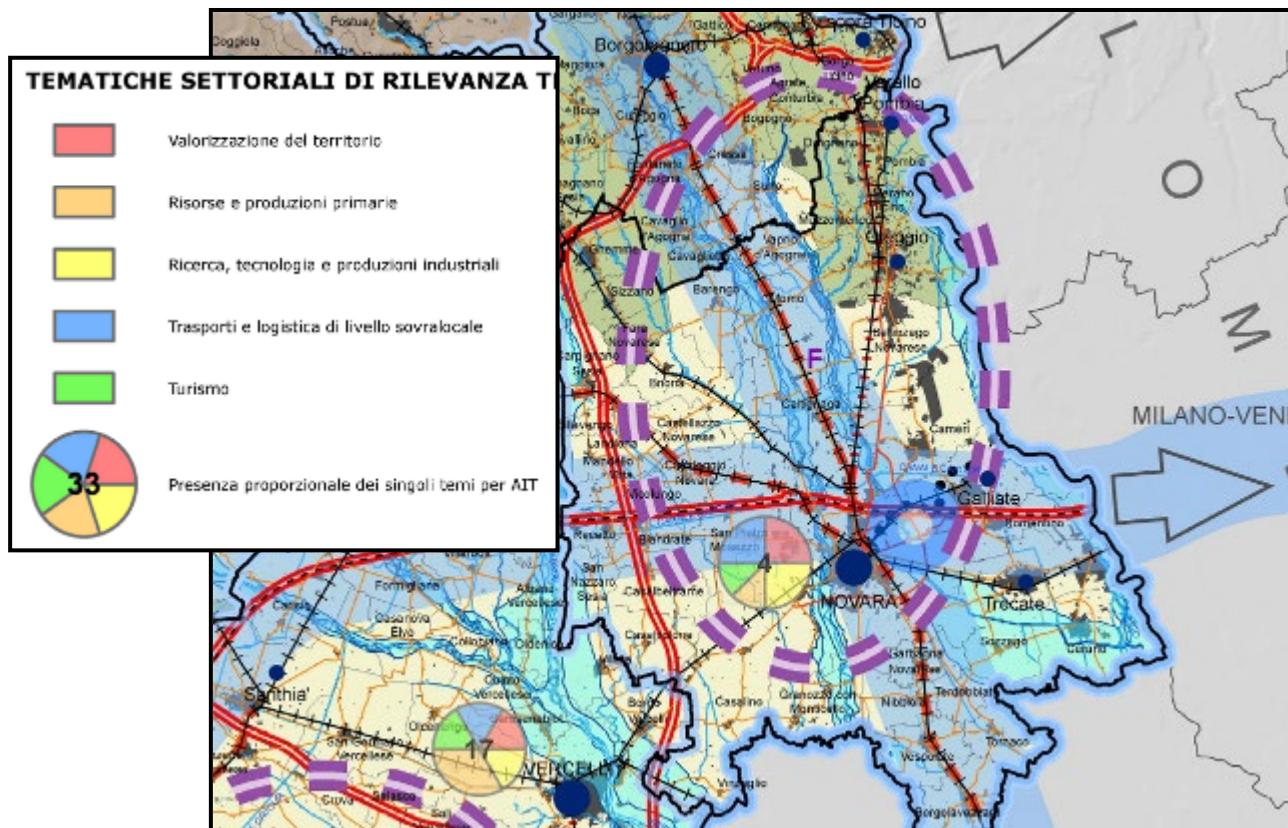
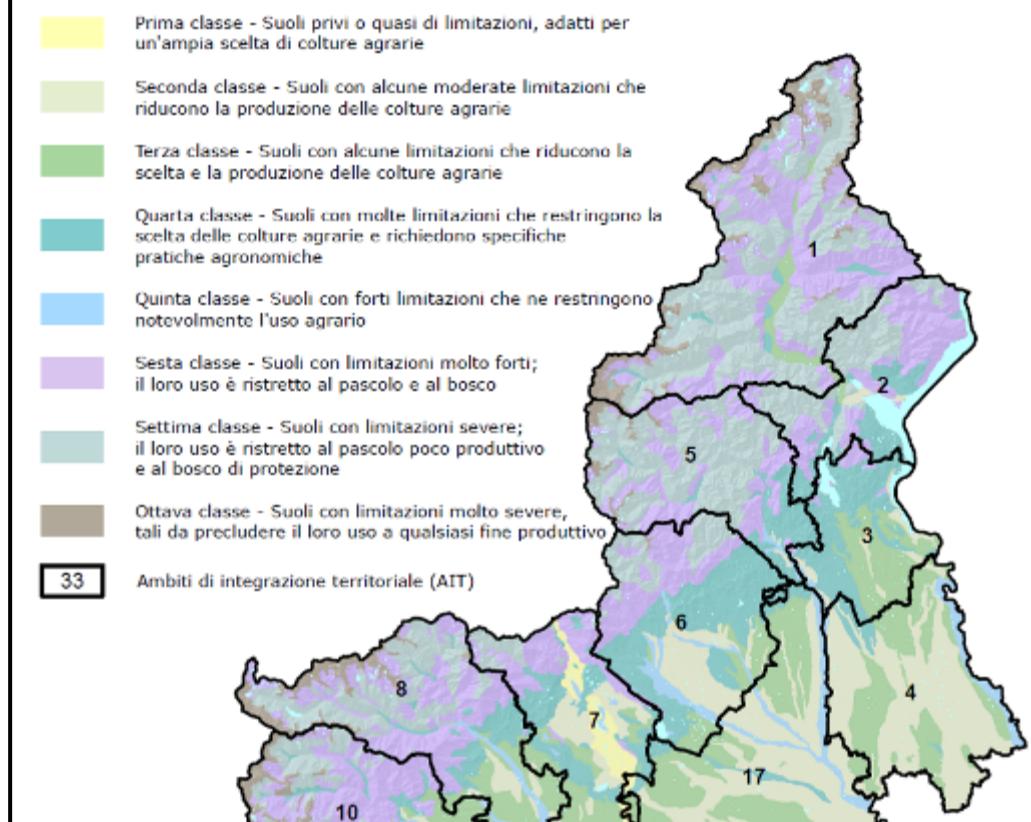
Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il Comune di Galliate è compreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 4 – Novara.

Dalla disamina della tavola della conoscenza "A: Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio" del Nuovo PTR, emerge che il Comune di Galliate appartiene ai territori di pianura.



## CAPACITA' D' USO DEL SUOLO



Si precisa che il PTR per ogni Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) ha definito le finalità e le strategie di Piano attraverso dei temi strategici di rilevanza regionale, distinti in valorizzazione del territorio; risorse e produzioni primarie; ricerca, tecnologia, produzioni industriali; trasporti e logistica; turismo.

Nella specifica scheda dell'AIT n. 4 "Novara" sono state evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la pianificazione dello sviluppo locale; mentre, nella "Tavola di Progetto" del PTR sono state rappresentate sinteticamente tali indicazioni per ciascun tema strategico.

#### PTR – Area di approfondimento “Ovest Ticino” (1997 approvato)

Il PTR – Area di approfondimento “Ovest Ticino” è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 417 – 11196 del 23.07.1997.

##### **A. Fascia pre-parco**



- A.1.** Marano Ticino, Oleggio, Bellinzago;  
quote altimetriche differenziate, urbanizzati sparsi, aree boscate e consistenti attività di cava; interventi di salvaguardia e "ricucitura" ambientale, razionalizzazione modello insediativo.



- A.2.** Cameri;  
porzione interclusa tra Parco ed area militare, aree boscate e grandi cascine "padronali"; valutazione ed approfondimenti per un'eventuale inclusione nel perimetro del Parco.



- A.3.** Cameri, Galliate, Romentino e Trecate;  
transizione per la fruizione del Parco, diffusi e puntuali siti estrattivi, secanti infrastrutturali; valorizzazione/salvaguardia risorse, recupero ambientale, verifica impatti antropizzazione.



- A.4.** Trecate e Cerano;  
area compromessa per la notevole presenza (in espansione) di aree produttive ed estrattive; riordino degli insediamenti, mitigazione degli impatti, fasce di rispetto ambientale.

##### **B. Area collinare**



- B.1.** Marano Ticino, Oleggio, Bellinzago, Cameri;  
l'unità di progetto, in virtù dell'omogeneità paesistica riconosciuta, coincide con il sottosistema; salvaguardia coordinata e valorizzazione delle emergenze ambientali e morfologiche.

##### **C. Piana irrigua**



- C.1.** Novara, Trecate, Cerano e Sozzago;  
esteso paesaggio della risaia meccanizzata (con penetrazioni "urbane"), limitate alberate; tutela della rete e delle opere irrigue, dei fontanili, con valorizzazione della "memoria storica".



- C.2.** Novara;  
ambito risicolo storico delle "frazioni", scandito da concentrazioni insediative produttive; contenimento/riordino degli insediamenti, salvaguardia degli elementi del paesaggio agrario.

##### **D. Aree di transizione/conflittualità**



- D.1.** Novara, Cameri, Galliate, Romentino e Trecate;  
"effetto urbano" diffuso con spazi agrari interclusi, forte pressione insediativa-infrastrutturale; coordinamento urbanistico/localizzativo-funzionale, contenimento degli impatti infrastrutturali.



- D.2.** Novara, Cameri e Bellinzago;  
transizione tra l'urbano e gli altri sottosistemi, espansione della risaia e dell'attività estrattiva; integrazione/raccordo urbanizzati/paesaggio agrario, contenimento insediamento "lineare".

##### **E. Aree di salvaguardia ambientale normate**

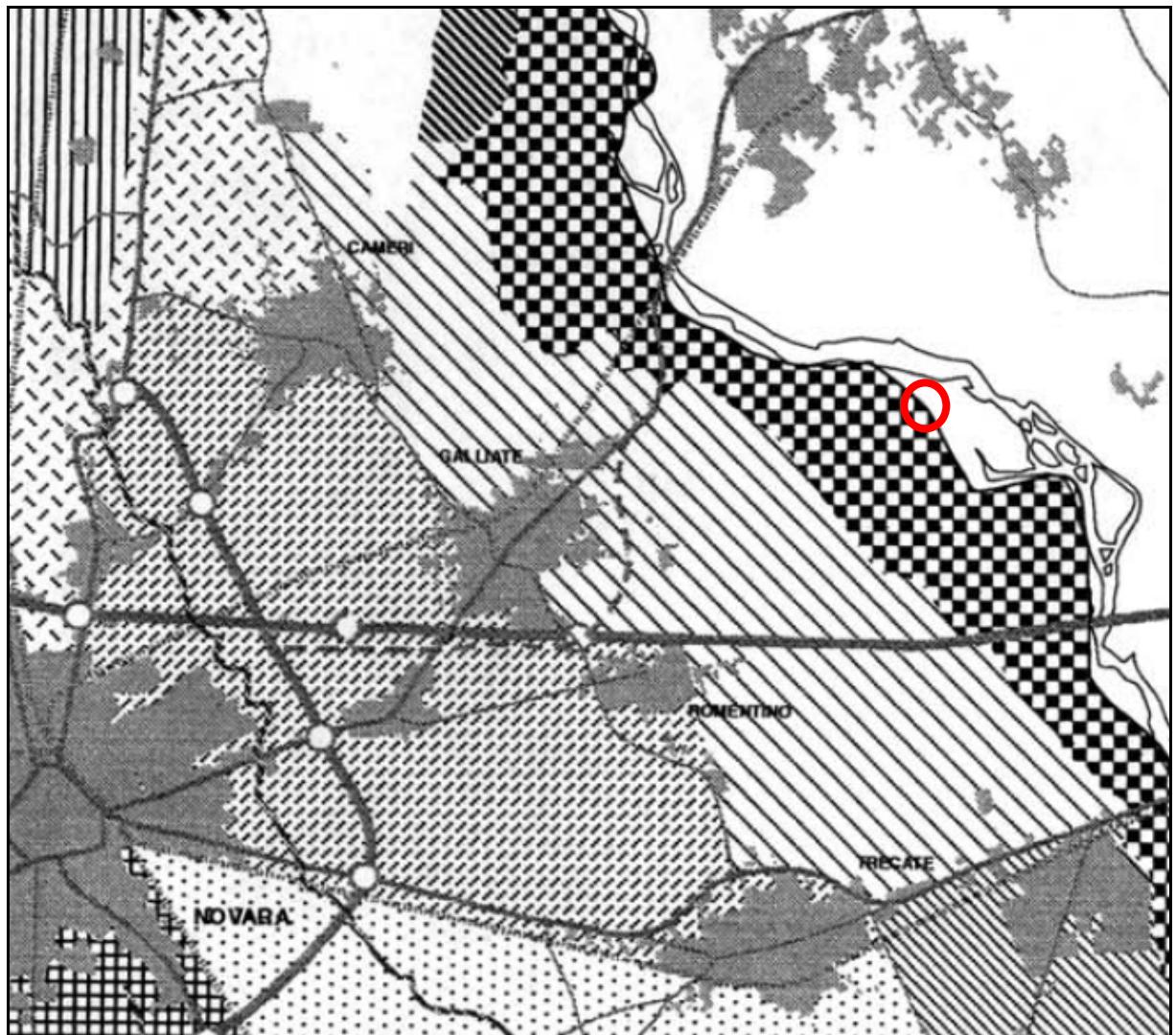


- E.1.** Marano Ticino, Oleggio, Bellinzago, Cameri, Galliate, Romentino, Trecate, Cerano;  
territorio del "Parco Naturale della Valle del Ticino", ai sensi della L.R. n° 12 del 22/03/1990, recepimento ed integrazione del relativo "Piano d'Area" e di "Assestamento Forestale".



- E.2.** Novara;  
ambito ricompreso nel c.d."Parco della Battaglia" vincolato ai sensi della L.S. 1497/39; recepimento ed integrazione del Piano Paesistico da elaborare dal comune di Novara.

PTR "Ovest Ticino" – estratto schede d'ambito norme generali



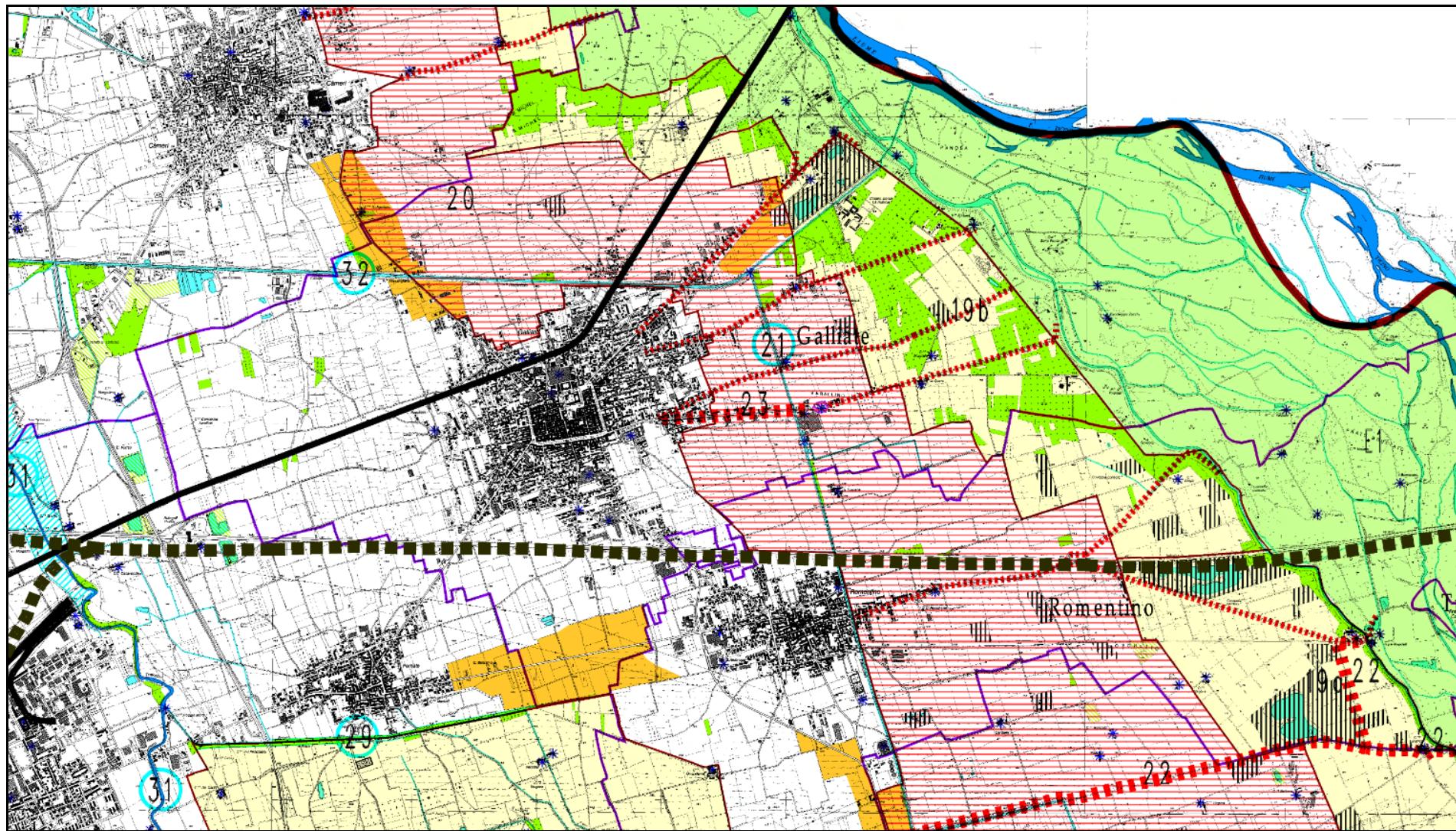
PTR "Ovest Ticino" – estratto schede d'ambito norme generali

	Arearie in cui gli interventi sono normati nelle Norme Generali del Piano
7	Confini e numerazione di riferimento degli Ambiti (vd. SA, Schede d'Ambiti)
	Fasce di pertinenza poesistico-ambientale dei corsi d'acqua pubblici (Art. 18, Norme generali)
	Arearie boschive (Art. 20, Norme generali)
	Arearie di priorita' di imboschimento/rimboschimento (Art. 20, Norme generali)
	Arearie agricole inedificabili (Art. 16, Norme generali)
	Arearie destinate ad attivita' estrattiva dai PRGC vigenti (Art. 16, Norme generali)
	Arearie di riordino a destinazione produttiva (Vd. SA 24,38)
	Fasce di rispetto ambientale delle aree produttive
	Fasce di salvaguardia dei tracciati infrastrutturali in previsione
	Percorsi con valore storico-culturale-poesistico (Art. 22, Norme generali e SA relative)
	Percorsi di connessione territoriale (Art. 23, Norme generali)
	Emergenze storico-architettoniche

PTR "Ovest Ticino" – individuazione ambiti territoriale – area sud

	E1	Area di salvaguardia ambientale normata Parco naturale dello Vale del Ticino
	E2	Area di salvaguardia ambientale normata L. 1497/39 Parco della Battaglia
		Area militare
	*	Beni architettonici
		Bacini di cava
		Idrografia di valenza regionale
		Idrografia di valenza locale
		Ambiti interessati da strumenti esecutivi
		Ambiti in cui i criteri e gli indirizzi normativi del piano devono essere recepiti dai PRG locali
		Ambiti oggetto di salvaguardia al Parco del Ticino LR. 12/90
		Rete ferroviaria
		Tracciato di progetto della linea ferroviaria ad Alta Velocità (proposto dallo Studio di Impatto Ambientale presentato il 30.11.93)
		Tracciati stradali già previsti dai PRG.C. vigenti
	31	Progetti sull'idrografia (Vd. SA 10, 11, 12, 21, 28, 29, 31, 32, 33, 36)
		Limiili amministrativi comuni
		Limite del Piano d'Area dell'Ovest Ticino"

PTR "Ovest Ticino" – individuazione ambiti territoriale – area sud

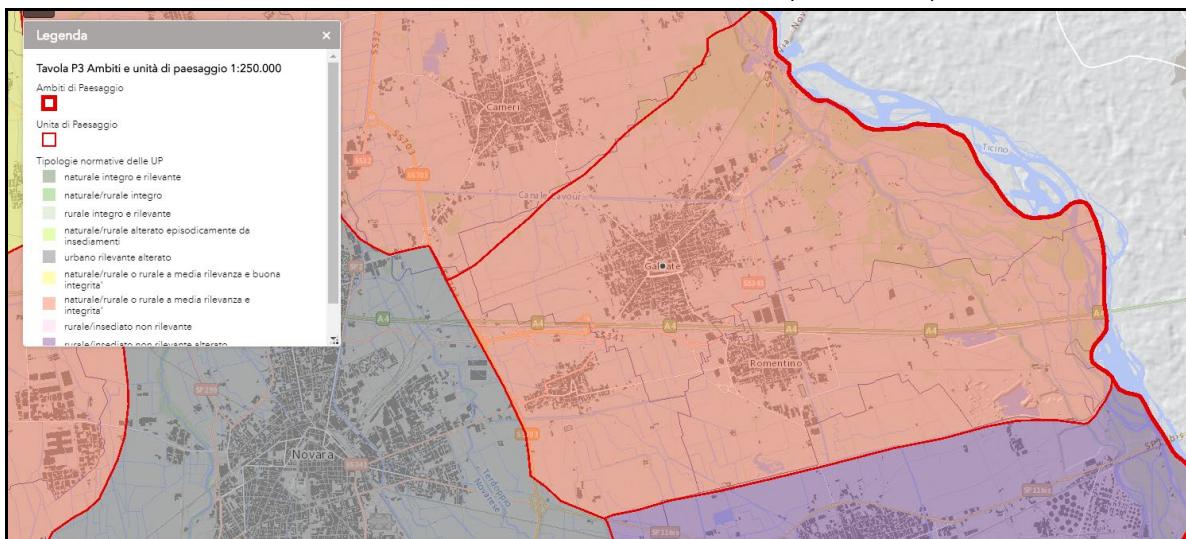


PTR "Ovest Ticino" – individuazione ambiti territoriale – area sud

## PPR – Piano Paesaggistico Regionale (2017)

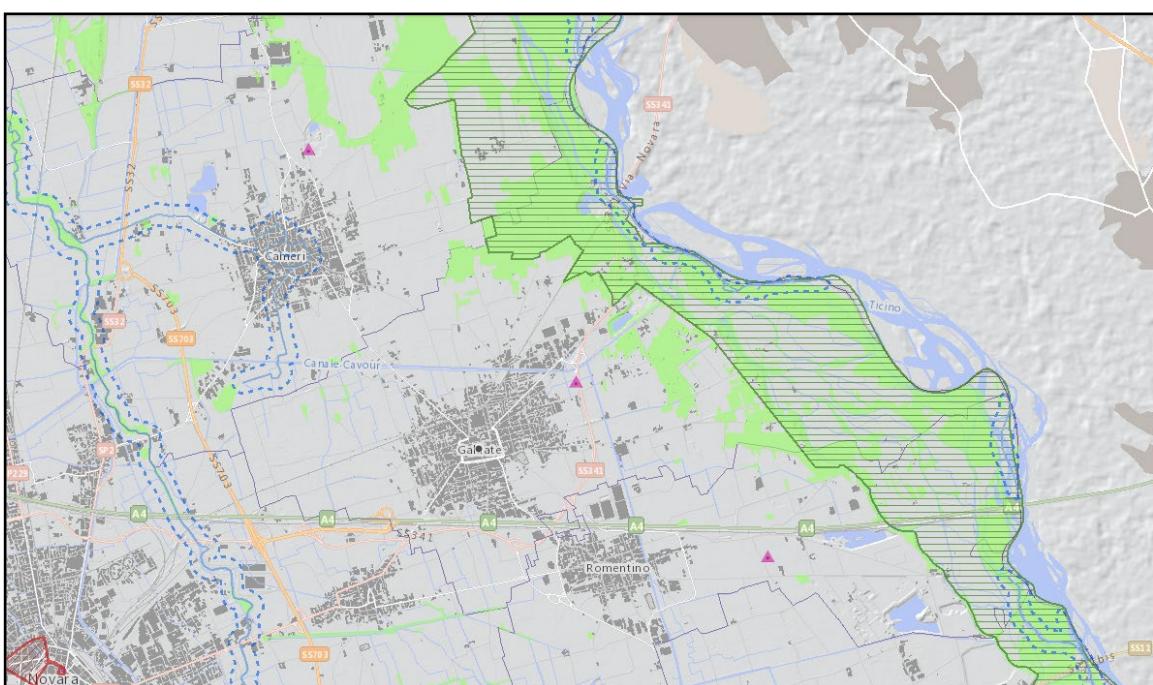
Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato di recente con D.G.R. . 233-35836 del 3.10.2017, individua Il Comune di Galliate nell'ambito di paesaggio n. 18 "Pianura novarese"; dallo stralcio cartografico della Tavola P3 "Ambiti e Unità di Paesaggio", si verifica che il Comune di Galliate è localizzato nell'unità di paesaggio "1802 – Galliate, Pernate e Romentino" con tipologia normativa "VII - Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità (art. 11).

In tale tipologia normativa si individuano come caratteri tipizzanti la Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.



Estratto Tavola P3 "Ambiti e Unità di Paesaggio" del PPR

Il secondo aspetto analizzato per la disamina del quadro di riferimento paesaggistico ambientale è quello dei "Beni Paesaggistici" (tav. P2); di seguito si riporta l'estratto della leggenda e dell'elaborato cartografico relativo al territorio del Comune di Galliate. L'estratto cartografico evidenzia ad est, in corrispondenza del Fiume Ticino, il territorio comunale è caratterizzato da alcune aree boschive ricomprese nell'area Pre Parco e nell'omonimo Parco Naturale.



Estratto Tavola P2 "Beni Paesaggistici" del PPR

## **Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004**

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

## **Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \***

- Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) \*\*
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

Il terzo aspetto analizzato per la disamina del quadro di riferimento paesaggistico ambientale è quello delle "Componenti Paesaggistiche" (tav. P4); di seguito si riporta l'estratto della legenda e dell'elaborato cartografico relativo al territorio del Comune di Galliate.

### Componenti naturalistico-ambientali



Aree di montagna (art. 13)



Vette (art. 13)



Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)



Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)



Zona Fluviale Allargata (art. 14)



Zona Fluviale Interna (art. 14)



Laghi (art. 15)



Territori a prevalente copertura boschata (art. 16)



Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)



Praterie rupicole (art. 19)



Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)



Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)



Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

### Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea

● ● ● ● Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):



Torino



Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)

## Componenti percettivo-identitarie

- \* Belvedere (art. 30)
- • • • Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
-  Fulcri naturali (art. 30)
- ..... Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

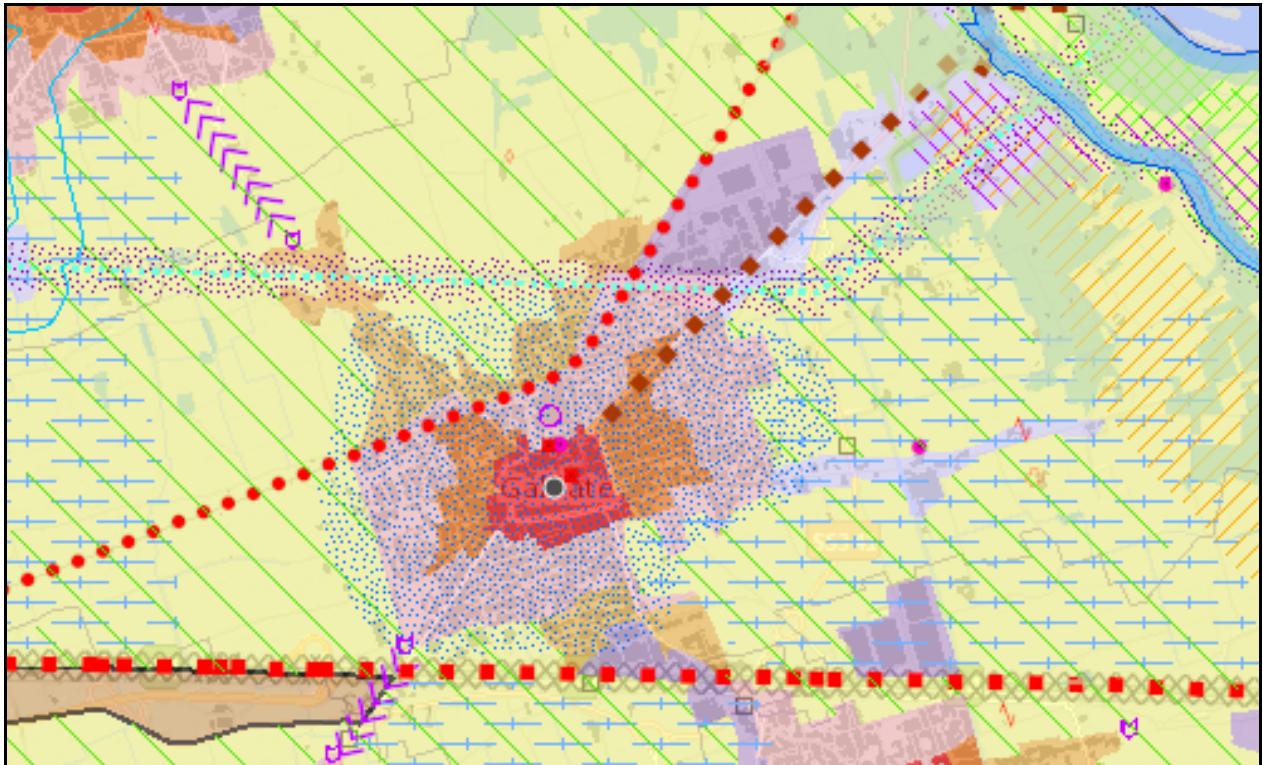
-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

## Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta qualità (art. 40) m.i.15

## Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticità lineari (art. 41)



Estratti Tavola P4 "Componenti Paesaggistiche" del PPR

Dall'estratto cartografico della tavola P4 si denota che:

- il nucleo storico è classificato come "Aree urbane consolidate (m.i.2)" (art. 35)
- le aree edificate poste ad est ed ovest del nucleo storico sono classificate nelle "Aree urbane consolidate (m.i.3)" (art. 35)
- il tessuto edificato concentrato è classificato come "Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)" (art. 36)
- il tessuto edificato a carattere industriale è classificato come "Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)" (art. 37)
- il tessuto edificato posto a nord della ferrovia è classificato come "Aree di dispersione insediativa (m.i. 6)" (art. 38)
- il territorio extraurbano è classificato come "Insediamenti rurali (m.i. 10)" (art. 40)

Di seguito si riporta la descrizione delle componenti paesaggistiche presenti nel territorio comunale messe in relazione con gli oggetti localizzabili da un punto di vista territoriale.

**1) Descrizione delle componenti paesaggistiche presenti nel territorio comunale sulla base di quanto rappresentato nelle Tavole del Ppr e di quanto descritto negli Elenchi delle componenti**

Componenti naturalistico-ambientali		
<b>Aree di montagna - Art. 13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di montagna</li> <li>- vette</li> <li>- crinali montani principali e secondari</li> <li>- ghiacciai, rocce e macereti</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Sistema idrografico -Art. 14</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e presenti anche nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni</li> <li>- zona fluviale interna</li> <li>- zona fluviale allargata</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Laghi e territori contermini - Art. 15</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- laghi tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (rappresentati anche nella tavola P2 e nel Catalogo dei beni con le c.d. fasce Galasso)</li> <li>- laghi non tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Territori coperti da foreste e da boschi -Art. 16</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- territori a prevalente copertura boscata (comprendono sia i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 presenti nella tavola P2, sia le aree di transizione con le morfologie insediative).</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico - Art. 17</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geositi e singolarità geologiche</li> <li>- aree umide</li> <li>- alberi monumentali</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità - Art. 18</b>	<p>Non sono rappresentate nella tavola P4, ma nelle tavole P2 e P5, ma sono comunque dati presenti e scaricabili nel Geoportale Piemonte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree protette</li> <li>- Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)</li> <li>- aree contigue, zone naturali di salvaguardia, corridoi ecologici, ecc.</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree rurali di elevata biopermeabilità - Art. 19</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- praterie rupicolle</li> <li>- praterie, prato-pascoli, cespuglieti</li> <li>- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari</li> <li>- prati stabili (rappresentati solo nella Tavola P1: verificare che siano effettivamente presenti sul territorio comunale)</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree di elevato interesse agronomico - Art. 20</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di elevato interesse agronomico</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
Componenti storico-culturali		
<b>Viabilità storica e patrimonio ferroviario - Art. 22</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria di età romana e medievale (SS11)</li> <li>- rete viaria di età moderna e contemporanea (SS12)</li> <li>- rete ferroviaria storica (SS13)</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Zone d'interesse archeologico - Art. 23</b>	<p>Non rappresentate nella tavola P4 ma nella tavola P2 e nel Catalogo dei beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004.</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>

	I piani locali individuano, in accordo con il Ministero, anche le zone a rischio archeologico.	
<b>Centri e nuclei storici - Art. 24</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Torino e centri di I-II-III rango</li> <li>- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica</li> </ul>	<b>PRESENT - l'oggetto A1 interessa una modifica alla destinazione d'uso di un complesso industriale dismesso inserito nel centro storico, attraverso un processo di riqualificazione urbana funzionale, ambientale e paesaggistica.</b>
<b>Patrimonio rurale storico - Art. 25</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale</li> <li>- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali</li> <li>- presenza stratificata di sistemi irrigui</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Art. 26</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di ville, giardini e parchi</li> <li>- luoghi di villeggiatura e centri di loisir</li> <li>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico - Art. 27</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Poli della religiosità - Art. 28</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- poli della religiosità</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Sistemi di fortificazioni - Art. 29</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di fortificazioni</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Componenti percettivo-identitarie</b>		
<b>Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico - Art. 30</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- belvedere</li> <li>- percorsi panoramici</li> <li>- assi prospettici</li> <li>- fulcri del costruito</li> <li>- fulcri naturali</li> <li>- profili paesaggistici</li> <li>- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Relazioni visive tra insediamento e contesto - Art. 31</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari</li> <li>- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti (SC1)</li> <li>- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle (SC2)</li> <li>- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3)</li> <li>- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4)</li> <li>- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (SC5)</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree rurali di specifico interesse paesaggistico - Art. 32</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1)</li> <li>- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2)</li> <li>- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità (SV3)</li> <li>- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali (SV4)</li> <li>- sistemi paesaggistici rurali di significativa</li> </ul>	<b>NON PRESENTE</b>

	omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie (SV5) - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti (SV6)	
<b>Luoghi ed elementi identitari - Art. 33</b>	- i Siti e le relative aree esterne di protezione inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco: - Residenze Sabaude (Tavole P4 e P5); - Sacri Monti (Tavole P4 e P5); - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavole P5 e P6); - Siti palafitticoli (Tavola P5); - i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (Tavole P2, P4, P6); - le zone gravate da usi civici (Tavola P2); - le proposte di inserimento nella lista dei Siti del Patrimonio mondiale dell'Unesco (Tavola P6)	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Componenti morfologico-insediativa</b>		
<b>Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative - Art. 34</b>	- porte urbane - varchi tra aree edificate - elementi strutturanti i bordi urbani	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3) - Art. 35</b>	- morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori m.i. 1 - morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori m.i. 2 - tessuti urbani esterni ai centri m.i. 3	<b>PRESENTE (M.I. 2) L'oggetto A1 individua un ambito nel Centro storico, coerente con la classificazione m.i. 2</b>
<b>Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) - Art. 36</b>	- tessuti discontinui suburbani m.i. 4	<b>PRESENTE L'oggetto A2 individua un ambito nel tessuto suburbano misto, coerente con la classificazione m.i. 4</b>
<b>Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5) - Art. 37</b>	- insediamenti specialistici organizzati m.i. 5	<b>PRESENTE L'oggetto B1 individua un ambito nel tessuto industriale, coerente con la classificazione m.i. 5</b>
<b>Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7) - Art. 38</b>	- aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i. 6 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i. 7	<b>NON PRESENTE</b>
<b>"Insule" specializzate e complessi infrastrutturale (m.i. 8, 9) - Art. 39</b>	- "insule" specializzate m.i. 8 - complessi infrastrutturali m.i. 9	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15) - Art. 40</b>	- aree rurali di pianura o collina m.i. 10 - sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna m.i. 11 - villaggi di montagna m.i. 12 - aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa m.i. 13 - aree rurali di pianura m.i. 14 - alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota m.i. 15	<b>NON PRESENTE</b>
<b>Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</b>		
<b>Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - Art. 41</b>	- elementi di criticità lineari - elementi di criticità puntuali	<b>NON PRESENTE</b>

## **PTP - Piano Territoriale Provinciale (2004 approvato)**

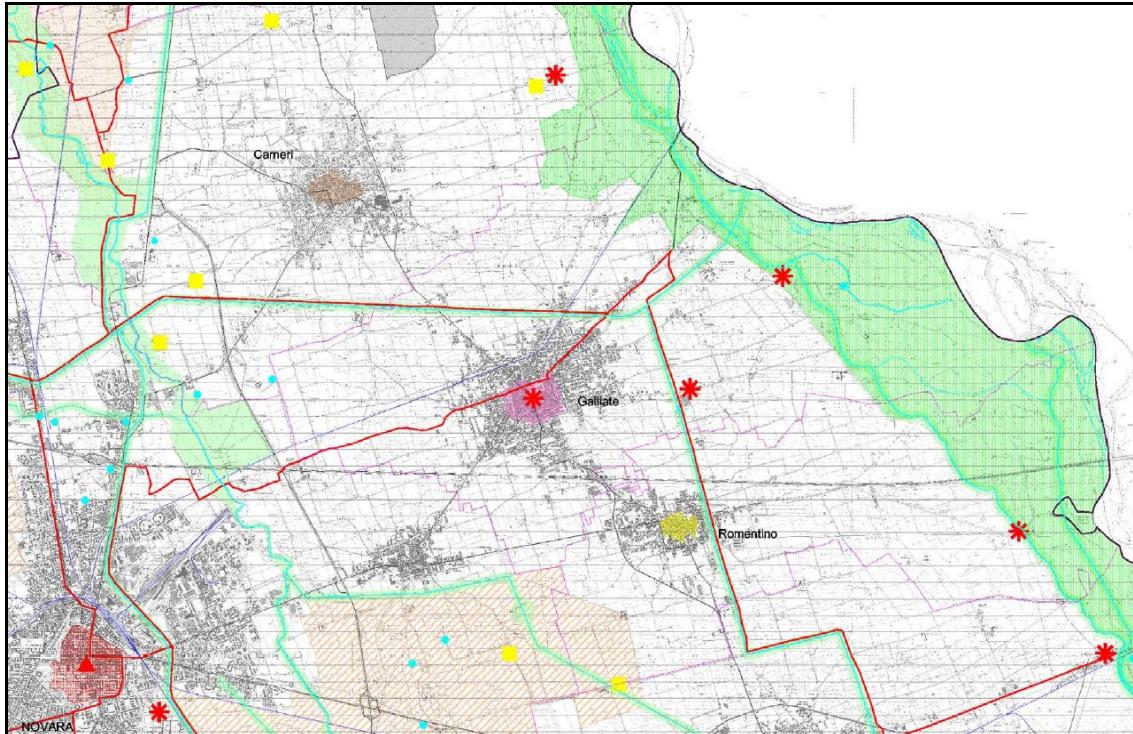
Il Piano Territoriale della Provincia di Novara è stato adottato dal Consiglio Provinciale il 08/02/2002 con DCP n. 5 e approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383 – 28587 pubblicato sul B.U.R.P. n. 43 del 28/10/2004.

L'analisi dei contesti territoriali si è basata anche su uno studio della strumentazione urbanistica provinciale, esaminando le tavole di progetto (TAVOLA "A" - Caratteri territoriali e paesistici, TAVOLA "B" – Indirizzi di governo del territorio, TAVOLA "C" – Infrastrutture e rete per la mobilità) e gli articoli della normativa.

Osservando lo stralcio della Tavola "A" - Caratteri territoriali e paesistici del PTP, si denota come il contesto comunale di Galliate sia caratterizzato ad est dalla zona a protezione speciale "Valle del Ticino" e dalla rete ecologica in prossimità del Canale Cavour e del Diramatore Vigevano.

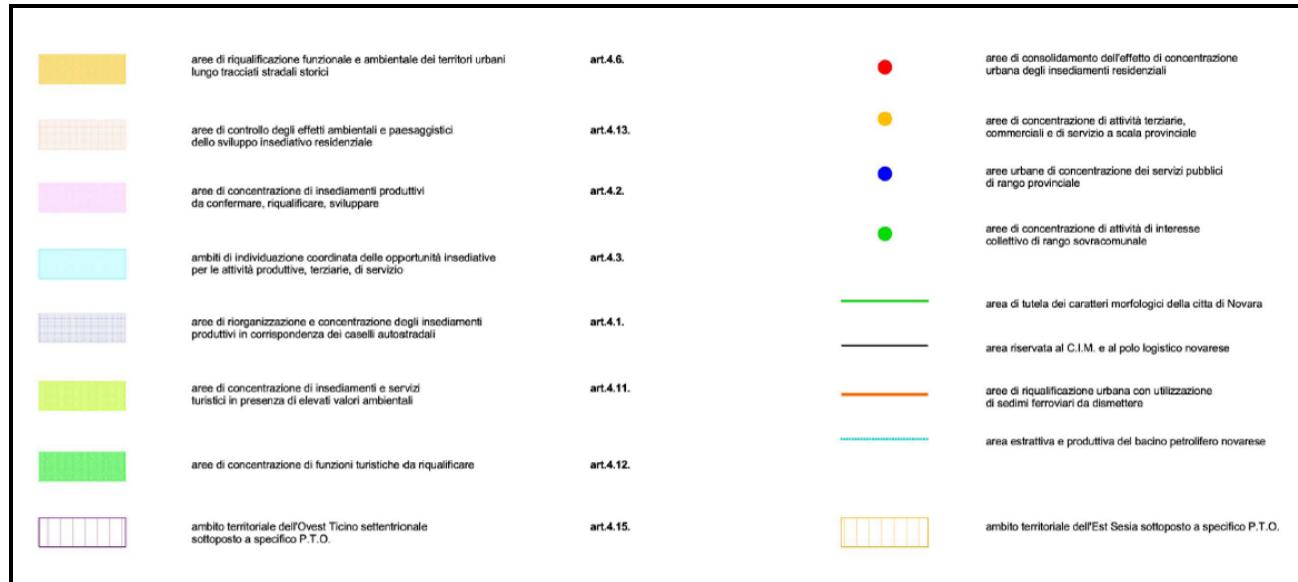
	Arene regionali protette istituite	art.2.1/2.4.		Rete degli itinerari	art.2.11.
	Ampliamento della "Riserva della Palude di Casalbellone" (già deliberato dai Comuni interessati)	art.2.4.		Percorsi di interesse paesistico	art.2.11.
	Area di rilevante valore naturalistico * biotopi	art.2.4.		Centri storici	art.2.14. (Allegato 1 al Titolo II delle NTA)
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale	art.2.6.		Rete idrografica principale	
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico di competenza regionale	art.2.6.			
	Area di particolare rilevanza paesistica	art.2.7.			
	Rete ecologica	art.2.8.		Fontanili	art.2.10, comma 3.7
	Coline moreniche del Verbano	art.2.9.		Emergenze	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)
	Passaggio agrario della pianura	art.2.10.		Beni di riferimento territoriale	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)
				Beni di caratterizzazione	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)

	Ambiti di competenza regionale (PTR "Ovest Ticino" - PTO Mottarone)	art.2.5.
	Perimetro PTO "Ovest Ticino Settentrionale"	art.4.15.
	Perimetro PTO "Est Sesia"	art.4.17.
	Sedime aeroportuale	
	Area di controllo dello sviluppo insediativo residenziale	art.4.13.
	Confini comunali	
	Confini provinciali	

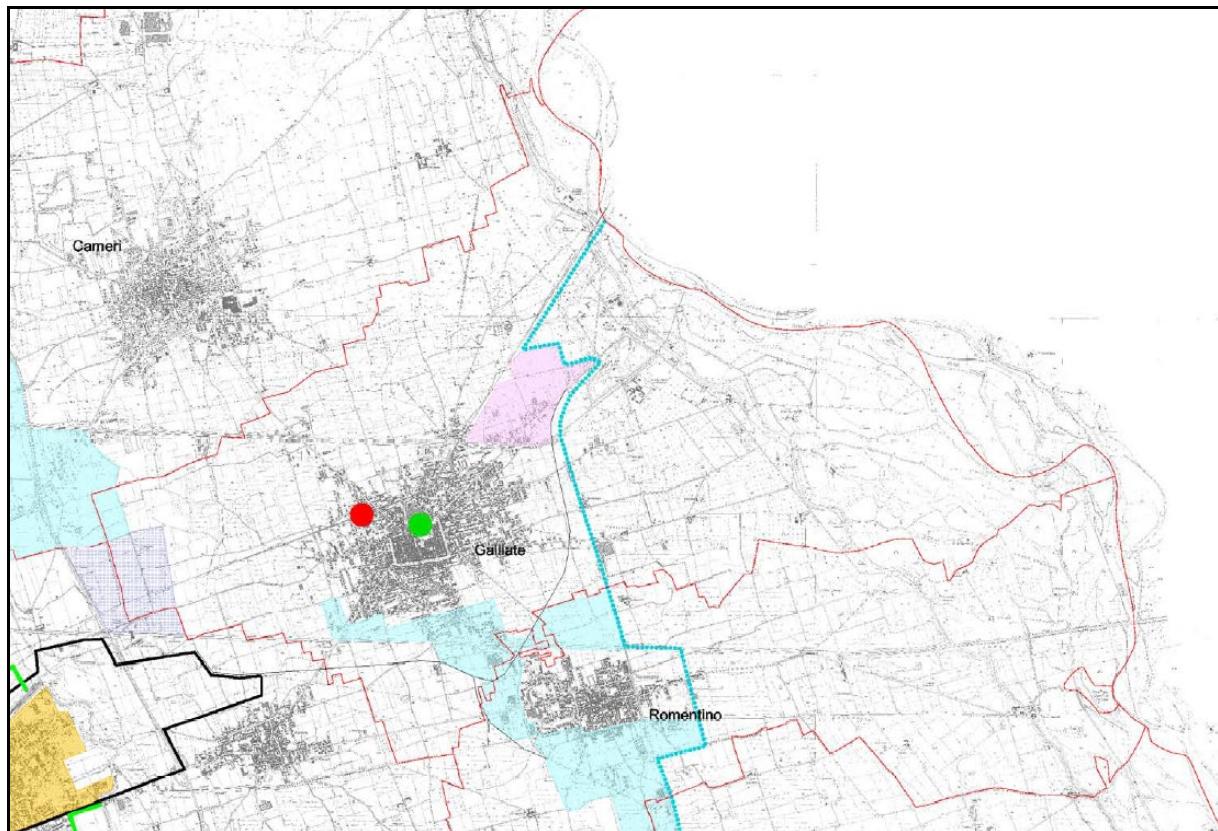


PTP: stralci legenda e tavola "A" - Caratteri territoriali e paesistici

Osservando lo stralcio della Tavola "B" – *Indirizzi di governo del territorio* del PTP, si evidenzia che il territorio comunale a nord – est è individuata un' area di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare (art. 4.2) e a sud è individuato l'ambito di individuazione coordinata delle opportunità insediativa per le attività produttive, terziarie, di servizio (art. 4.3).

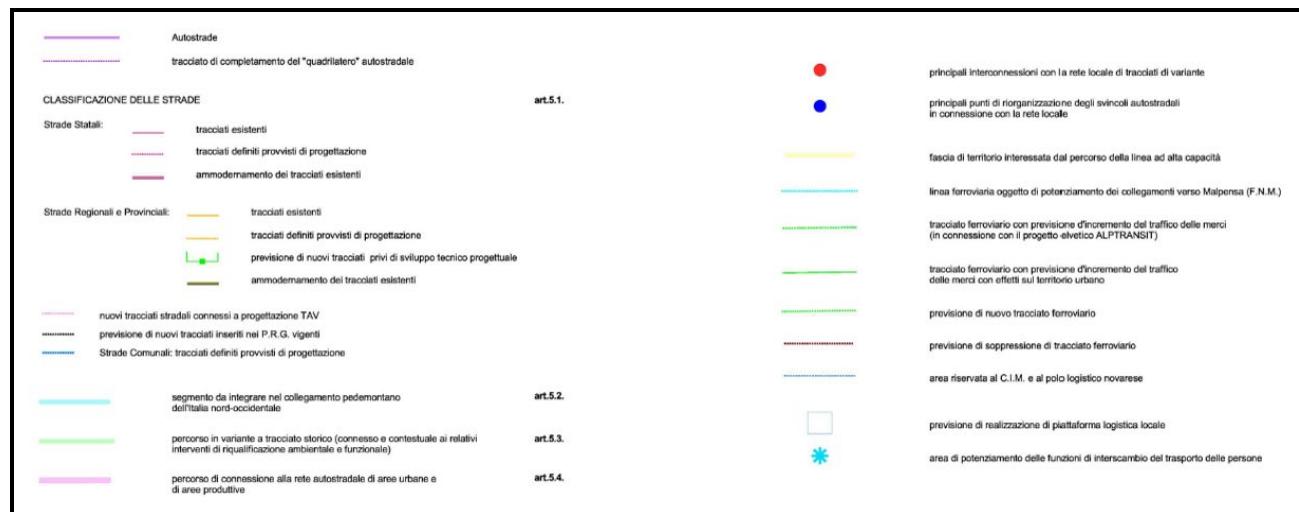


PTP: legenda stralcio tavola "B" – *Indirizzi di governo del territorio*

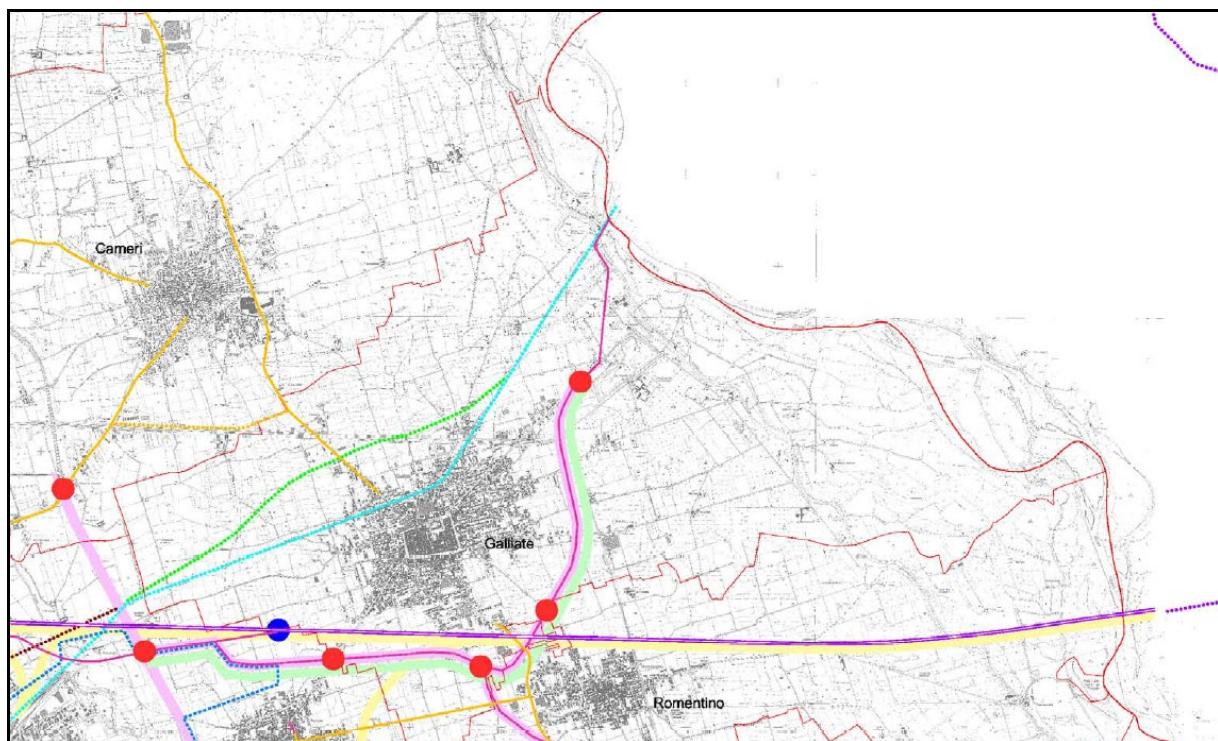


PTP: stralcio tavola "B" – *Indirizzi di governo del territorio*

Lo stralcio della Tavola "C" – *Infrastrutture e rete per la mobilità* del PTP, evidenzia le principali interconnessioni e gli assi infrastrutturali ferroviari e viabilistici oggetto di potenziamento.

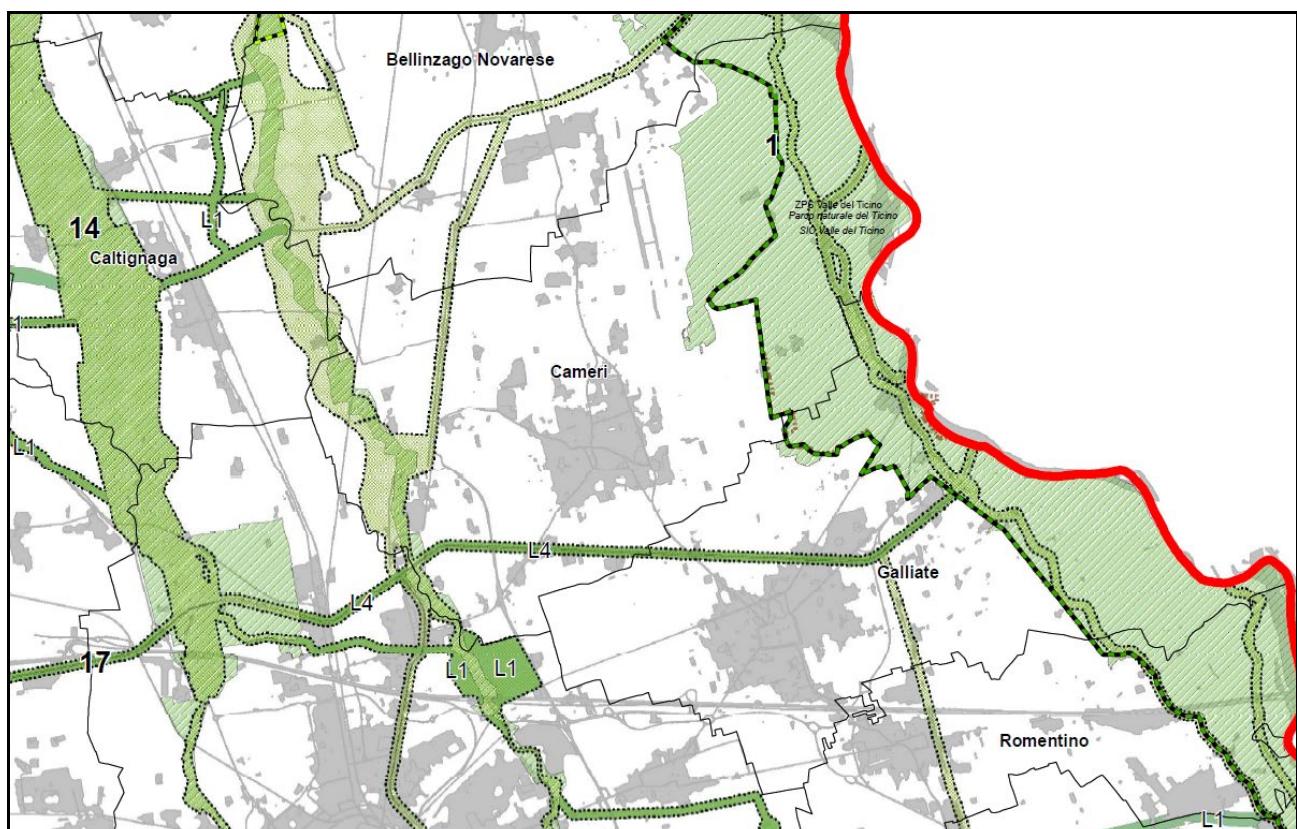
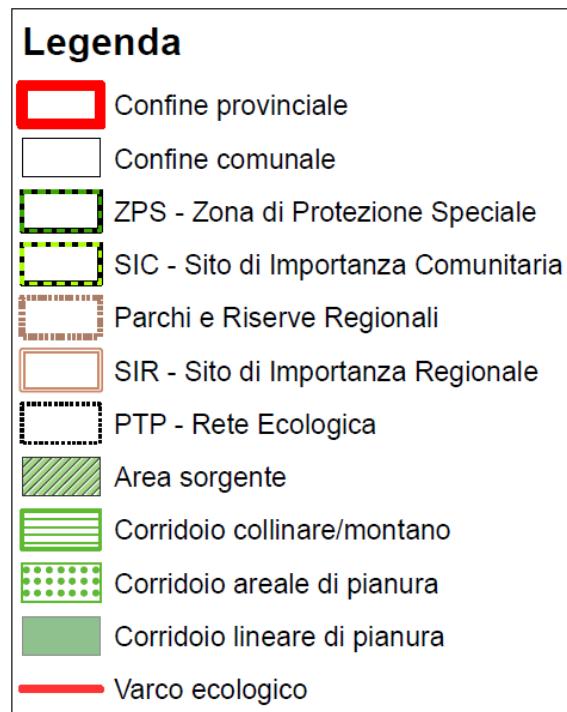


PTP: legenda stralcio tavola "C" – *Infrastrutture e rete per la mobilità*



PTP: stralcio tavola "C" – *Infrastrutture e rete per la mobilità*

Lo studio riguardante "Novara in rete", finalizzato alla definizione della Rete Ecologica della Provincia di Novara, evidenzia sul territorio di Galliate l'area ZPS "Valle del Ticino", il corridoio lineare di pianura in corrispondenza del Canale Cavour e del Diramatore Vigevano.



Progetto "Novara in Rete per la definizione della Rete Ecologica in Provincia di Novara"

## **Valutazione di sintesi sulla “coerenza esterna – verticale”**

Rispetto ai contenuti del PPR e del PTP, occorre approfondire le caratteristiche storico-documentarie e tipologiche del complesso immobiliare “ex Mirsa”, al fine di poter ammettere l'intervento di “sostituzione edilizia sul bene in oggetto”. Occorre premettere che tal intervento è già ammesso dal PRG vigente, in ragione delle analisi effettuate in sede di studio del Centro Storico (rif. tav. P4 e art 23 delle NdA), ma si ritiene opportuno approfondirle in ragione degli indirizzi di tutela contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Come ampiamente illustrato in precedenza l'oggetto A1 interessa un ambito inserito nel Centro Storico soggetto a tutela di interesse paesaggistico e storico documentario. L'intervento prevede il riuso funzionale del complesso, un tempo adibito ad attività produttiva, mediante intervento che contempla la possibilità di sostituzione edilizia assoggettato a strumento urbanistico esecutivo e specifiche normativa di attuazione.

Pertanto si riporta la Relazione di approfondimento (analogamente riportata nella Relazione illustrativa di Variante) che evidenzia chiaramente come le valutazioni sul bene effettuate il sede di PRG sia state coerenti con le caratteristiche tipologiche e documentarie dello stesso, ovvero che:

- risulta privo di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie;
- presenta elementi in evidente contrasto con i caratteri tipologici e morfologici del centro storico”;
- presenta inoltre uno stato di degrado avanzato in relazione ad elementi strutturali e di finitura, in relazione alle condizioni di abbandono nel quale si trova.

## **Relazione storico documentaria sul complesso immobiliare “ex Mirsa”**

Dai dati reperiti presso l'archivio Comunale, è possibile risalire all'epoca di realizzazione degli immobili interessati dalla Variante, premesso che l'edificazione si è completata in più fasi a partire da:

- anno 1955. Avvio lavori di realizzazione del maglificio;
- anno 1962. Ampliamento dell'attività, lavori terminati con l'allacciamento impianti nel 1963;
- anno 1970. Nuova costruzione di altri fabbricati a servizio dell'attività, con presumibile completamento dell'attuale conformazione edilizia.

Dalla chiusura dell'azienda nel 1984, gli immobili non risultano più occupati stabilmente.

Si evince chiaramente l'epoca recente degli immobili, avvalorata anche dalla tipologia costruttiva degli immobili (in particolare la struttura in calcestruzzo armato con copertura a volta e l'utilizzo in facciata del sistema a vetrate continue, ma ancor più l'estranchezza della tipologia con i caratteri morfotipologici del nucleo di antica formazione del Comune).

Se analizziamo gli estratti riferiti alla cartografia dei Catasti storici:

- mappa Rabbini, 1870 circa;
- mappa di impianto catasto terreni, anni 1930-1940;
- mappa di impianto attuale;

osserviamo come l'area risulta edificata parzialmente con una serie di fabbricati in linea, sicuramente di tipo abitativo/rurale, senza coerenza con l'edificato attuale.

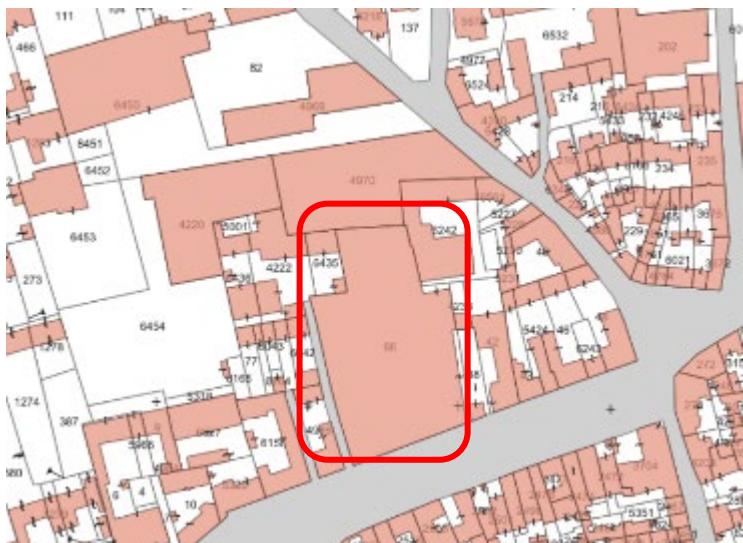
Inoltre, con riferimento alla datazione ed alla conformazione attuale completata all'inizio degli anni '60, il complesso immobiliare non è soggetto a “verifica di interesse culturale” ai sensi dell'art. 12 del DLgs. 42/04, in quanto la procedura riguarda i beni di proprietà pubblica con età pari o superiore a 70 anni.



estratto mappa Rabbini



estratto mappa impianto



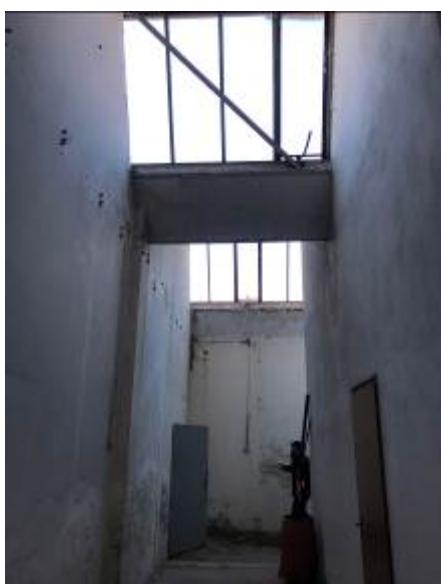


Prospettiva dei fronti degli immobili sul Viale Orelli, caratterizzata dalla discontinuità del complesso immobiliare produttivo della "ex Mirsa", rispetto alle tipologie dei fabbricati adiacenti.

La seguente documentazione fotografica del complesso immobiliare permette di cogliere i dettagli compositivi ed estetici dell'aspetto esterno della facciata e le caratteristiche costruttive della struttura, evidenziando lo stato dell'immobile che versa in condizioni precarie dovute alla mancanza di manutenzione, da ormai circa 40 anni.

Diventa quindi complesso sotto il profilo tecnico e quindi economico sostenere un eventuale recupero dei volumi esistenti, considerando comunque la tipologia non coerente con il contesto che andrebbe comunque ripensata per differenti destinazioni d'uso, soluzioni compositive e di finitura, materiali ecc.





A fronte dei principali contenuti della pianificazione sovraordinata (PTR, PTR “Ovest Ticino”, PPR, PTP, Novara in Rete) presenti sul territorio comunale di Galliate è stata stilata una tabella di sintesi che mette in relazione gli oggetti della variante con tali contenuti, rilevando sostanziale coerenza tra i contenuti degli strumenti di pianificazione.

<b>OGGETTI</b>	<b>PTR</b>	<b>PTR – OVEST TICINO</b>	<b>PPR</b>	<b>PTP</b>	<b>NOVARA IN RETE</b>
<b>A1</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente a seguito di approfondimento</b>	<b>Coerente a seguito di approfondimento</b>	<b>Coerente</b>
<b>A2</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>
<b>A3</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>	<b>Coerente</b>

## **2.2 Coerenza esterna – orizzontale**

La variante urbanistica proposta riguarda modifiche puntuali all'apparato normativo e agli ambiti interni e prossimi al tessuto urbanizzato di Galliate, pertanto non ha ricadute territoriali con i territori dei comuni limitrofi, rendendo inutile l'approfondimento di tale aspetto.

---

## **3. Coerenza interna**

La proposta di variante è coerente con le scelte di pianificazione urbanistica locale effettuate dal PRG vigente.

Gli interventi, di carattere puntuale e principalmente di interesse pubblico, interessano aree già urbanizzate ed edificate del tessuto urbano senza incidere sull'assetto strutturale del Piano, di conseguenza non entrano in contrasto con gli obiettivi di tutela ambientale prefissati dal vigente strumento urbanistico.

## **PARTE SECONDA: caratteristiche degli impatti e delle aree interessate**

---

### **1. Analisi e valutazione degli effetti sulle componenti ambientali**

---

L'analisi delle componenti territoriali, ambientali e paesaggistiche ha lo scopo di delineare lo stato dell'ambiente e valutare gli effetti e impatti sulle componenti ambientali, territoriali e paesaggistiche derivanti dalle azioni progettuali previste dalla Variante Urbanistica.

In base a quanto valutato in sede di coerenza con la pianificazione sovraordinata e alle effettive variazioni puntuali di carattere normativo e cartografico proposte dalla variante Parziale n. 2 al PRG vigente, l'analisi e la valutazione degli effetti sulle tematiche ambientali è stata effettuata considerando nel loro insieme gli obiettivi della variante, approfondendo alcuni aspetti per determinati oggetti.

#### **OGGETTI**

##### **A. modifiche attinenti la destinazione d'uso di aree di proprietà comunale, finalizzate all'attuazione e sviluppo di iniziative di riuso per interesse pubblico, relativamente alla:**

**A1.** modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex Mirsa", finalizzata allo sviluppo di iniziative di riuso per funzioni residenziali (con priorità per l'edilizia sociale e convenzionata) e per servizi pubblici;

**A2.** modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex magazzini Coop", finalizzata allo sviluppo di iniziative di riuso per la creazione di spazi per associazioni locali e servizi di interesse collettivo.

##### **B. modifiche attinenti all'attuazione di interventi pervenuti da soggetti privati, nell'ambito dello sviluppo di attività economiche, relativamente alla:**

**B1.** integrazione all'art. 32.04 delle Norme di attuazione, finalizzata ad incrementare l'altezza massima consentita per le edificazioni di un comparto produttivo.

#### **COMPONENTI AMBIENTALI**

- 1.1 Biodiversità e rete ecologica regionale
- 1.2 Aria e fattori climatici
- 1.3 Acque superficiali e sotterranee
- 1.4 Suolo e sottosuolo
- 1.5 Paesaggio e beni di valore storico – architettonico
- 1.6 Siti contaminati, amianto, elettromagnetismo, radon,
- 1.7 Rumore
- 1.8 Rifiuti
- 1.9 Energia
- 1.10 Mobilità e trasporti
- 1.11 Sviluppo sostenibile e cambiamento climatico
- 1.12 Aspetti socio-economici

Per ogni tematica sono state individuate le principali caratteristiche ambientali rapportate ai contenuti della Variante e sono state valutate le possibili interrelazioni, al fine di evidenziare i possibili effetti (positivi, non rilevanti, limitatamente rilevanti, negativi) generati dalle azioni progettuali della Variante.

## **1.1 Biodiversità e rete ecologica**

Sul territorio comunale è presente l'area di grande importanza per la biodiversità quale il Parco Naturale della Valle Ticino, ma nessuno degli ambiti inseriti nella Variante è incluso nella perimetrazione dell'area o insiste nella zona limitrofa, che il Piano riconosce come area "Preparco". Anche il raffronto con la rete ecologica individuata a scala provinciale (comprensiva dello studio aggiornato "Novara in rete") e Regionale (rif. analisi di coerenza con la pianificazione sovraordinata) non rileva interferenze con gli ambiti della Variante, in quanto tutti interclusi nel tessuto urbano consolidato.

**Dalla disamina degli elementi sopra descritti, si è pertanto giunti alla conclusione che gli effetti sulla componente "Biodiversità, flora e fauna e rete ecologica" possono ritenersi NON RILEVANTI.**

## **1.2 Aria e fattori climatici**

Le modifiche attinenti gli oggetti di Variante non interessano destinazioni che potrebbero generare un peggioramento significativo in merito alla componente "aria e clima in generale", in quanto anche la modifica del parametro di altezza degli edifici (rif. oggetto B1) sebbene connessa ad eventuali nuove edificazioni produttive, interessa un ambito già a destinazione produttiva, edificato e attivo nel settore industriale, pertanto non è direttamente connessa ad un potenziale incremento di fattori inquinanti o negativi sul clima.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente "Aria e clima" possono ritenersi NON RILEVANTI.**

## **1.3 Acqua**

Per la disamina delle tematiche idrografia ed idrogeologia, si rimanda allo studio geologico tecnico (a cura della dott. geol. Ferrari), parte integrante della documentazione di Variante.

Si mette in evidenza che, come specificato nella relazione geologica "Le aree oggetto della Variante non sono interessate dal tracciato del reticolato idrografico né principale né minore".

Relativamente alla falda, per le aree A1 ed A2 si possono prevedere valori di soggiacenza mediamente compresi tra -5 e -10 m da piano campagna, per il sito B1 quote a circa – 15 m da p.c., con possibili fluttuazioni nell'arco dell'anno.

L'ambito in oggetto non è interessato da fasce di rispetto relative a captazioni idropotabili.

Rispetto al fabbisogno idrico ad uso degli utenze previste negli ambiti oggetto di trasformazione (oggetti A1 e A2), ambedue le aree sono servite da adeguata rete di adduzione principale lungo le direttive di via Orelli e via Novara. Pertanto, l'eventuale dimensionamento delle reti distributiva interna sarà oggetto di verifica puntuale con il soggetto gestore, in sede di allacciamento all'atto dell'attuazione degli interventi. Analoga situazione riguarda la rete di scarico delle acque fognarie, anch'essa presente e collegata alla rete principale esistente lungo le due direttive di accesso alle aree.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente "Acqua" possono ritenersi NON RILEVANTI.**

#### **1.4 Suolo e sottosuolo**

Per la disamina della geomorfologia e pericolosità geomorfologica, si rimanda sempre allo studio geologico tecnico, parte integrante della documentazione di Variante nel quale sono contenute le verifiche di fattibilità in merito alle caratteristiche dei suoli ed alla classificazione della Carta di sintesi relativa alle condizioni di pericolosità ai fini dell'utilizzo urbanistico.

Le aree interessata dalla Variante rientrano in CLASSE I

Le aree in CLASSE I corrispondono a: "Aree normalmente sicure. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. EDIFICABILI. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche delle costruzioni" (ora DM 17/01/2018) L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo ed alla stabilità dell'area.

Sull'oggetto A1, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da area produttiva a residenziale (seppur per attività di lavorazione di tessuti, non nociva) è previsto il rispetto della seguente prescrizione:

*"Il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale per l'area A1 dovrà risultare conforme ai valori tabellari previsti dal DM 152/2006 e s.m.i. per l'uso residenziale, da valutare mediante verifica ambientale preliminare".*

La normativa specifica dell'ambito richiama comunque il rispetto delle norme di tipo idrogeologico di cui al PRG vigente ed alla presente Variante.

In merito alla tematica "Consumo di suolo", alla disamina degli usi del suolo emerge che il territorio comunale, pari a 2937 ettari, è utilizzato soprattutto per un uso agricolo seminativo. Infatti, lo studio regionale "Monitoraggio del consumo di suolo 2015" evidenzia i seguenti dati:

	sup. ha	CSU		CSI		CSR		CSC	
		Ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Galliate</b>	<b>2937</b>	<b>415</b>	<b>14,14</b>	<b>69</b>	<b>2,34</b>	<b>1</b>	<b>0,02</b>	<b>485</b>	<b>16,5</b>

Dove il consumo di suolo urbanizzato CSU è pari a 415, mentre il dato del consumo di suolo totale è pari a 485 ha (16,5 % della superficie comunale). Il dato, seppur del 2015, è verosimilmente attuale in quanto dall'approvazione del PRG (2014) le nuove attuazioni di interventi in ambiti di nuova edificazione sono limitate e poco significanti.

**In ogni caso la Variante non prevede interventi che incrementano il consumo di suolo, in quanto interviene con iniziative in ambiti già urbanizzati ed edificati, favorendo iniziative di riuso e riqualificazione, in piena coerenza con le direttive di riduzione del consumo di suolo previste dal PTR e dagli altri strumenti di pianificazione sovraordinata.**

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente "SUOLO E SOTTOSUOLO" possono ritenersi NON RILEVANTI.**

## **1.5 Paesaggio e beni di valore storico – architettonico**

Come evidenziato nella precedente disamina degli aspetti di rilevanza paesaggistica e storica di carattere sovraordinato, solo l'oggetto A1 ricade in “aree sensibile”, sotto il profilo paesaggistico, essendo ricompresa nel Centro Storico.

Le valutazione approfondite effettuate in sede di Verifica di coerenza con gli strumento di pianificazione sovraordinata (PPR e PTP), hanno rilevato come il complesso immobiliare risulta privo di valenza storico-documentaria e rappresenta un elemento di contrasto morfo-tipologico rispetto al contesto urbano di appartenenza.

La previsione contenuta nella Variante, favorisce il riuso dell'ambito condizionato all'attuazione di uno Strumento urbanistico esecutivo che prevede funzioni compatibili al contesto, oltre che il rispetto di prescrizioni di carattere quantitativo e qualitativo, premesso che l'obiettivo prioritario è il riuso di un ambito degradato, funzionalmente e paesaggisticamente in contrasto con il contesto storico tipologico esistente. Sono comunque previste prescrizioni normative atte a contenere e minimizzare l'impatto paesaggistico degli interventi edilizi, come richiamato nell'art 23.13.

Per quanto riguarda l'oggetto B1, valutato il potenziale impatto paesaggistico relativo all'introduzione della norma che permette di incrementare l'altezza massima dei fabbricati in uno specifico comparto dell'area produttiva esistente, è previsto, ad integrazione dell'art 32.05, l'obbligo di messa a dimore di piantumazioni d'alto fusto, con essenze locali, atte a minimizzare l'impatto altimetrico dei nuovi volumi e l'impatto sul contesto paesaggistico degli stessi.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente “paesaggio” possono ritenersi LIMITATAMENTE RILEVANTI.**

## **1.6 Siti contaminati, amianto, elettromagnetismo, radon**

In nessuna delle aree interessate dalla Variante risultano dati relativi alla presenza di fattori inquinanti o elementi di rischio derivanti da precedenti attività in sít, trattandosi di attività che non lavoravano prodotti nocivi o sostanze pericolose.

Nell'ambito della procedura di attuazione dell'intervento di cui all'oggetto A1 (ex area Mirsa), nonché nelle fasi di esperimento del progetto pubblico di cui alla riqualificazione dell'area ex magazzini Coop, sono previste le verifiche sugli edifici preesistenti interessati da demolizioni/ristrutturazioni e sulle aree nel rispetto delle vigenti normative.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente “siti contaminati” possono ritenersi NON RILEVANTI.**

## **1.7 Rumore**

Riguardo la tematica in oggetto, la variante prevede in allegato lo studio di compatibilità acustica relativo agli interventi in oggetto, al quale si rimanda per le valutazioni specifiche, pur rilevando che non sono presenti criticità relative alle destinazioni d'uso previste.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente “rumore” possono ritenersi NON RILEVANTI.**

## **1.8 Rifiuti**

Le modifiche di destinazioni d'uso previste dalla Variante, pur contemplando il riuso di ambiti ad oggi dismessi o sottoutilizzati con conseguente incremento di produzioni di rifiuti urbani, non sono tali da creare criticità alla gestione del servizio per una città di ca 15.000 abitanti, posto che l'incremento teorico “residenziale” interessa poco più di 40 abitanti, con un incidenza irrisoria rispetto alla produzione di rifiuti ed al relativo smaltimento. Ovviamente dovranno essere rispettate

in sede di redazione degli atti progettuali ed autorizzativi, le norme relative alla realizzazione di aree idonee per il conferimento e l'organizzazione della raccolta differenziata come previsto dai vigenti regolamenti comunali.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente “rifiuti” possono ritenersi NON RILEVANTI.**

### **1.9 Energia**

Riguardo la tematica in oggetto, la variante non prevede specifiche prescrizioni in tema di risparmio energetico, in quanto il rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto prescritto nei regolamenti comunali per la realizzazione o ristrutturazione di nuovi edifici, garantisce già elevati standard di efficienza energetica.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente “energia” possono ritenersi NON RILEVANTI.**

### **1.10 Mobilità e trasporti**

### **1.11 Sviluppo sostenibile e cambiamento climatico**

Ambedue le tematiche dovrebbero interessare modifiche di assetto generale dell'intero territorio comunale, o almeno strutturali in relazione ad ambiti strategicamente rilevanti dello stesso, per avere ricadute significative rispetto allo stato di fatto.

La Variante in oggetto tratta due ambiti puntuali e limitati per modifiche e dimensioni, che pur nella variazione di destinazioni d'uso non provocano incidenza significativa né sul sistema della mobilità e trasporti a scala comunale (sono ambedue aree direttamente connesse e accessibili da viabilità pubblica comunale di tipo principale), né incidono sul cambiamento climatico.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulle componenti “Mobilità e trasporti E Sviluppo sostenibile e cambiamento climatico” possono ritenersi NON RILEVANTI.**

### **1.12 Aspetti socio-economici**

La valutazione della componente in oggetto risulta di particolare interesse nell'ambito delle ricadute che le trasformazioni previste dalla Variante potrebbero generare.

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, nel prevedere le modifiche di cui agli oggetti A1 e A2, è prioritaria la tematica sociale, sia nella dimensione del fornire migliori servizi (in termini quantitativi e qualitativi) sia in termini di venire incontro alle problematiche abitative di famiglie a basso reddito. Di conseguenza si rilevano impatti positivi sotto l'aspetto sociale nell'ambito del riuso dei comparti Ex Mirsa e Ex Coop, con ricadute sia nella gestione dei servizi connessi al settore delle associazioni locali (servizi e assistenza sociale), sia nell'incremento potenziale di nuove abitazioni a costi accessibili (social housing), con un possibile impatto positivo anche relativamente all'incremento demografico.

In ultimo anche l'intervento di modifica normativa sul comparto produttivo, seppur in maniera limitata, permette di sviluppare l'insediamento di nuove attività, generando un positivo impatto sul sistema economico locale.

**Pertanto, gli effetti della Variante urbanistica sulla componente “socio-economica” possono ritenersi POSITIVI.**

## **PARTE TERZA: azioni della Variante e conclusioni**

### **1. Valutazione di sintesi degli impatti e relative prescrizioni**

A fronte di quanto sopra valutato e precedentemente analizzato, si riporta la matrice successiva, in cui vengono elencate in modo sintetico le componenti ambientali analizzate nel capitolo precedente, rapportate con le valutazioni effettuate e i relativi impatti generati dalle azioni della Variante Parziale.

La definizione dei possibili effetti (elencati nella tabella sottostante) ricadenti sulle componenti ambientali è stata valutata prendendo in considerazione le conseguenze degli obiettivi e relative azioni della Variante Urbanistica, pertanto l'effetto:

- *NR – non rilevante*, riguarda un obiettivo/azione della Variante che non interferisce con una componente ambientale in esame;
- *P – positivo*, riguarda un obiettivo/azione della Variante che risponde e soddisfa un fabbisogno comunale;
- *LR – limitatamente rilevante*, riguarda un obiettivo/azione della Variante che interferisce con una componente ambientale in esame ma con la possibilità di prescrivere delle norme che vadano a minimizzare tale effetto;
- *N – negativo*, riguarda un obiettivo/azione della Variante che interferisce con una componente ambientale in esame ma senza la possibilità di prescrivere delle norme che vadano a migliorare tale effetto.

<b><i>Effetto sulle componenti ambientali esaminate</i></b>	
<b>P</b>	POSITIVO
<b>NR</b>	NON RILEVANTE
<b>LR</b>	LIMITATAMENTE RILEVANTE
<b>N</b>	NEGATIVO

#### COMPONENTI AMBIENTALI

- 1.1 Biodiversità e rete ecologica regionale
- 1.2 Aria e fattori climatici
- 1.3 Acque superficiali e sotterranee
- 1.4 Suolo e sottosuolo
- 1.5 Paesaggio e beni di valore storico – architettonico
- 1.6 Siti contaminati, amianto, elettromagnetismo, radon,
- 1.7 Rumore
- 1.8 Rifiuti
- 1.9 Energia
- 1.10 Mobilità e trasporti
- 1.11 Sviluppo sostenibile e cambiamento climatico
- 1.12 Aspetti socio-economici

<b>COMPONENTI AMBIENTALI</b>	<b>EFFETTI/IMPATTI</b>	<b>PROVVEDIMENTI DI PREVENZIONE E MITIGAZIONE</b>	
1.1 Biodiversità e rete ecologica regionale	<b>NR</b>	NTA	
1.2 Aria e fattori climatici	<b>NR</b>	NTA	
1.3 Acque superficiali e sotterranee	<b>NR</b>	NTA	
1.4 Suolo e sottosuolo	<b>NR</b>	NTA	prescrizioni atte a verificare il cambio di destinazione d'uso da area produttiva a residenziale, in relazione agli aspetti ambientali: - ogg. A1, Integrazioni art. 23.13 comma 5;
1.5 Paesaggio e beni di valore storico – architettonico	<b>LR</b>	NTA	prescrizioni atte a contenere e minimizzare l'impatto paesaggistico degli interventi edilizi: - ogg. A1, Integrazioni art. 23.13 comma 5; prescrizioni atte a minimizzare l'impatto altimetrico dei nuovi volumi e l'impatto sul contesto paesaggistico: - ogg. B1, Integrazioni art. 32.05
1.6 Siti contaminati, amianto, elettromagnetismo, radon,	<b>NR</b>	NTA	
1.7 Rumore	<b>NR</b>	NTA	
1.8 Rifiuti	<b>NR</b>	NTA	
1.9 Energia	<b>NR</b>	NTA	
1.10 Mobilità e trasporti	<b>NR</b>	NTA	
1.11 Sviluppo sostenibile e cambiamento climatico	<b>NR</b>	NTA	
1.12 Aspetti socio-economici	<b>P</b>	NTA	

## **2. Attori nella procedura**

---

**Proponente:** Comune di Galliate

**Autorità Procedente:** Comune di Galliate

**Autorità Competente:** Comune di Galliate tramite l'Organo Tecnico Comunale per la VAS

**Soggetti Competenti in materia ambientale:**

- MiBACT – Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio province NO, BI, VB, VC
- Provincia di Novara;
- Arpa Piemonte;
- ASL Novara.