

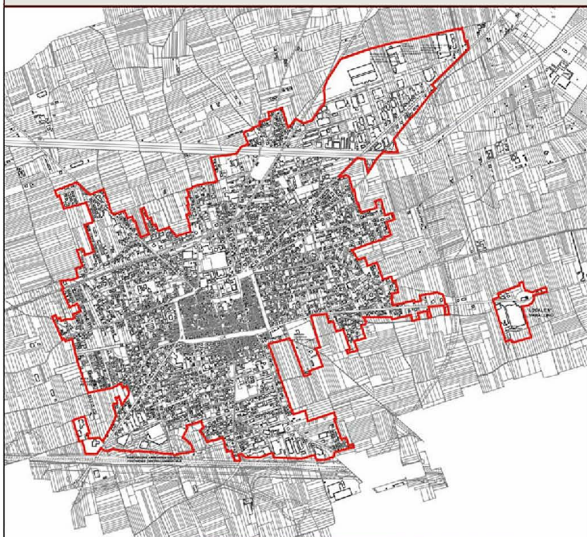
P
R
G



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate

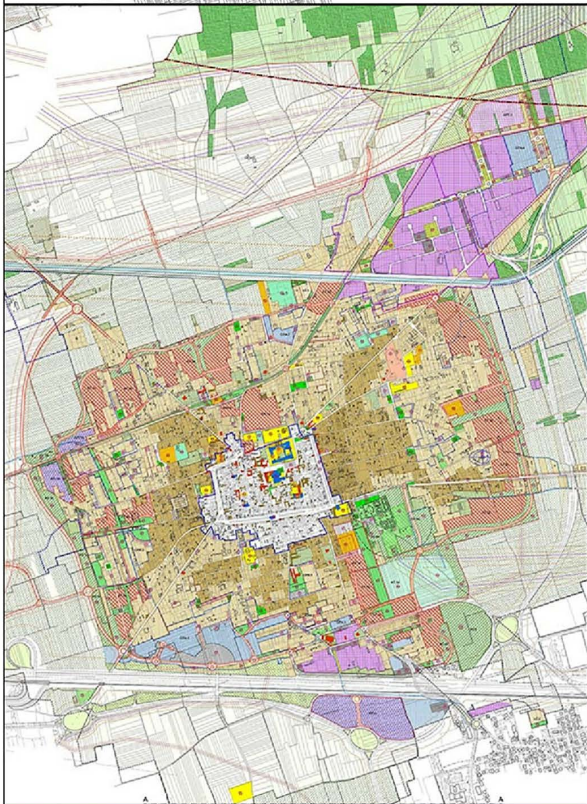


Variante parziale 5/2025

art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

adozione Delibera Consiglio Comunale n. 32 del 29.07.2026

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del



elaborato

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

settembre 2026

professionista incaricato

Federico Tenconi, urbanista



il Sindaco

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

COMUNE DI GALLIATE (NO)

Variante parziale n. 5/2025

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
 - 3.1 Esito della fase di istruttoria

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

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 reticoli 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;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n.8 del 29/02/2024;
- Variante parziale n. 3/2023, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 19 del 23/04/2024;
- Variante parziale n. 4/2024, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 24 del 29/05/2025.

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)".

I contenuti della presente Variante, individuata come n. 5, sono già stati oggetto di procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, nell'ambito della Variante parziale n. 3/2023 (la quale ne ricomprendeva i contenuti), adottando il procedimento in sequenza (scheda j2 della DGR 2016.

L'iter è stato concluso mediante emissione dei pareri da parte degli Enti coinvolti nella fase istruttoria e successivamente è stato emesso il relativo provvedimento da parte dell'Organo

Tecnico Comunale - OTC (29.11.2023, prot. n. 29315)), cui ha fatto seguito la presa d'atto da parte dell'autorità competente comunale (4.1.2024).

La precedente amministrazione comunale, non ha poi ritenuto opportuno portare in adozione i contenuti di cui agli oggetti A1 e A2 (che verranno descritti nel successivo capitolo) nel progetto preliminare della ex Variante 3/2023, ora ripresi dall'attuale amministrazione comunale nell'iter della Variante parziale n. 5/2025.

Di seguito si allegano gli estratti del provvedimento dell'OTC quale esito del procedimento sopradescritto:

- Cronologia del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS della ex Variante n.3/2023;
- Contenuti della Variante (cap 2)
- Considerazioni sui pareri espressi (cap. 4)
- Prescrizioni per la Variante (cap 5)

CRONOLOGIA DELL'ITER DI VARIANTE	
DATA	ATTO
18.09.2023	Delibera di Giunta Comunale n. 177 avente per oggetto: P.R.G.C. 2008 - VARIANTE PARZIALE N. 03/2023 AI SENSI DELL' ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. N. 56/1977 E S.M.I. CON CONTESTUALE PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S. PRESA D'ATTO DEL PROGETTO TECNICO PRELIMINARE
25.09.2023	Lettera invio documentazione ai soggetti con competenza ambientale "Fase di verifica di assoggettabilità alla VAS relativa alla variante n. 3/2023 al P.R.G.C. 2008 vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. INVIO DOCUMENTAZIONE"
10.10. 2023	Est Sesia – Consorzio di Irrigazione e Bonifica - parere
12.10.2023	Acqua Novara VCO - parere
19.10.2023	ARPA Piemonte – Dipartimento territoriale Piemonte Nord Est - parere
24.10.2023	A.S.L. NO - S.C. SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA - parere
02.11.2023	Provincia di Novara – Pianificazione Territoriale Risorse Idriche e VAS - parere

2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante, che si configura come "parziale" ai sensi dei disposti del 5 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., persegue gli obiettivi di carattere generale precedentemente esposti e dettagliati in "oggetti", che sono puntualmente descritti nel documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS e qui sinteticamente riportati:

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.

4 CONSIDERAZIONI SUI PARERI ESPRESSI

Come previsto dalla DGR 9 giugno 2008, l'Autorità competente, sulla base dei pareri espressi, con il supporto dell'OTC, ***decide circa la necessità di sottoporre a valutazione ambientale la variante***, motivando la decisione.

La fase di verifica di assoggettabilità ha visto la partecipazione dei soggetti competenti in materia ambientale interessati dalla Variante che hanno espresso pareri sintetizzati nel capitolo precedente.

In particolare si rileva come le osservazioni abbiano riguardato principalmente l'oggetto 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.

Le osservazioni hanno evidenziato in particolare una serie di aspetti da approfondire, trattandosi di un intervento che interessa un fabbricato utilizzato in passato da una attività produttiva, riguardanti:

- la presentazione un piano di indagini ambientali preliminari al fine della caratterizzazione dello stato ambientale e la sua compatibilità con la destinazione d'uso prevista;
- la gestione delle acque meteoriche;
- per quanto riguarda la fase di demolizione, una particolare attenzione alla eventuale presenza di amianto.

Di carattere più generale invece l'osservazione di ARPA relativa *alla progettazione delle aree verdi, necessarie anche ai fini di una mitigazione delle isole di calore*.

ARPA ha concluso il suo parere con l'esclusione dalla VAS *a condizione che siano garantite le condizioni di fattibilità e tenute in considerazione le indicazioni espresse nel precedente paragrafo*, mentre gli altri soggetti non si sono espressi esplicitamente sull'assoggettamento alla VAS della Variante.

D'altra parte è abbastanza evidente che molti degli approfondimenti richiesti non possano essere compresi in una fase di tipo programmatico come quella costituita da una variante di Piano Regolatore, ma demandati a uno stadio preliminare all'esecuzione che possa contare anche su risorse operative e finanziarie adeguate.

5 PRESCRIZIONI PER LA VARIANTE

Sulla base di quanto precedentemente riportato si reputa si possa escludere la necessità di assoggettare la Variante alla fase di valutazione, purché siano introdotte le prescrizioni che di seguito vengono illustrate.

Si invita comunque l'Autorità competente a tener conto, nelle fasi di approvazione dello strumento di piano, delle prescrizioni contenute nel parere dei soggetti competenti in materia ambientale, precedentemente richiamate.

In particolare si suggerisce l'introduzione, nell'articolo 23.13 delle Nda *"Ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica della Città Storica (RCS)" al punto 5 - Ambito RCS.3 - "ex Mirsa" viale Orelli*, delle seguenti prescrizioni, da attuarsi preliminarmente o contestualmente al SUE di iniziativa pubblica o privata o all'intervento edilizio convenzionato:

- 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;
- prevedere una corretta gestione delle acque meteoriche con soluzioni diverse dallo scarico in fognatura (superfici drenanti e sistemi disperdenti) e la possibilità di un loro riuso al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;
- gli edifici dovranno essere realizzati con caratteri di elevata prestazione energetica (superiori a quelli contemplati dalla normativa vigente) o ad energia quasi zero (NZEB).

Il procedimento si è concluso con il provvedimento di esclusione dalla VAS purchè siano introdotte le prescrizioni richieste dagli Enti e confermate dall'OTC nella normativa di attuazione del comparto Ex Mirsa (oggetto A1).

Il progetto preliminare della presente Variante n. 5/2025 recepisce le prescrizioni di cui all'esito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS nel testo normativo dell'ambito di riqualificazione RCS.03 Ex Mirsa

L'amministrazione comunale, sentito l'Organo Tecnico Comunale, ha deciso di riassoggettare comunque i contenuti della Variante n. 5 al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS, adottando il procedimento contestuale, di cui alla scheda j1 della già citata DGR 2016.

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

- o Direttiva Europea 2001/42/CE concernente la *"valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente"*
- o 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"*)
- o 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.
- o Legge Regionale Piemonte 40/1998 e s.m.i. *"Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"*
- o 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"*
- o 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)"*.
- o D.D. 30 Novembre 2022, n. 701 *"Revisione del documento tecnico di indirizzo: "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con D.G.R. 12 gennaio 2015, n. 21- 892 e aggiornato con D.D. n. 31 del 19 gennaio 2017"*.
- o Legge regionale n. 13 del 19 luglio 2023 (vigente dal 4 agosto 2023) *"Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale integrata. Abrogazione della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). 3° Suppl. al B.U. n. 29 del 20 luglio 2023"*.
- o D.G.R. n. 26-7197 del 12 luglio 2023 *"Valutazione Ambientale Strategica (VAS): disposizioni operative per l'espressione del parere motivato regionale, per la dichiarazione di sintesi e per la partecipazione della Regione Piemonte ai procedimenti di VAS in qualità di soggetto consultato."*

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

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
	La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai 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 controdice 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 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
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		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006) Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	
		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg 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)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

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)".

3.1 Esito della fase di istruttoria

A seguito dell'adozione del progetto preliminare avvenuto con Delibera di Consiglio n. 32 del 29.07.2025 il Comune ha avviato la fase di "indagini ambientali preliminari sul sito ex Mirsa", la cui documentazione, è stata oggetto di valutazione nell'ambito dell'iter di istruttoria per gli aspetti ambientali da parte degli Enti competenti.

La Relazione di competenza dell'Organo Tecnico Comunale, acquisita al protocollo del Comune in data 10.09.2026, prot.n. 21880, ed il successivo provvedimento finale da parte dell'autorità competente comunale (prot. comunale n.22109 del 12/09/2026), ritengono che:

.... *"la Variante Parziale n.5/2025 al P.R.G.C. 2008, ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. n. 56/1977 e s.m.i." del Comune di Galliate sia da escludere dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica a condizione che sia integralmente recepito quanto riportato nella relazione dell'Organo Tecnico Comunale."*

Il citato parere al punto 5 "prescrizioni per la Variante" riporta le seguenti prescrizioni, le quali sono state oggetto di puntuale recepimento nel testo delle Norme di attuazione (art. 23 delle NTA), modificato ed integrato nell'abito del presente progetto definitivo:

(...) *"Si prende atto che le prescrizioni indicate nella precedente relazione dell'OTC relativa alla Variante Parziale 3 sono state recepite integralmente nell'art 23.13 delle Norme di attuazione della Variante Parziale 5 e che pertanto, per questo aspetto, **non sono necessarie ulteriori modifiche normative. Per l'approvazione della Variante Parziale sarà necessario tenere conto delle indicazioni e prescrizioni della Provincia di Novara.** In particolare che: il nuovo Ambito RCS 3 venga assoggettato a piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno del quale dovrà essere prodotto lo specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano, previsto al comma 3.5 dell'art. 2.14 delle NTA del PTP per gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle vie pubbliche. (...)*

5 PRESCRIZIONI PER LA VARIANTE

Sulla base di quanto precedentemente riportato si reputa si possa escludere la necessità di assoggettare la Variante alla fase di valutazione.

Si prende atto che le prescrizioni indicate nella precedente relazione dell'OTC relativa alla Variante Parziale 3 sono state recepite integralmente nell'art 23.13 delle Norme di attuazione della Variante Parziale 5 e che pertanto, per questo aspetto, **non sono necessarie ulteriori modifiche normative.**

Per l'approvazione della Variante Parziale sarà necessario tenere conto delle indicazioni e prescrizioni della Provincia di Novara.

In particolare che: il nuovo Ambito RCS 3 venga assoggettato a piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno del quale dovrà essere prodotto lo specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano, previsto al comma 3.5 dell'art. 2.14 delle NTA del PTP per gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle vie pubbliche

Il recepimento delle prescrizioni di cui al Decreto della Provincia di Novara ha comportato la puntuale definizione dell'azonamento dell'oggetto n. 2 relativamente alle categorie delle aree per servizi (verde pubblico (VP), parcheggi (P), attrezzature di interesse comune di carattere amministrativo (AA) e culturale (AC) con il conseguente aggiornamento degli estratti delle tavole grafiche di Variante allegati nella presente Relazione.

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;
- 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 gli 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 interesse pubblico.

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 ripermimetrazione 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 (di superficie pari a mq. 2750) 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

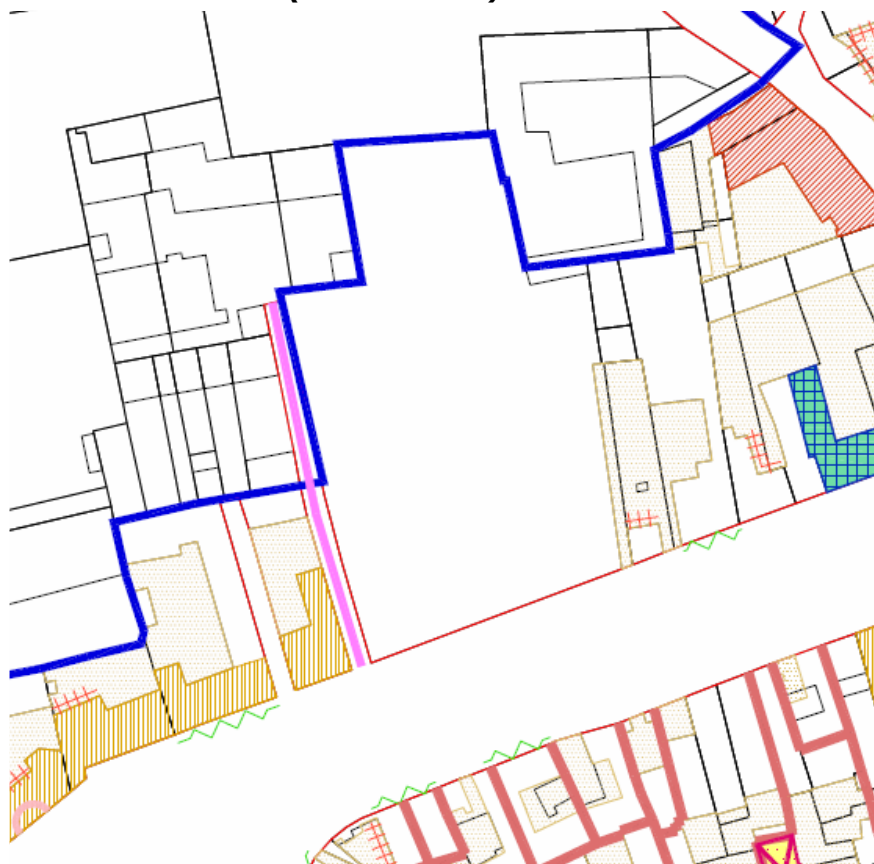


Ripresa fotografica del vicolo sulla sinistra dell'Ex-Mirsa (a sinistra, vista dell'affaccio su Viale Teresa Orelli a sud; a destra, vista verso l'interno del tessuto edificato)

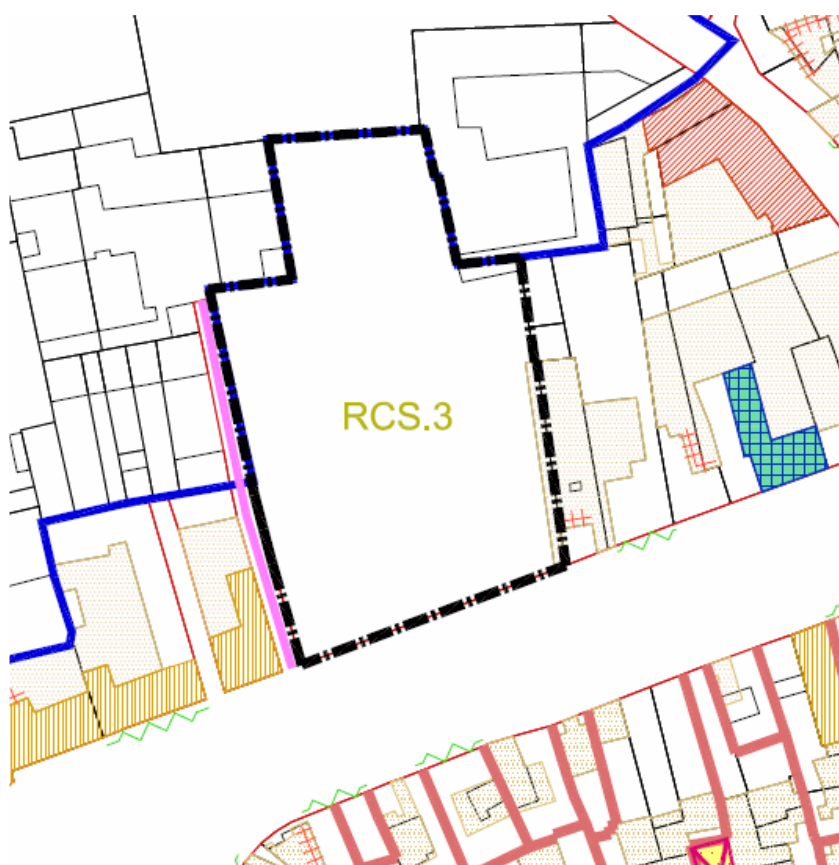


Ripresa fotografica dello stato di degrado dell'interno dell'area Ex-Mirsa

Estratto PRG (fav. P4 1:1000)



PRG vigente



PRG variante



TESSUTI DELLA CITTA' 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



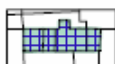
di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Art. 23.07



con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto 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

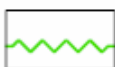
a) TASSELLI DI CORTINE EDILIZIE COMPRESI ENTRO TESTATE CIECHE PREESISTENTI, DA COMPLETARE



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



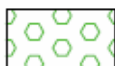
- Esistenti o da riattivare



- Nuovi percorsi



CORTILI E AREE SCOPERTE - Art. 23.17

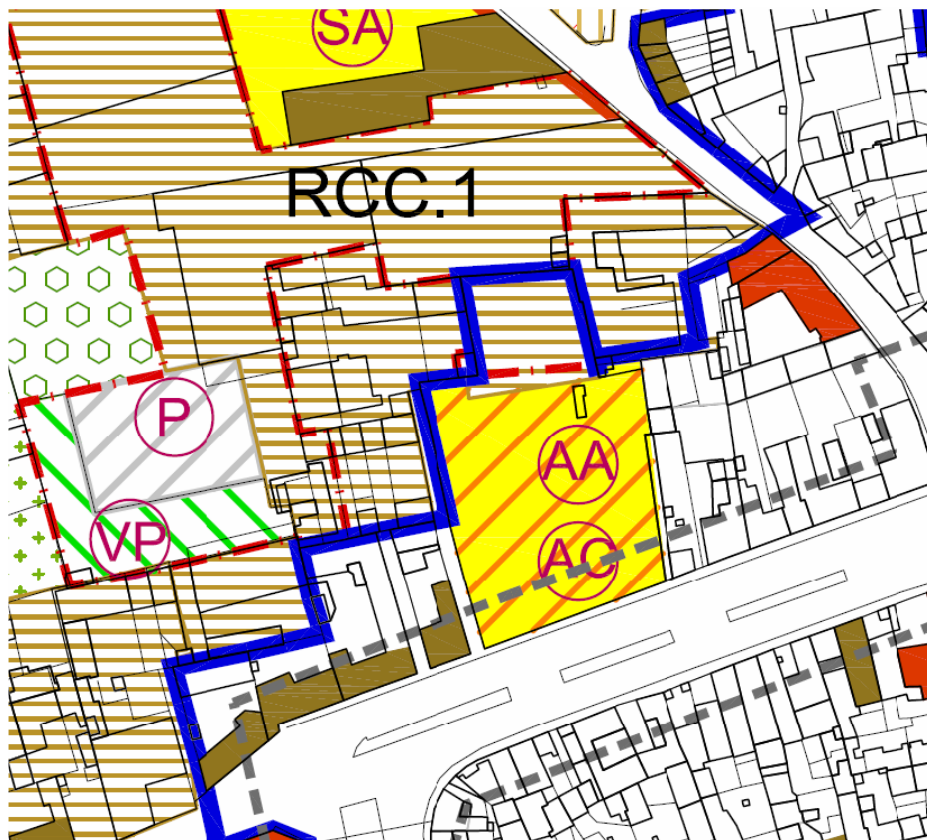


AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25

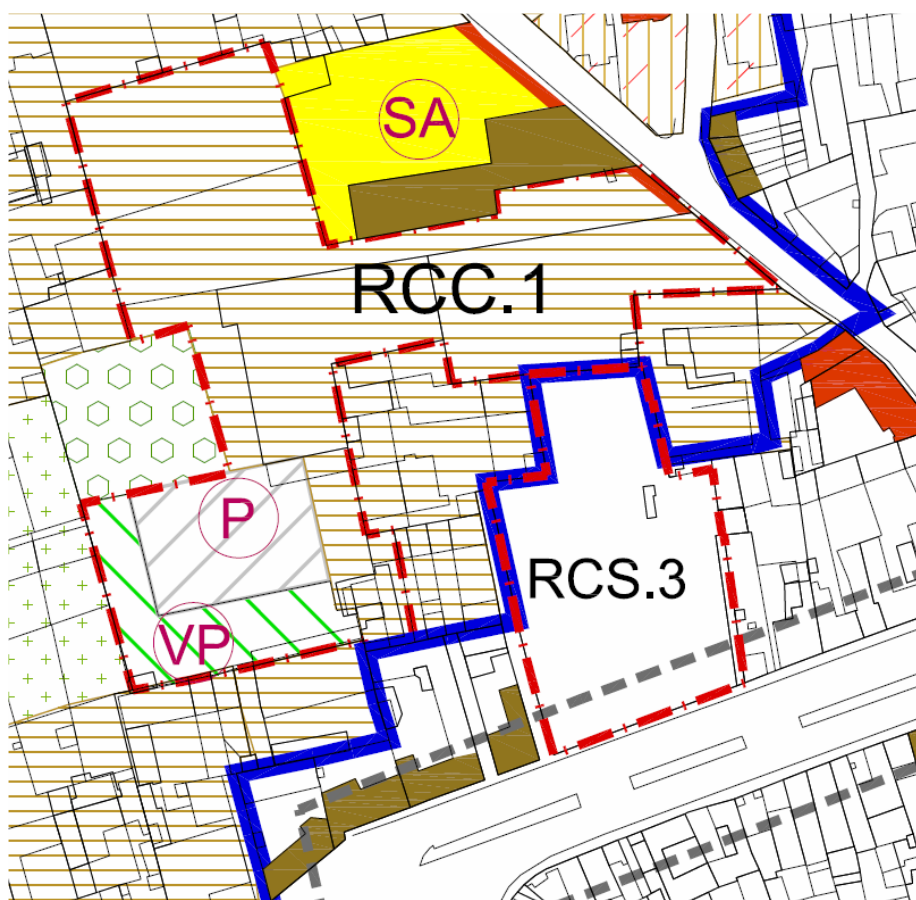


DELIMITAZIONI DELLE CORTI

Estratto PRG (fav. P3a 1:2000)



PRG vigente



PRG variante

Estratto Norme di attuazione (in variante) - artt. 23 e scheda normativa Allegato 4a

PREMESSA

Il presente elaborato contiene i riferimenti completi agli articoli delle Norme di Attuazione modificati dalla Variante Parziale 5/2025, ovvero l'articolo 23 e l'allegato 4a.

Le parti modificate con il Progetto preliminare sono evidenziate in "carattere *grassetto corsivo*"

*Le parti modificate con il Progetto definitivo sono evidenziate in "carattere **grassetto corsivo – rosso**"*

Art. 23 Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1

23.01 Si intendono per Tessuti della Città Storica di prima formazione gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza privati e pubblici, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa e funzionale.

23.02 L'ambito del tessuto di cui al presente articolo è delimitato nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, nella quale sono individuati:

a) gli edifici, i complessi e i manufatti isolati a cui si applicano tipi di intervento, regole e prescrizioni normative secondo i seguenti gruppi tipologici:

a.1 Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico

a.2 Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario

a.3 Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale

a.4 Immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto

a.5 Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco

a.6 Casseri e fabbricati accessori

a.7 Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio

b) gli ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica soggetti alla formazione di SUE o ove possibile di IEC

c) i singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare

d) i percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.

23.03 *Disciplina funzionale*

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 18 con le relative prescrizioni e limitazioni:

a) Abitative: A1,

b) Terziarie: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1;

c) nei piani terra degli edifici sono ammesse prioritariamente le destinazioni per servizi e accessori alla residenza (ingressi, cantine, autorimesse con accesso sui fronti interni, magazzini e ripostigli) e le destinazioni di cui ai precedenti punti a) e b). Nei piani terra

degli edifici che affacciano sulla cerchia costituita dai Viali e dalle Piazze pubbliche (Vittorio Veneto, Martiri della Libertà, Rabellotti, S. Giuseppe, S. Gaudenzio) e lungo le vie A. Gramsci e P. Custodi, ove preesistenti, devono essere mantenute le destinazioni extrasidenziali di cui al punto b) eventualmente modificabili nell'ambito dello stesso punto b);

- d) é sempre ammesso il riaccorpamento di Sul relative ad attività extrasidenziali esistenti e modifiche all'interno di tali attività;
- e) nuove attività extrasidenziali di cui al punto b) sono ammesse al piano interrato, terreno, rialzato ed al primo piano; potranno essere eventualmente ammesse oltre il primo piano esclusivamente nell'ambito di interventi compresi in SUE e nei casi di cui al successivo punto g); se non già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di PRG, devono reperire gli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11;
- f) le destinazioni in atto potranno essere mantenute oltre le limitazioni indicate qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare di PRG;
- g) negli immobili, con le relative aree di pertinenza, che si affacciano sulla cerchia dei Viali nonché in quelli collocati nelle corti interessate da percorsi d'uso comune e/o pubblico, esistenti o in progetto di cui al successivo comma 23.16 e alla condizione che tali percorsi siano attivati, sistemati e resi agibili all'uso pubblico di concerto con l'Autorità Comunale, è ammesso raggiungere con nuove destinazioni di cui al punto b) il 75% della Sul, con il reperimento degli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11.
- h) i frazionamenti ai fini residenziali delle attuali unità immobiliari possono costituire nuove unità, la cui Sul non sia inferiore a 45 mq e purché non si riducano la parti comuni dell'edificio.

23.04 Ai sensi ed agli effetti a norma del 12° comma lettera f dell'art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i., i tipi d'intervento previsti dal PRG per i singoli immobili possono essere modificati con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, con esclusione degli immobili definiti di interesse storico e artistico dal PRG ai sensi dell'Art. 24, 1° comma della Lur 56/77 e compresi nell'elenco dell'Allegato 1A alle presenti Norme, e degli interventi di ristrutturazione urbanistica; tali modificazioni non devono comportare variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Ai sensi delle sopravvenute modifiche di cui all'art. Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i in recepimento dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, per intervento di "sostituzione edilizia" si intende la "ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con differenti caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, di sedime, sagoma e prospetti rispetto al fabbricato originario".

23.05 La realizzazione di autorimesse per il ricovero degli autoveicoli, con esclusione degli immobili soggetti ad MO e MS e di quelli non dotati di cortili o di accessi carrai e compatibilmente con i caratteri architettonici e tipologici dei gruppi di immobili a.1, a.2, a.3 del precedente comma 23.02, è prescritta in misura non inferiore a 1 mq. ogni 7 mq. di Sul a destinazione residenziale, commerciale e terziaria oggetto di interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, RE comportanti la modifica del numero delle unità immobiliari, con un minimo di un posto auto di 12,5 mq. e profondità $\geq 4,50$ mt.. e con esclusione degli interventi fino a 45 mq di Sul.

In caso di documentata impossibilità a reperire la superficie per autorimessa o, nel caso la realizzazione comporti dissesti statici o snaturi l'impianto tipologico dell'edificio, e' ammesso il reperimento di posti auto nell'ambito dell'area oggetto di intervento oppure, in alternativa, la stessa superficie, potrà essere reperita in aree esterne all'area di intervento, nei disposti dell'art 106 comma 6.6 del RE. Le superfici a parcheggio pertinenziale dovranno essere vincolate all'immobile oggetto di intervento e sgravate da diritti di terzi.

Le modalità di realizzazione delle autorimesse sono stabilite nell' art. 106 commi 6.4 e 6.6 del RE, prioritariamente con il recupero e la riqualificazione di volumi esistenti o con la sostituzione edilizia e rilocalizzazione di bassi fabbricati, nonché ai piani terra dei corpi principali degli edifici.

23.06 a.1 - Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico

1. Gli immobili e le relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* ai sensi dell' Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell' Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.
3. Negli immobili a destinazione pubblica e d'uso pubblico possono essere ammessi adeguamenti e fisiologici incrementi di Sul, se funzionali alle attività insediate, purché compatibili con i caratteri ambientali ed architettonici preesistenti ed autorizzati dalla competente Soprintendenza.
4. Tettoie, casseri ed edifici a destinazione non residenziale, quando costituiscono superfetazioni degradanti ed estranee all'organismo architettonico originale, devono essere demolite; qualora invece costituiscano elementi unitari ed originali, o rappresentino manufatti che non deturpano l'impianto tipologico ed architettonico principale, possono essere recuperati per le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali; è ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
5. Gli interventi ammessi devono essere compresi in un progetto organico ed unitario esteso all'intero fabbricato od alle porzioni aventi caratteri edilizi, tipologici ed architettonici unitari.
6. Prescrizioni di cui al Decreto n.49/2019 Soprintendenza province di NO-BI-VB-VC.

Ai sensi degli artt. 45, 46 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. il bene immobile Area di rispetto della "Chiesa e Palatium novo" facenti parte del complesso immobiliare Monastero delle Suore Orsoline, è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere mantenuta la conformazione planimetrica esistente, fedele a quella originaria, che consente di riconoscere il convento di antico impianto con la relativa chiesa e gli edifici di pertinenza articolati intorno ad una corte centrale e a due piccole corti minori, come parte di un unico complesso;
- dovrà essere conservata la conformazione volumetrica esistente, senza modificare l'altezza delle linee di colmo e di gronda degli edifici;
- dovranno essere conservati i prospetti esterni degli edifici sulle vie Canonico Diana, Pietro Custodi e 55. Martiri Pietro e Aurelio, mantenendo inalterate le aperture esistenti, le fasce marcapiano, le finiture ed i serramenti storicizzati, la tipologia delle

esistenti, le fasce marcapiano, le finiture ed i serramenti storicizzati, la tipologia delle coperture, nonché, ove presenti, i muri di cinta, rispettandone le altezze; per il monastero di antico impianto dovrà essere mantenuto inalterato anche il fronte verso il cortile interno, con particolare riguardo alle scansioni delle finestre ed ai serramenti storicizzati;

- il progetto di qualsiasi opera e/o intervento edilizio da effettuarsi sull'esterno degli edifici e dei manufatti esistenti - quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, facciate, fissi e infissi, coperture, muri di cinta - dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, affinché ne valuti la compatibilità con quanto sopra prescritto;

- il giardino interno dovrà essere salvaguardato nella sua interezza, mantenendo la destinazione d'uso a verde ed evitando l'inserimento di elementi edilizi o recinzioni o altri elementi di separazione che ne alterino il carattere unitario; anche l'eventuale piantumazione di nuove essenze arboree o il disegno di percorsi con le relative pavimentazioni dovranno essere, ancorché ammesse, preventivamente concordate con la competente Soprintendenza.

23.07 *a.2 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario*

1. Gli immobili e le relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.
3. Gli interventi sono rivolti al recupero igienico e funzionale di edifici conservando l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, tecnologici e di materiali originari, eliminando o rendendo congruenti le aggiunte successive, sostituendo le parti degradate, consolidando ed integrando gli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell'impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici; è sempre ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizione del RE.
4. Sono interamente richiamate le prescrizioni dei punti 3, 4, e 5 del precedente comma 23.06.

23.08 *a.3 - Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale*

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, che hanno conservato nella composizione delle facciate, nell'impianto tipologico e negli elementi costruttivi i caratteri originari dell'edilizia minore galliatese di impianto tardo medioevale, ma riadattati nell'ottocento e dei primi novecento, o derivanti da sostituzioni edilizie operate nel secolo XX:
 - edifici a manica semplice, con distribuzione a ballatoio verso corte, con ballatoio in cemento e mensole decorative ai primi piani, in qualche caso ancora in legno al secondo; scale esterne o in taluni casi nel corpo di fabbrica ('800);

- aperture di forma rettangolare con persiane ai primi piani ed inferriate al piano terra verso strada; androni carrai con apertura ad arco; gronde di limitata sporgenza, in pietra o in legno con modanature verso strada, maggiormente sporgenti all'interno e con orditura in legno a vista.
- 2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* e di *Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001.
- 3. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero e riuso dei volumi e delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti, i caratteri architettonici e tipologici e l'impianto planivolumetrico esistente.
- 4. Nel rispetto dei contenuti dell'art. 106 R.E.:
 - il recupero, per le destinazioni consentite dal Piano, dei volumi di casseri ed edifici esistenti, in particolare quando ciò può concorrere a migliorare le unità abitative contigue, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);
 - il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE;
 - contenute modifiche dell'impianto distributivo interno, con la conservazione degli elementi costruttivi e dei caratteri compositivi delle facciate, pur ammettendo nuove aperture di tipo tradizionale, per esigenze funzionali ed igieniche, da inserire con particolare attenzione all'equilibrio compositivo delle facciate.
- 5. Negli interventi di cui al presente articolo l'indice di utilizzazione fondiaria *U_f* è pari all'esistente; le Sul, le distanze dalle strade *D_s* e dai fabbricati *D* non dovranno variare rispetto allo stato di fatto.

23.09 a.4 - *Immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto*

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, come pure l'edilizia che è stata sottoposta negli anni recenti (1960-1980) ad interventi radicali o puntuali di ristrutturazione che, fatto salvo pochi limitati casi, hanno alterato in tutto o in parte i caratteri edilizi originari; sono inoltre compresi anche i fabbricati accessori, collocati nel perimetro delle corti o in aderenza ai corpi principali, ammessi all'eventuale recupero per nuove destinazioni, alla sostituzione ed alla riqualificazione edilizia, fatti salvi gli edifici segnalati per interventi diversi.
2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* e di *Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 **e s.m.i.**, la *Sostituzione Edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. di tutto o parte dei fabbricati, con la traslazione delle volumetrie esistenti ed inutilizzate e con limitate variazioni dell'impianto planimetrico, è consentita ove ciò concorra a migliorare la qualità edilizia, igienico-ambientale e di immagine della corte, con le prescrizioni del successivo punto 4. Potranno essere assentiti, in caso di grave dissesto statico documentato ed asseverato dal professionista incaricato, solo cordoli di legatura della struttura all'imposta del tetto non eccedenti l'altezza di cm.50, finalizzati esclusivamente al consolidamento statico dell'immobile.
3. Le ristrutturazioni e le sostituzioni edilizie devono salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse architettonico, tipologico e storico-documentario segnalati nella cartografia o rilevabili dallo stato di fatto (archi, colonne, androni, balconi e mensole

decorative, etc...); sui fronti edilizi dovranno essere salvaguardati e valorizzati i caratteri tipologici tradizionali delle cortine, con particolare riferimento all'unità dei prospetti edilizi, alla dimensione e composizione delle aperture, agli allineamenti e agli elementi costruttivi tradizionali, secondo quanto descritto nel RE.

4. Sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni :

a) gli interventi devono prioritariamente attuare il recupero e riuso delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti e l'impianto planivolumetrico intorno alle corti, ivi compreso il recupero per le destinazioni ammesse delle Sul di casseri ed edifici esistenti inutilizzati o precedentemente ad altra destinazione, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);

b) gli interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i con recupero delle Sul esistenti ed eventuale trasferimento su altri corpi verso strada od a confine sono subordinati alla presentazione di uno studio esteso all'intero ambito delle corti come delimitate nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* che verifichi l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi previsti e residui ed alle seguenti condizioni:

- se strettamente necessario ed esclusivamente per evidenti ed accertate ragioni di miglioramento delle esistenti condizioni igienico-ambientali, da dimostrare mediante predisposizione di adeguata ed esaustiva documentazione accertante le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- con un massimo di 3 piani e 10,00 d'altezza H, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti interni alla corte, in allineamento planimetrico con i fronti edificati principali di impianto storico, nel rispetto degli schemi tipologici e schede del RE.

5. Parametri e indici edilizi

Ut = pari all'esistente

Ds = pari all'esistente

D e Dc = - pari all'esistente negli interventi RC, RE;

- ove sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, per gli edifici posti a meno di mt. 5,00 dai confini ed aventi tra loro una distanza tra pareti finestrate non inferiore a mt. 6,00, l'eventuale sopralzo di un piano è consentito all'interno del perimetro del fabbricato esistente ed alla distanza tra fabbricati non inferiore a mt. 6,00, per un'altezza comprensiva del sopralzo non superiore a mt. 10,00 e con apertura di pareti finestrate; 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; gli eventuali ampliamenti planimetrici devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00.

23.10 a.5 - Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica 1:1.000*, di edificazione recente o che sono stati oggetto di interventi di sostituzione edilizia.
2. Sono ammessi i soli interventi di MO, MS, RE; non sono ammesse modifiche alla preesistente conformazione planivolumetrica.

23.11 a.6 - Casseri e fabbricati accessori soggetti a normativa specifica

1. Sono compresi in questa categoria i casseri e i fabbricati accessori come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* secondo la seguente casistica:
 - a - immobili ammessi al recupero e alla ristrutturazione per nuove destinazioni, con progettazione unitaria e coordinata
 - b - immobili non ammessi alla ristrutturazione per nuove destinazioni in quanto non compatibili per condizioni ambientali e per distanze e confrontanze tra fabbricati.
2. Sono consentiti gli interventi di *Ristrutturazione edilizia RE Sostituzione Edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. di tutto o parte dei fabbricati.
3. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.a gli interventi che prevedono una modifica delle attuali destinazioni d'uso sono subordinati all'esame di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative aventi caratteri tipologici ed edilizi unitari che verifichi l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi preesistenti e/o rimanenti; obiettivo del progetto deve essere quello di attuare una razionale ed unitaria sistemazione dei manufatti ed un qualificato risultato nelle tecniche e nei caratteri architettonici del recupero. E' inoltre prescritto che:
 - per gli edifici e manufatti che presentano elementi di interesse ambientale e/o documentario deve esserne previsto il recupero e la riqualificazione;
 - deve attuarsi prioritariamente il recupero e riuso delle Sul esistenti migliorando l'impianto planivolumetrico e la qualità igienica ed ambientale delle corti;
 - nel caso di sostituzione edilizia deve essere predisposta un'adeguata e sufficiente documentazione che accerti le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche e che ne giustifichi l'intervento per il miglioramento delle condizioni igienico-ambientali.
4. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.b sono ammesse le sole destinazioni per pertinenze e fabbricati accessori dell'art. 13.08, quali cantine, ripostigli, magazzini, laboratori ed autorimesse.
5. La sostituzione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. ove ammessa, potrà prevedere il recupero delle Sul esistenti e il loro trasferimento in aderenza ad altri corpi di fabbrica, con una altezza non superiore alle cortine contigue ed alle sagome dei muri ciechi preesistenti e purché ciò concorra a migliorare la qualità ambientale ed igienico-edilizia delle corti.
6. Parametri e indici edilizi
Sono interamente richiamate le norme del precedente art. 23.09, punto 5.

23.12 a.7 - *Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio*

1. Trattasi di interventi puntuali finalizzati alla ricucitura dei "vuoti di cortine edilizie" compresi entro testate cieche preesistenti o di "sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate", per i quali il Piano prevede il completamento dell'impianto o la sostituzione degli immobili obsoleti in coerenza con i caratteri morfologici del tessuto e con l'obiettivo del miglioramento architettonico e ambientale della zona interessata.
2. Mediante intervento edilizio convenzionato IEC, nel rispetto dei contenuti dell'**art.106 del R.E.**, sono ammessi gli interventi di RE, *Sostituzione Edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i., NC.
3. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono individuate le sagome planimetriche con il numero dei piani degli interventi di completamento

ammessi, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti; tali interventi sono distinti in:

- a. *tasselli di cortine edilizie comprese entro testate cieche preesistenti da completare*
- b. *ambiti di intervento con sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate*

4. Parametri e indici edilizi

Uf = per gli ambiti individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* come “sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate” si applica l’indice 1,35 mq/mq

Np = indicati in cartografica di PRG

Ds = in allineamento alle sagome planimetriche indicate dal PRG

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 = secondo le sagome planimetriche indicate dal PRG o in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o $\geq 5,00$ mt.

5. Sono ammessi interventi in attuazione anche parziale rispetto alle sagome indicate, purché sia preventivamente approvato uno studio planivolumetrico esteso almeno al 50% dell’ambito di intervento indicato dal PRG, che verifichi le coerenze con le aree residue, il coordinamento delle sistemazioni interne alla corte ed esterne verso i fonti pubblici e non sia pregiudicata o non siano apposti vincoli e servitù alla fattibilità degli interventi di completamento successivi.
6. Limitate modifiche delle sagome e del Np indicati dal PRG sono ammesse, con limitate variazioni della Sul e dell’indice Uf, sulla base di motivate argomentazioni e dettagliate documentazioni dello stato di fatto e a condizione che sia adeguatamente valorizzato l’indirizzo architettonico, morfologico e spaziale previsto dal PRG.

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.

3- Ambito RCS.1 - Piazza San Gaudenzio

Ripartizione delle superfici dell’Ambito

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

Parametri

- Ut = $0,65$ mq/mq
- Rc = $\leq 50\%$ Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile

- Ds = in allineamento alle aree veicolari o pedonali indicati dal PRG
- 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 $\geq 5,00$ mt.

Prescrizioni

Mantenimento degli allineamenti sul vicolo lato nord, anche con formazione di aperture finestrate e passi carrai e pedonali per accesso all'area ~~e~~ agli spazi pubblici interni da destinare a parcheggio e alla pedonalità; i fronti prospicienti l'architettura industriale del limitrofo comparto AR.1c dovranno avere altezza non superiore a tale manufatto.

4- Ambito RCS.2 – Vicolo privato Belletti

Ripartizione delle superfici dell'Ambito

- Aree pubbliche: Vs (viabilità e spazi pedonali, parcheggi): $> 40\%$ St
- Aree private: Sf = $< 60\%$ St (ACE = 45% St, Vp = 15% St)

Parametri

- Ut = $0,65$ mq/mq
- Rc = $\leq 60\%$ Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; sui fronti interni e non prospettanti su spazi o percorsi perimetrali pubblici o d'uso pubblico sono ammessi fabbricati con 3 piani e altezze di gronda pari a quelle degli edifici esistenti prospicienti la corte
- Ds = in allineamento alle aree della viabilità o pedonali indicati dal PRG
- 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 $\geq 5,00$ mt.

Prescrizioni

- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle aree indicate in Piano per viabilità e percorsi pedonali a collegamento della piazza San Gaudenzio con via Caduti
- apertura all'uso pubblico dei percorsi pedonali di attraversamento delle corti da piazza Martiri-via Manzoni alla nuova strada ex vicolo Belletti
- mantenimento degli allineamenti sul vicolo lato nord, anche con formazione di aperture finestrate e passi carrai e pedonali per accesso all'area ~~e~~ agli spazi pubblici interni da destinare a parcheggio e alla pedonalità; i fronti prospicienti l'architettura industriale del limitrofo comparto AR.1c dovranno avere altezza non superiore a tale manufatto.

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 = $< 85\%$ St (ACE = 65% St, Vp = 20% St)

Parametri

- Ut = $0,65 \text{ mq/mq}$ ($0,80 \text{ mq/mq}$ in caso di Eca pari al 100% della Sul residenziale)
- Rc = $< 60\%$ Sf
- H = $10,00 \text{ mt}$
- Numero piani: < 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 di RE e ~~Sostituzione Edilizia~~ ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i; e dell'art. 3 del DPR 380/2001 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 $> 5,00 \text{ mt}$.

Prescrizioni

- attuazione mediante SUE (~~o IEC~~) oppure progetto (Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica ai sensi della LR 56/77 s.m.i.), nel rispetto ~~dell'art. 23.13 comma 2;~~ delle destinazioni d'uso di cui all'art. ~~23.13~~ 23.03, nel quale dovrà essere prevista la:
 - tipologia di intervento ammessa fino alla ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con differenti caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, di sedime sagoma e prospetti, rispetto ai fabbricati originari ai sensi dell'art. 13 della LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3 del DPR 380/2001 s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art 23.09 punti 2 e 4b);
- 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 ~~mediante la predisposizione di apposito studio sui materiali, colori e forme, che dimostri la compatibilità dell'intervento con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano~~, al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico del tessuto storico, con particolare riferimento ~~al fronte prospettante via Orelli;~~ ai fronti prospettanti gli spazi pubblici e/o gli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie;
- rispetto delle ~~seguenti~~ prescrizioni di carattere ambientale, acustico e idrogeologico di cui alle relazioni specialistiche allegate alla Variante Parziale n. 5 ed inoltre:

~~✓ redazione di indagini ambientali preliminari alla fase di progettazione degli interventi, comprendenti 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 (superfici 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.*

23.14 Fronti di edifici recenti o ristrutturati da riqualificare e riambientare

1. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono evidenziati fronti di edifici che hanno subito nel corso degli anni più recenti interventi incauti di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria con modifica dei caratteri tipologici tradizionali anche nei singoli elementi costruttivi (forma, dimensione e contorni delle aperture, balconi e ballatoi, gronde e coperture, ecc...) o che sono stati oggetto dell'applicazione di materiali e manufatti in palese contrasto ambientale (piastrellature, intonaci plastici, rivestimenti in pietra, etc...). In questi casi è prescritto che i successivi interventi di MO, MS, RE, dovranno provvedere all'eliminazione degli elementi in palese contrasto e, per quanto possibile, alla riqualificazione degli elementi costruttivi e tipologici delle facciate, uniformandosi nei materiali e negli elementi costruttivi a quelli previsti dalle presenti norme e dalla parte seconda, Titolo I e III del RE.

23.15 Singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare

1. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono segnalati i singoli manufatti di interesse storico, architettonico, documentario da salvaguardare e valorizzare con interventi di restauro e risanamento conservativo; tali manufatti, per talune serie anche rappresentati nell'elaborato G.1 - *Esemplificazione degli interventi nella Città Storica*, comprendono:

- aperture ad arco e solai lignei di androni e passi carrai
- singoli elementi decorativi, strutturali e costruttivi di pregio quali archi, colonne, aperture, rivestimenti decorativi, elementi di facciata
- balconi in aggetto sui fronti strada con particolarità architettoniche e decorative
- mensole di balconi e ballatoi disposti sulle facciate interne delle corti, aventi valore architettonico-decorativo e storico-documentario della tipologia costruttiva locale
- murature a "spina di pesce" di epoca medioevale.

2. In ogni caso nel corso dei lavori, ove fossero rinvenuti elementi costruttivi e decorativi simili a quelli sopra descritti e rappresentati, ne é prescritto il restauro ed il risanamento conservativo, anche con riferimento alle prescrizioni contenute nella parte seconda, Titolo I e III del RE.

23.16 Percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.

1. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono segnalati i percorsi pedonali di uso comune, esistenti ed agibili o attualmente interrotti, per l'attraversamento delle corti e per il collegamento tra i fronti edilizi compresi tra strade contrapposte, nonché quelli che si propone di attivare ex novo anche a seguito di interventi di completamento del tessuto edilizio o nella formazione di SUE.

2. Nelle aree interessate, il recupero, la riqualificazione e la nuova formazione di percorsi d'uso comune, intesi come "vie brevi" per raggiungere il cuore del Centro Storico dalle aree di sosta poste sui Viali, dovranno essere ricompresi nei progetti di intervento

edilizio degli immobili, con interventi unitari sulle pavimentazioni, arredo ed illuminazione, anche di concerto tra privati e Comune ed assoggettabili allo scomputo degli oneri di urbanizzazione; nelle corti interessate si applicano agli immobili le norme di cui al precedente comma 23.03, punto g).

3. Al fine di promuovere l'apertura e la riqualificazione dei suddetti ambiti d'uso pubblico, il Comune potrà prevedere, attraverso specifici atti deliberativi e regolamentari, adeguati interventi di sostegno ed incentivi che potranno tra l'altro riguardare:
 - la predisposizione e/o il concorso alla formazione di progetti urbanistici ed edilizi di recupero
 - il sostegno finanziario anche attraverso l'impiego delle risorse derivate dai contributi sul costo di costruzione
 - la partecipazione agli oneri gestionali e manutentivi.

23.17 Cortili ed aree scoperte

1. Per quanto attiene alle pavimentazioni, conservazione e valorizzazione delle aree verdi e modalità di esecuzione delle recinzioni, si rinvia a quanto prescritto al art. 106 comma 6.5 del RE.
2. Bassi fabbricati, tettoie, servizi igienici, ripostigli ed autorimesse collocati al centro delle corti devono essere demoliti e ricollocati in conformità alle prescrizioni dell' art. 106 comma 6.5 del RE.

**ALLEGATO 4a – RCC.1 – VIA A. VARZI - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA
SCHEDA NORMATIVA**

TESSUTO DI RIFERIMENTO	Art. 29 delle NdA: Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1b.
FINALITÀ DEGLI INTERVENTI	Interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica di interi complessi a prevalente destinazione non residenziale, che prevedono opere di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
DISCIPLINA FUNZIONALE	Adeguamento agli usi <i>previsti e regolati</i> dell'Art. 28.06
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Attuazione mediante SUE o ove possibile con IEC.
TIPI DI INTERVENTO	Interventi sempre consentiti quelli relativi all'Art. 28.03 delle NdA. Ammessi inoltre gli interventi previsti ai punti d), e), f) dell'art. 29.03
SUPERF. TERRIT. D'AMBITO	St = 8.330 7.730 mq
INDICI E PARAMETRI EDILIZI	Uf = 0,65 mq/mq (l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St); ove la <i>Superficie utile lorda virtuale</i> - Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona; l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St. D, Dc, Ds = valgono le norme dell'Art 28.07 Rc = è ammesso il Rc esistente con un massimo del 60% Np = 3 piani con H max 10,50 mt
DISCIPLINA ECOLOGICA-AMBIENTALE	Ip = 15%; A = 1 albero/200 mq e Ar = 2 arbusti/100 mq negli interventi di NC
PRESCRIZIONI	- l'intervento deve proporsi il miglioramento dell'impianto edilizio, anche attraverso il recupero conservativo di taluni elementi tipologici originari, la sostituzione edilizia di parti degradate con nuovi impianti coerenti con il contesto di tessuto, il completamento degli allineamenti, il miglioramento dell'accessibilità veicolare di servizio e pedonale; - adeguamento ai requisiti tipologici previsti all'art. 15.05.01 per gli interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, da estendere anche agli interventi di NC e Ampliamento

- deve essere previsto il recupero e la valorizzazione di eventuali manufatti d'interesse tipologico e documentario o di archeologia industriale;
- devono essere interamente reperiti gli standards dell'art. 11 delle NdA, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano.
- riferimento agli indirizzi dell'Elab. G.1 - Esemplificazione degli *interventi nella Città Storica*

OGGETTO A2

Richiesta: Amministrazione comunale

Inquadramento



Descrizione della modifica

L'ambito oggetto di Variante, in passato sede dei magazzini dell'ex supermercato Coop, rilocalizzatosi in Galliate, è stato acquisito al patrimonio comunale nel 2022, sulla base di valutazioni di carattere tecnico ed economico dettate dalla precedente 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'attuale amministrazione comunale ha intenzione di confermare l'interesse pubblico per l'ambito in oggetto, valutando successiva modalità di utilizzo e fruizione degli spazi per finalità collettive:

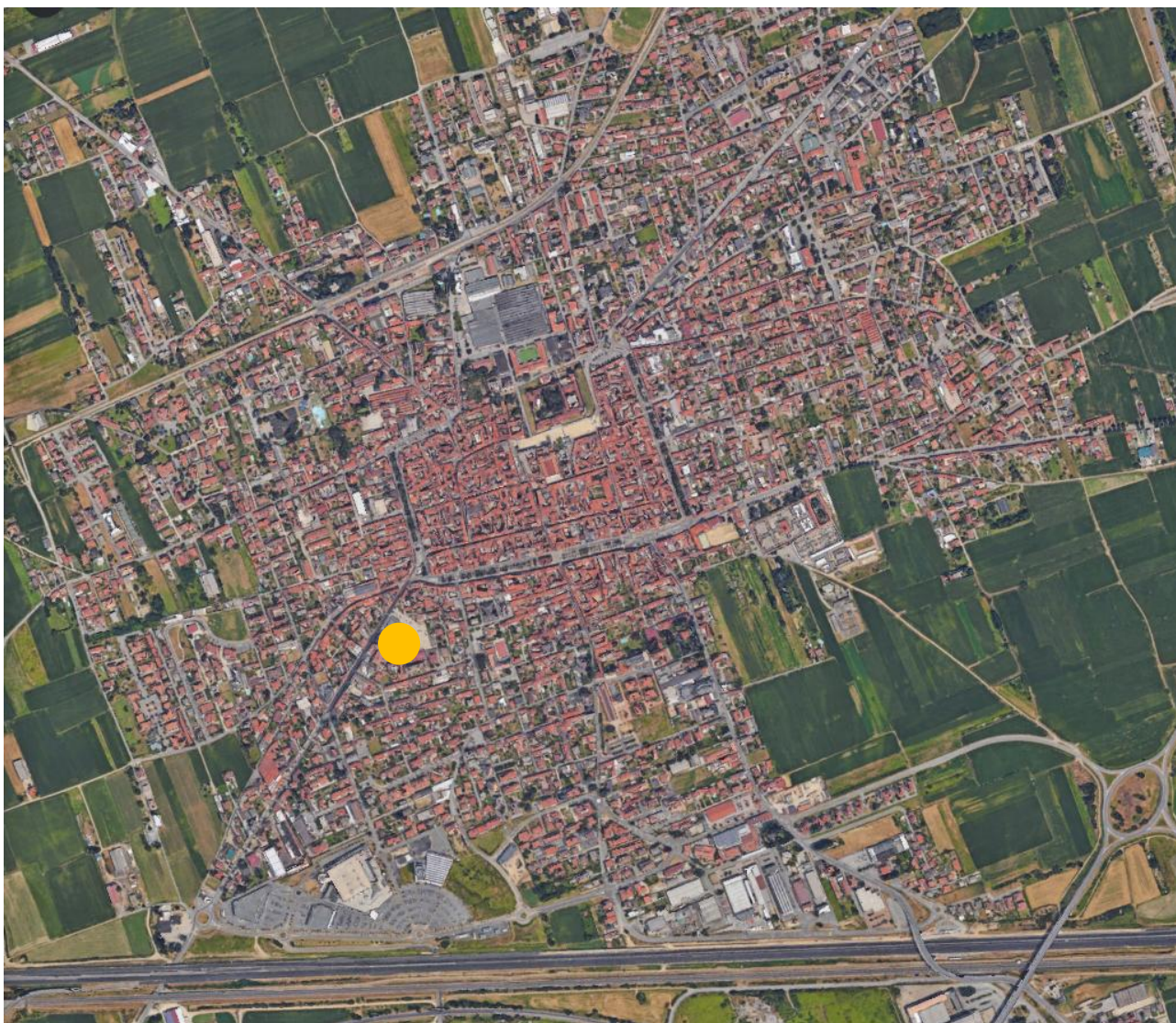
- è interesse dell'amministrazione comunale integrare la dotazione di servizi pubblici in un ambito del tessuto urbano carente sotto questo aspetto;

- l'ambito risulta azionato nel PRG con destinazione non coerente con le finalità di interesse pubblico individuate dall'amministrazione comunale;

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.

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 per le necessità dichiarate.

Nello specifico la modifica interessa una superficie di ca 4800 mq ca da individuare per servizi pubblici, di interesse comune e per il verde pubblico.



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



Ripresa fotografica dell'area A2 – Ex-magazzini Coop



Ripresa fotografica dell'Ex-magazzini Coop da est



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



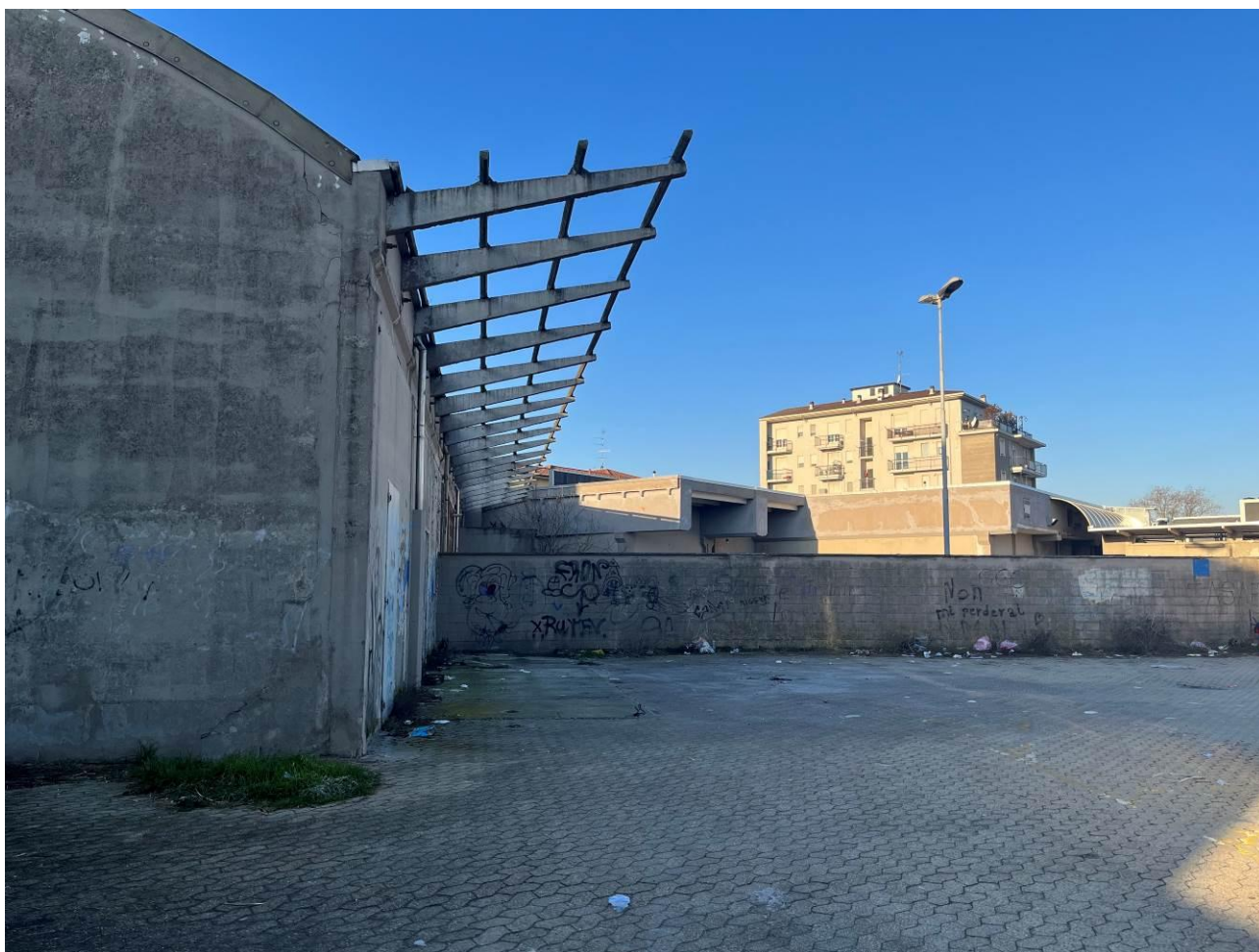
Ripresa fotografica dell'affaccio del lato dell'Ex-magazzini Coop su Via Novara a nord (dal parcheggio interno all'area)



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



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)

a)

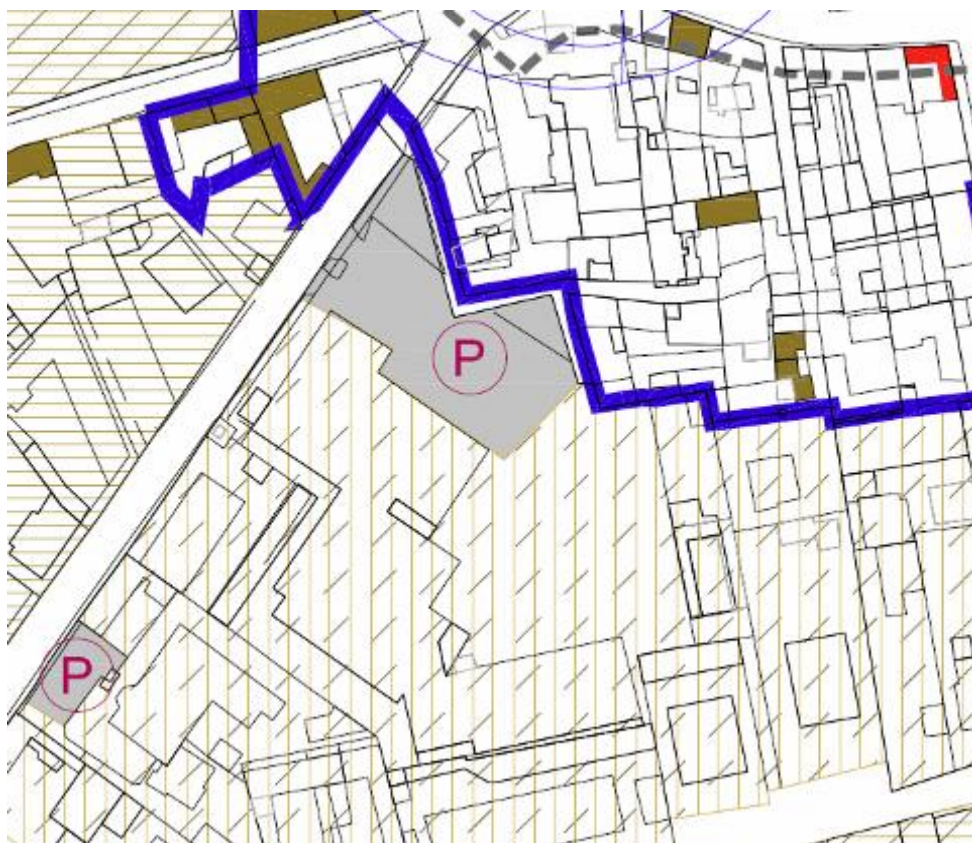


Ripresa fotografica del cortile interno dell'Ex-magazzini (vista dal cancello, sul fondo i magazzini di proprietà comunale)

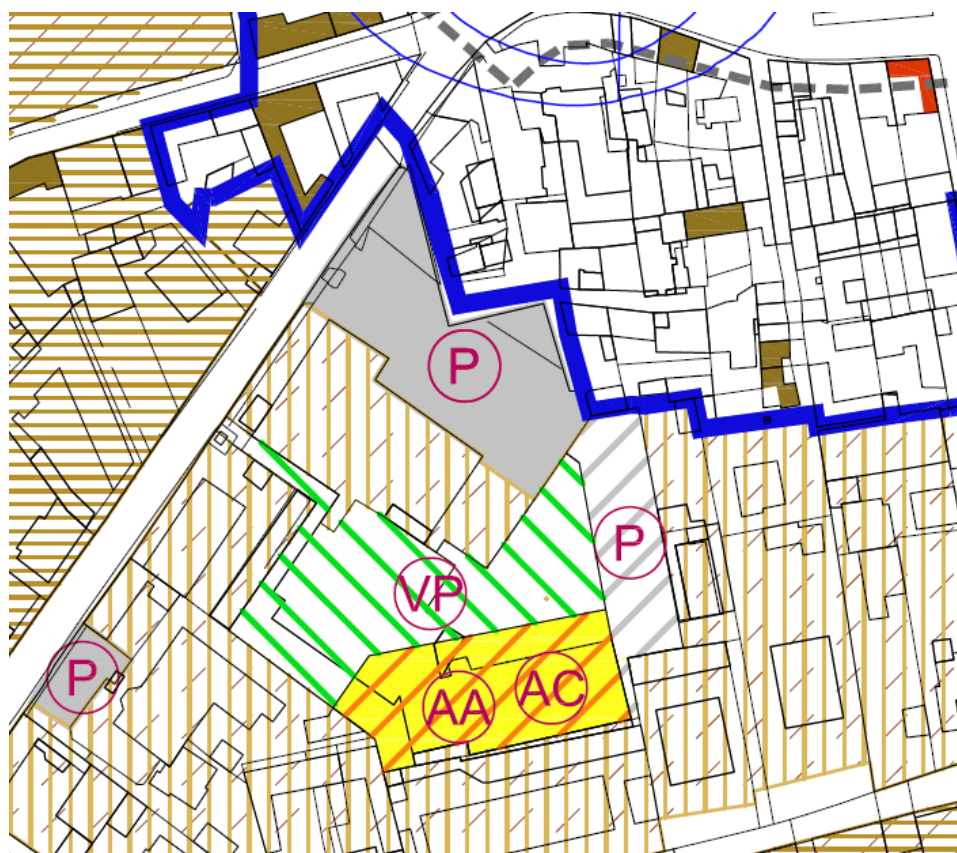


Individuazione dell'area interessata dalla Variante su planimetria catastale (fonte Comune di Galliate)

Estratto PRG (fav. P3a – 1:2000)



PRG vigente



PRG variante

2. Coerenza esterna

2.1 Coerenza esterna – verticale

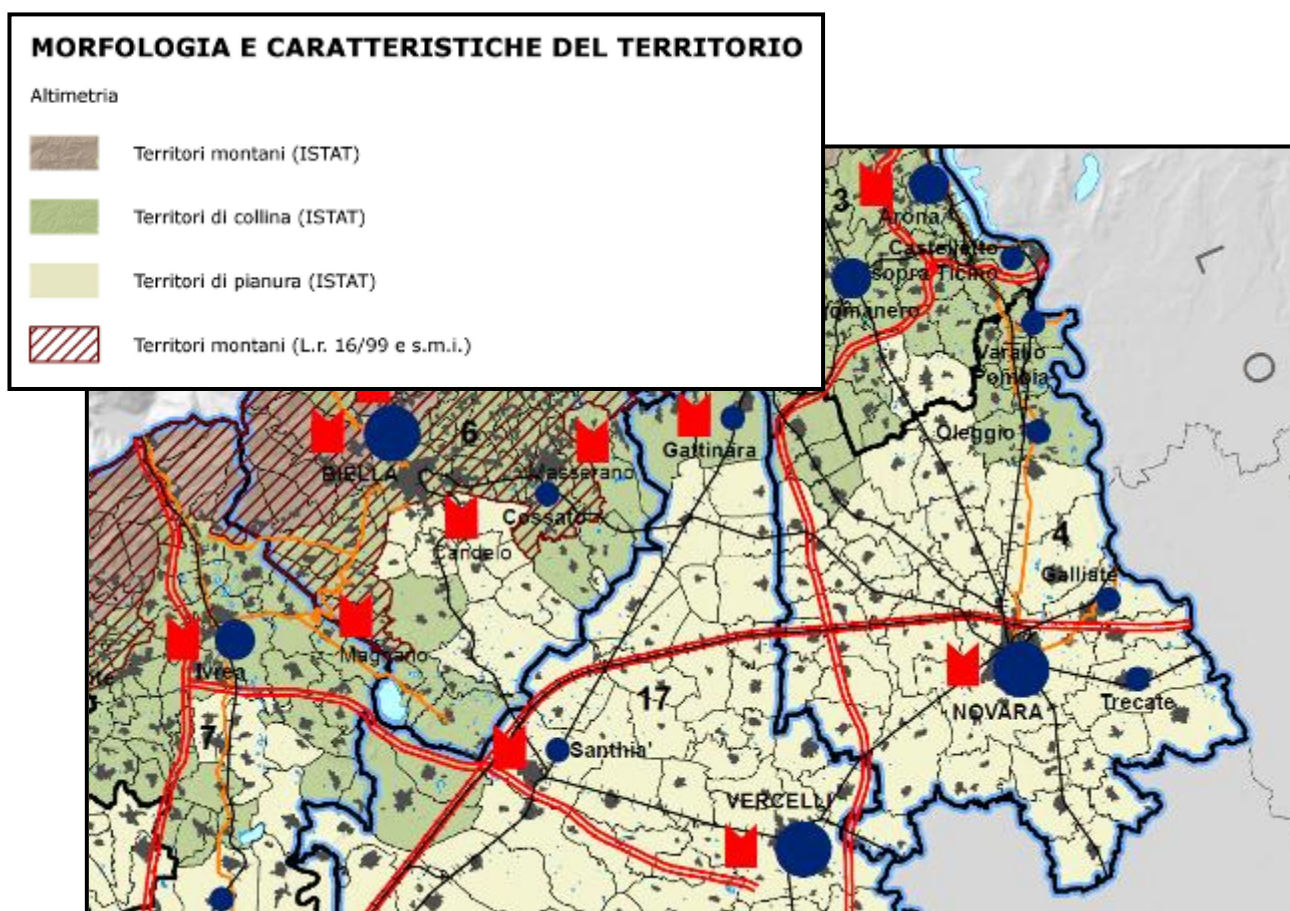
La coerenza esterna - verticale della Variante Parziale n. 2 al PRG vigente è stata predisposta analizzando i principali contenuti della pianificazione sovraordinata (PTR, PTR "Ovest Ticino", PPR, PTP, Novara in Rete) presenti sul territorio comunale di Galliate e, conseguentemente, è stata stilata una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

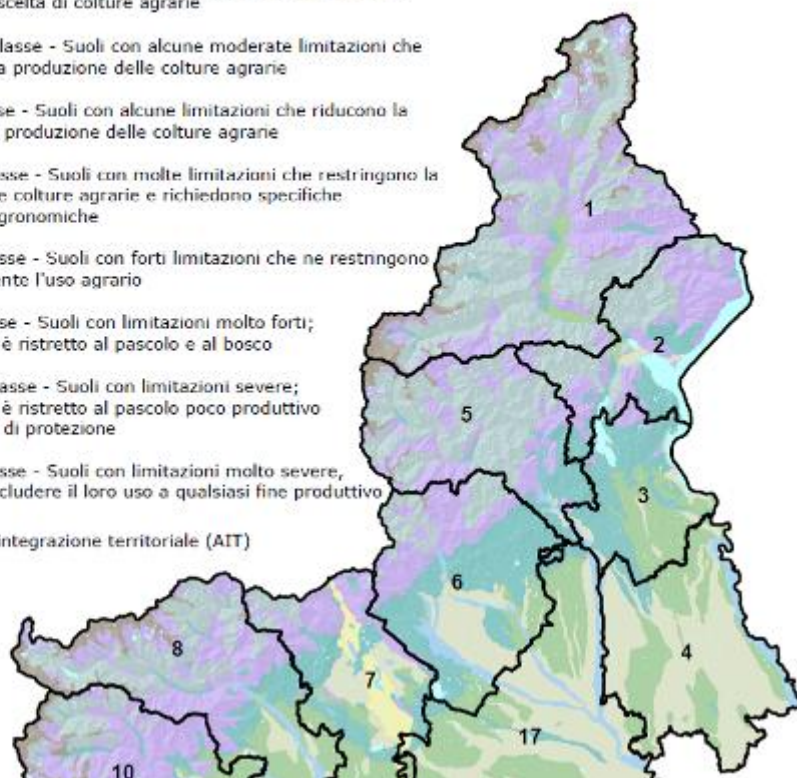
Il Comune di Galliate è compreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 4 – Novara.

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.



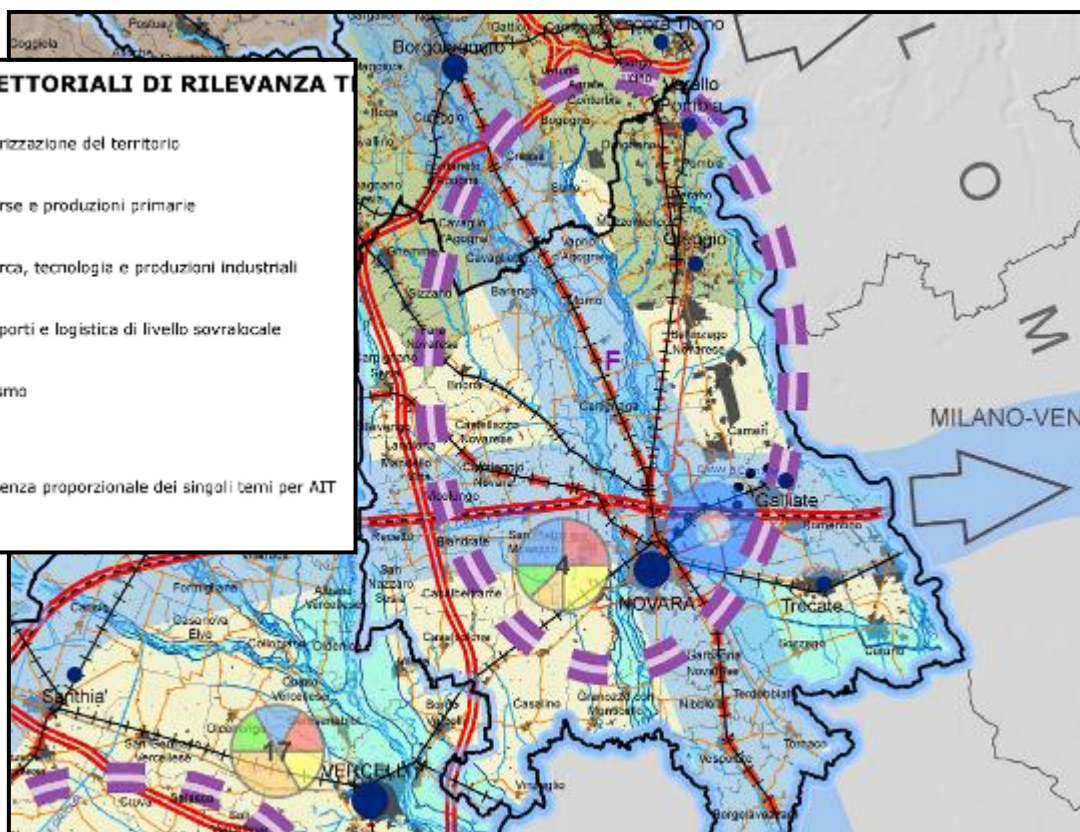
CAPACITA' D' USO DEL SUOLO

- Prima classe - Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie
- Seconda classe - Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie
- Terza classe - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie
- Quarta classe - Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche
- Quinta classe - Suoli con forti limitazioni che ne restringono notevolmente l'uso agrario
- Sesta classe - Suoli con limitazioni molto forti; il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco
- Settima classe - Suoli con limitazioni severe; il loro uso è ristretto al pascolo poco produttivo e al bosco di protezione
- Ottava classe - Suoli con limitazioni molto severe, tali da precludere il loro uso a qualsiasi fine produttivo
- 33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)



TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

- Valorizzazione del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporti e logistica di livello sovralocale
- Turismo
- 33 Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT



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.

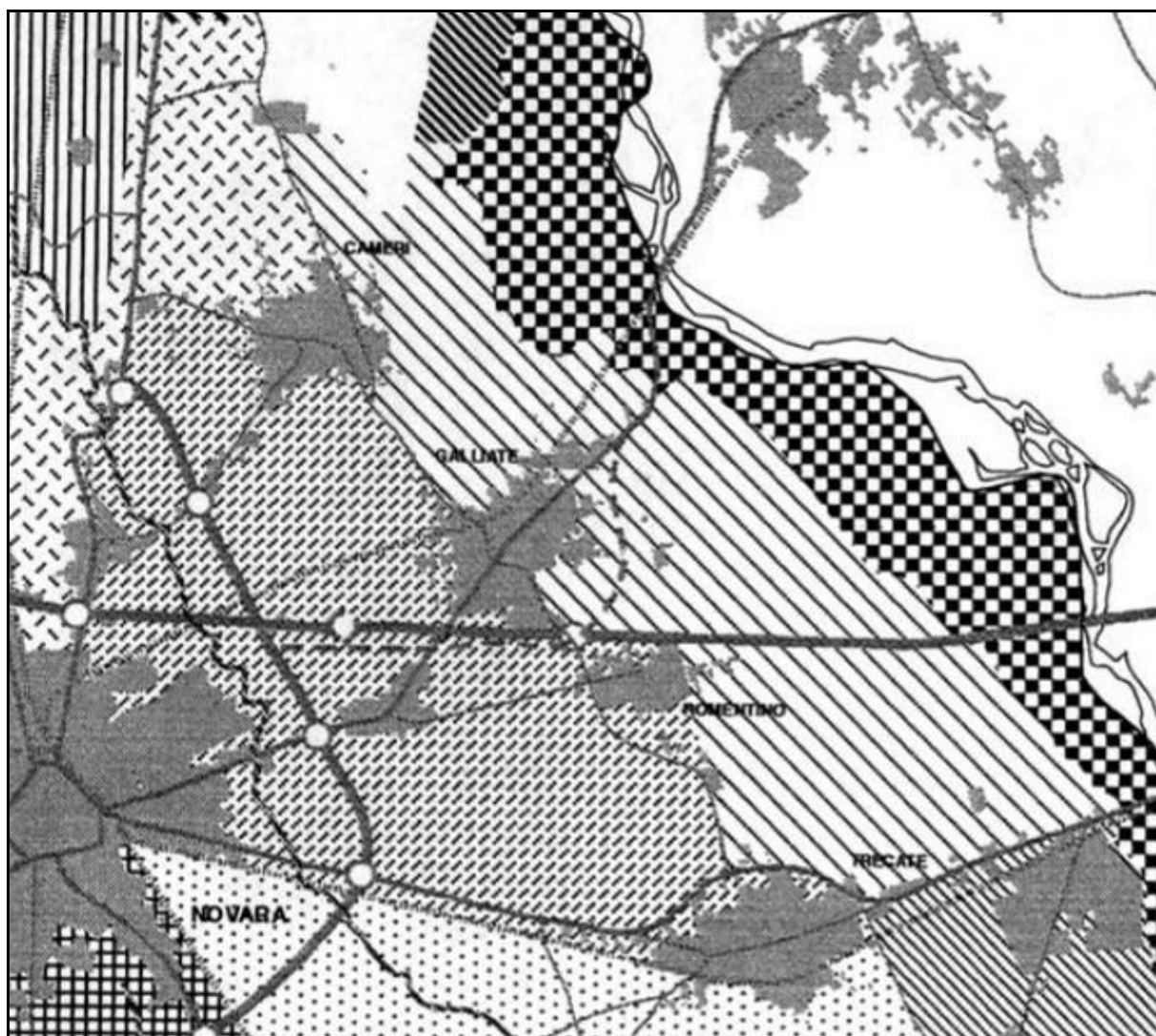
Nella specifica scheda dell'AIT n. 4 "Novara" sono state evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la pianificazione dello sviluppo locale; mentre, nella "Tavola di Progetto" del PTR sono state rappresentate sinteticamente tali indicazioni per ciascun tema strategico.

PTR – Area di approfondimento "Ovest Ticino" (1997 approvato)

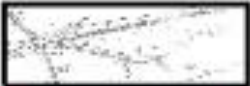
Il PTR – Area di approfondimento "Ovest Ticino" è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 417 – 11196 del 23.07.1997.

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 "Assessment 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.

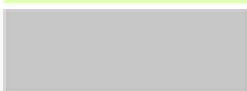
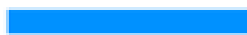
PTR "Ovest Ticino" – estratto schede d'ambito norme generali



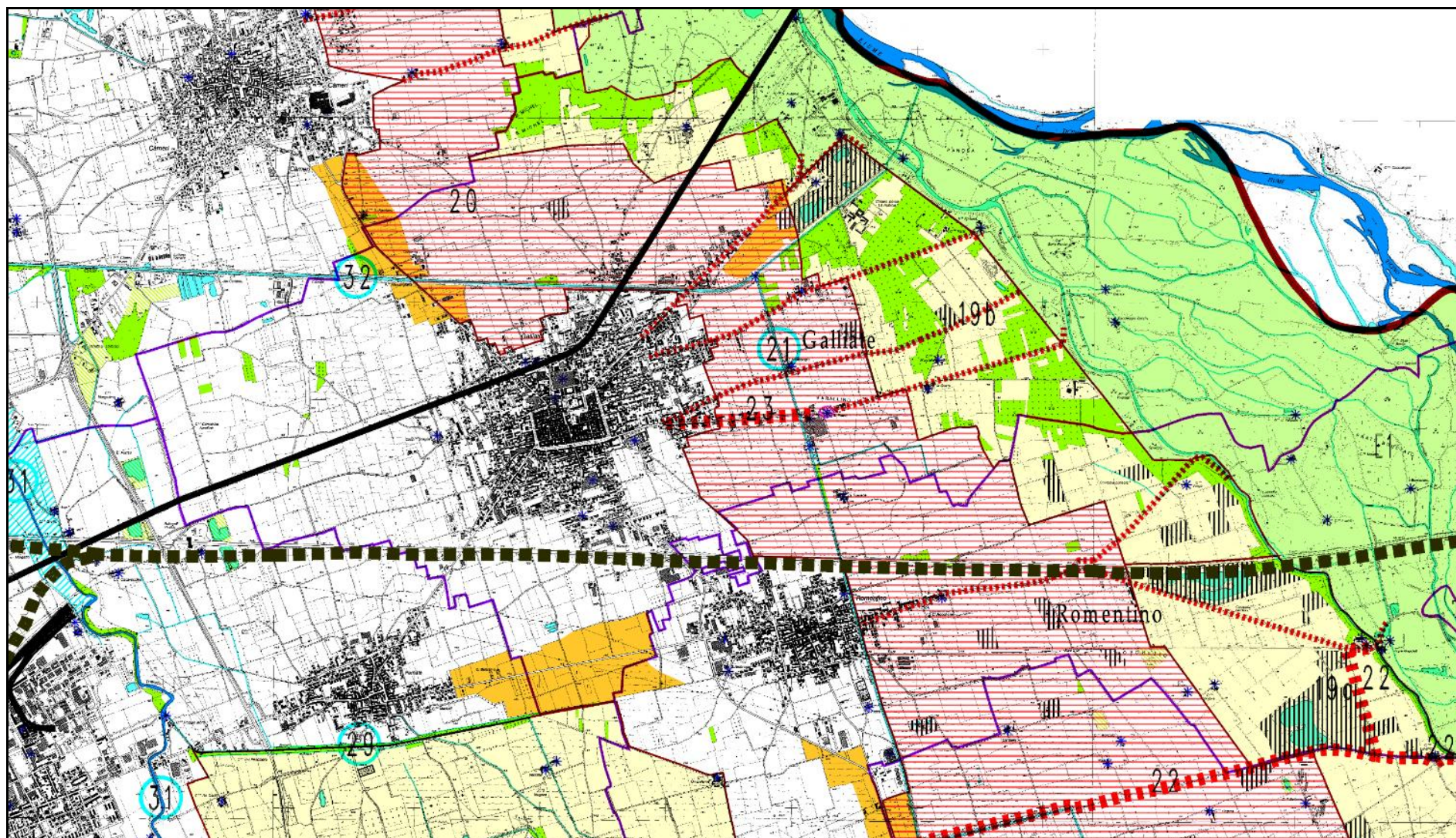
PTR "Ovest Ticino" – estratto schede d'ambito norme generali

	Aree in cui gli interventi sono normati nelle Norme Generali del Piano
	Confini e numerazione di riferimento degli Ambiti (vd. SA, Schede d'Ambiti)
	Fasce di pertinenza paesistico-ambientale dei corsi d'acqua pubblici (Art. 18, Norme generali)
	Aree boscole (Art. 20, Norme generali)
	Aree di priorità di imboschimento/rimboschimento (Art. 20, Norme generali)
	Aree agricole inedificabili (Art. 16, Norme generali)
	Aree destinate ad attività estrattiva dai P.R.G.C. vigenti (Art. 15, Norme generali)
	Aree 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 valenza storico-culturale-paesistica (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

	Area di salvaguardia ambientale normata Parco naturale della Valle del Ticino
	Area di salvaguardia ambientale normata L. 1497/39 Parco della Böttaglia
	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 P.R.G.C. vigenti
	Progetti sull'idrografia (Vd. SA 10, 11, 12, 21, 28, 29, 31, 32, 33, 36)
	Limiti amministrativi comunali
	Limite del Piano d'Area dell'“Ovest Ticino”

PTR “Ovest Ticino” – individuazione ambiti territoriale – area sud

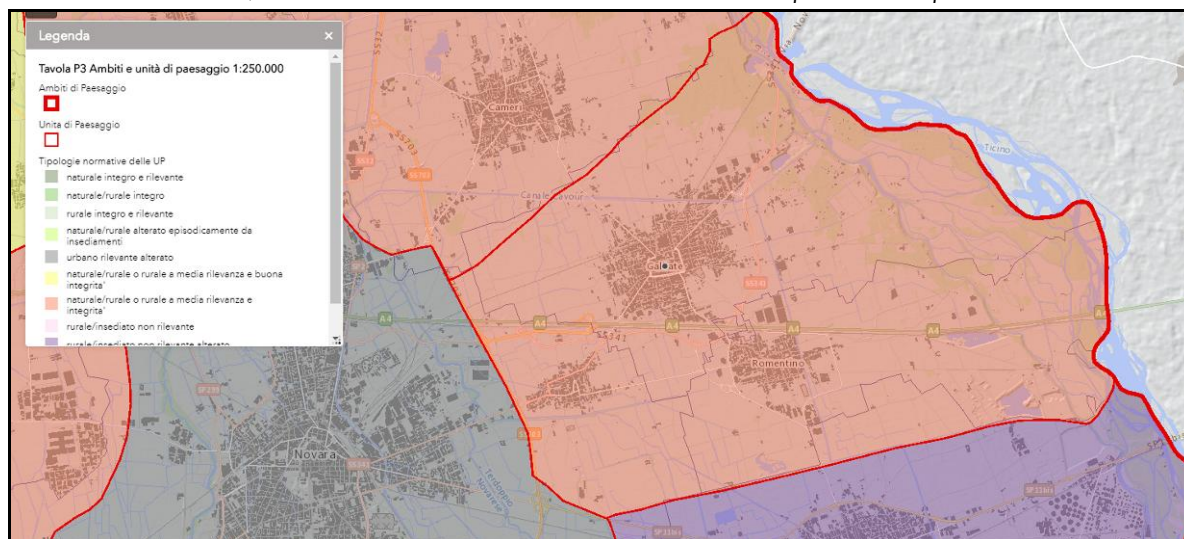


PTR "Ovest Ticino" – individuazione ambiti territoriale – area sud

PPR – Piano Paesaggistico Regionale (2017) - Verifica di coerenza redatta in ottemperanza al Regolamento Regionale 4/R – 2019.

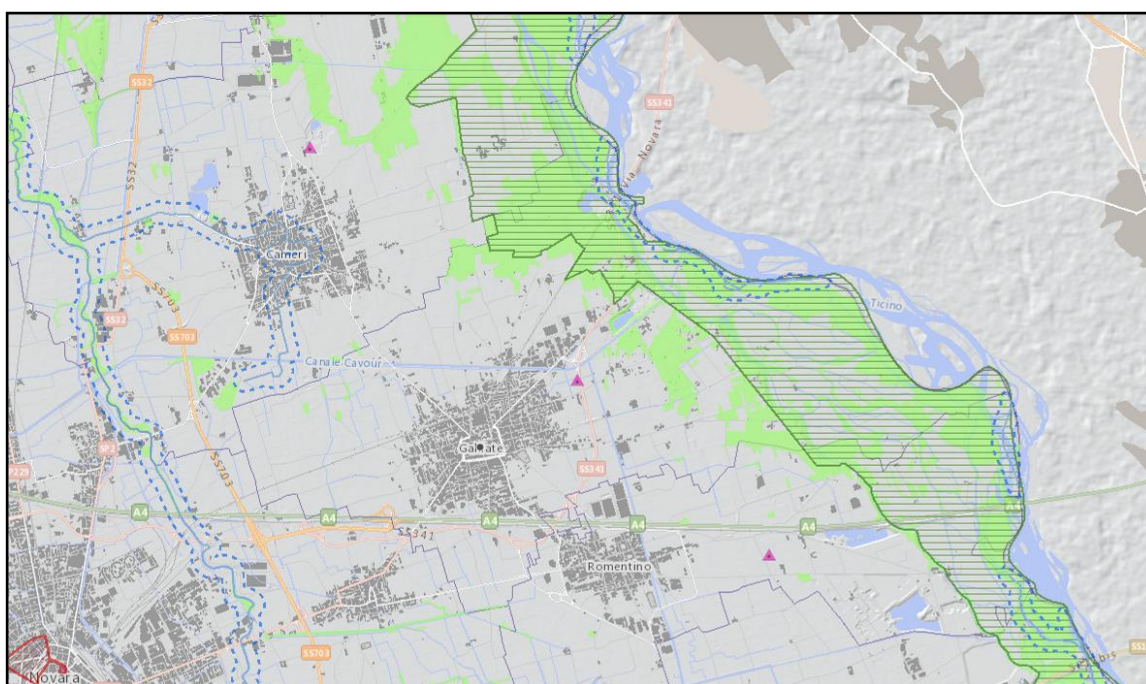
Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato di recente con D.G.R. . 233-35836 del 3.10.2017, individua Il Comune di Galliate nell'ambito di paesaggio n. 18 "Pianura novarese"; dallo stralcio cartografico della Tavola P3 "Ambiti e Unità di Paesaggio", si verifica che il Comune di Galliate è localizzato 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 legenda 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 boscate 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 boscata (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 edifici 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 quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

-  Elementi di criticita' puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticita' 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 concentrico 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		
Aree di montagna - Art. 13	- aree di montagna - vette - crinali montani principali e secondari - ghiacciai, rocce e macereti	NON PRESENTE
Sistema idrografico -Art. 14	- 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 - zona fluviale interna - zona fluviale allargata	NON PRESENTE
Laghi e territori contermini - Art. 15	- 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) - laghi non tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004	NON PRESENTE
Territori coperti da foreste e da boschi -Art. 16	- 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).	NON PRESENTE
Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico - Art. 17	- geositi e singolarità geologiche - aree umide - alberi monumentali	NON PRESENTE
Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità - Art. 18	Non sono rappresentate nella tavola P4, ma nelle tavole P2 e P5, ma sono comunque dati presenti e scaricabili nel Geoportale Piemonte: - aree protette - Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) - aree contigue, zone naturali di salvaguardia, corridoi ecologici, ecc.	NON PRESENTE
Aree rurali di elevata biopermeabilità - Art. 19	- praterie rupicole - praterie, prato-pascoli, cespuglieti - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari - prati stabili (rappresentati solo nella Tavola P1: verificare che siano effettivamente presenti sul territorio comunale)	NON PRESENTE
Aree di elevato interesse agronomico - Art. 20	- aree di elevato interesse agronomico	NON PRESENTE
Componenti storico-culturali		
Viabilità storica e patrimonio ferroviario - Art. 22	- rete viaria di età romana e medievale (SS11) - rete viaria di età moderna e contemporanea (SS12) - rete ferroviaria storica (SS13)	NON PRESENTE
Zone d'interesse archeologico - Art. 23	Non rappresentate nella tavola P4 ma nella tavola P2 e nel Catalogo dei beni: - zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004.	NON PRESENTE

	I piani locali individuano, in accordo con il Ministero, anche le zone a rischio archeologico.	
Centri e nuclei storici - Art. 24	- Torino e centri di I-II-III rango - struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica	PRESENTE – l'oggetto A1 interessa una modifica alla destinazione d'uso di un complesso produttivo dismesso inserito nel centro storico, attraverso un processo di riqualificazione urbana funzionale, ambientale e paesaggistica.
Patrimonio rurale storico - Art. 25	- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali - presenza stratificata di sistemi irrigui	NON PRESENTE
Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo - Art. 26	- sistemi di ville, giardini e parchi - luoghi di villeggiatura e centri di loisir - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna	NON PRESENTE
Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico - Art. 27	- aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	NON PRESENTE
Poli della religiosità - Art. 28	- poli della religiosità	NON PRESENTE
Sistemi di fortificazioni - Art. 29	- sistemi di fortificazioni	NON PRESENTE
Componenti percettivo-identitarie		
Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico - Art. 30	- belvedere - percorsi panoramici - assi prospettici - fulcri del costruito - fulcri naturali - profili paesaggistici - elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica	NON PRESENTE
Relazioni visive tra insediamento e contesto - Art. 31	- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti (SC1) - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle (SC2) - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3) - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4) - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (SC5)	NON PRESENTE
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico - Art. 32	- aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1) - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2) - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità (SV3) - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali (SV4) - sistemi paesaggistici rurali di significativa	NON PRESENTE

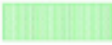
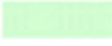
	omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie (SV5) - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti (SV6)	
Luoghi ed elementi identitari - Art. 33	- i Siti e le relative aree esterne di protezione inseriti nella lista del Patrimonio mondiale 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)	NON PRESENTE
Componenti morfologico-insediative		
Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative - Art. 34	- porte urbane - varchi tra aree edificate - elementi strutturanti i bordi urbani	NON PRESENTE
Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3) - Art. 35	- 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	PRESENTE (M.I. 2) L'oggetto A1 individua un ambito nel Centro storico, coerente con la classificazione m.i. 2
Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4) - Art. 36	- tessuti discontinui suburbani m.i. 4	PRESENTE L'oggetto A2 individua un ambito nel tessuto suburbano misto, coerente con la classificazione m.i. 4
Insedimenti specialistici organizzati (m.i. 5) - Art. 37	- insediamenti specialistici organizzati m.i. 5	NON PRESENTE
Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7) - Art. 38	- aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i. 6 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i. 7	NON PRESENTE
"Insule" specializzate e complessi infrastrutturale (m.i. 8, 9) - Art. 39	- "insule" specializzate m.i. 8 - complessi infrastrutturali m.i. 9	NON PRESENTE
Insedimenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15) - Art. 40	- 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	NON PRESENTE
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive		
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - Art. 41	- elementi di criticità lineari - elementi di criticità puntuali	NON PRESENTE

PTP - Piano Territoriale Provinciale (2004 approvato)

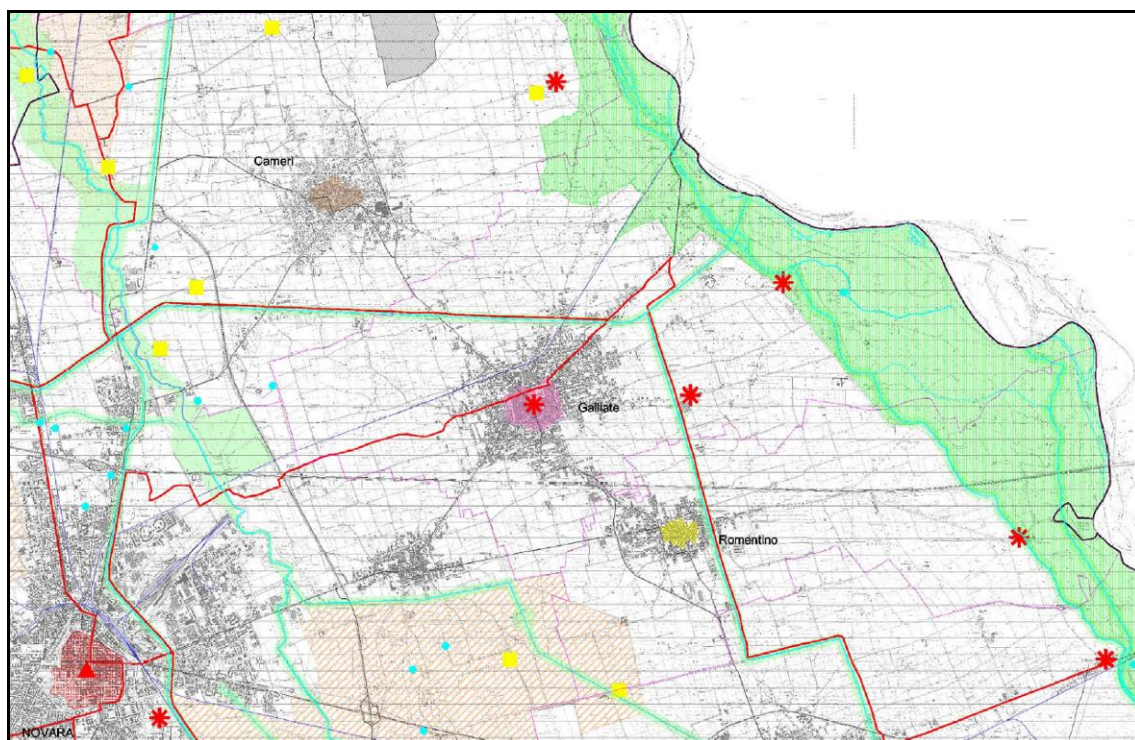
Il Piano Territoriale della Provincia di Novara è stato adottato dal Consiglio Provinciale il 08/02/2002 con DCP n. 5 e approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383 – 28587 pubblicato sul B.U.R.P. n. 43 del 28/10/2004.

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.

	Area regionali protette istituite	art.2.12.4.		Rete degli itinerari	art.2.11.
	Ampliamento della "Riserva della Palude di Casalboltrane" (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
	Colline monticchie del Verbano	art.2.9.		Emergenze	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)
	Paesaggio 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 Moltrasio)	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	

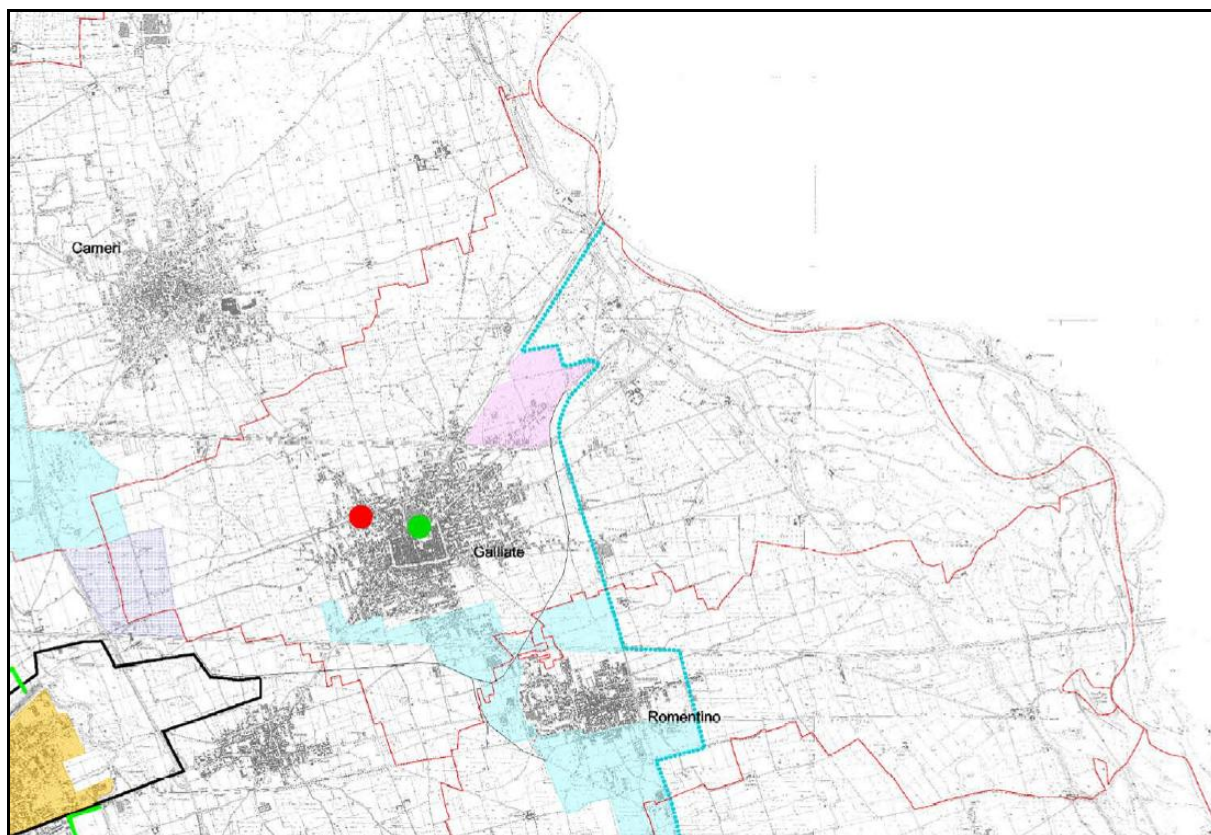


PTP: stralci legenda e tavola "A" - *Caratteri territoriali e paesistici*

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 insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio (art. 4.3).

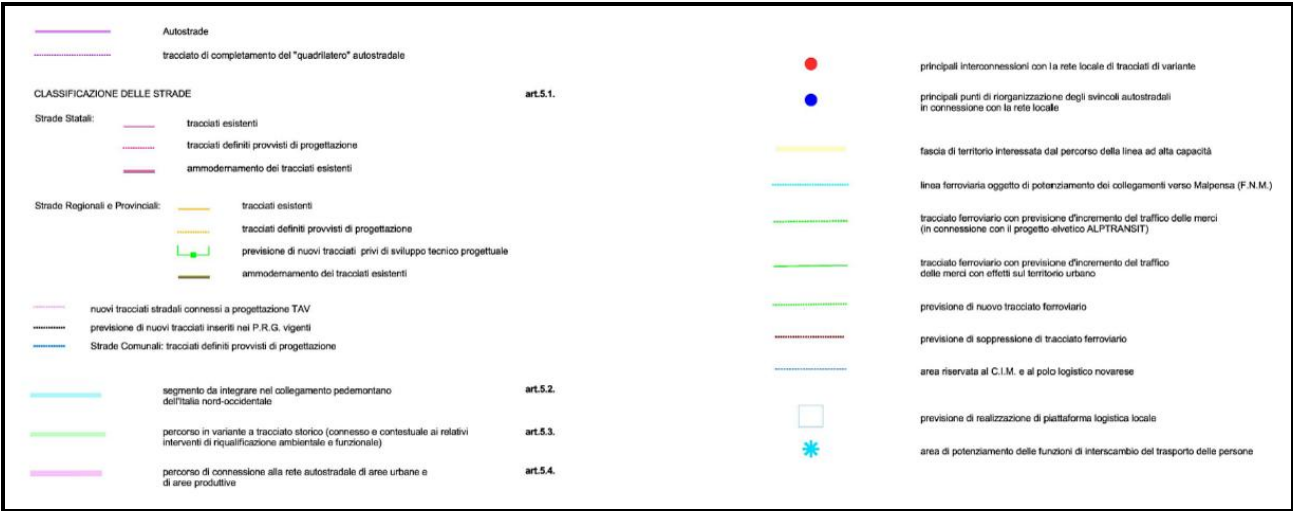
	aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici	art.4.6.		aree di consolidamento dell'effetto di concentrazione urbana degli insediamenti residenziali
	aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale	art.4.13.		aree di concentrazione di attività terziarie, commerciali e di servizio a scala provinciale
	aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare	art.4.2.		aree urbane di concentrazione dei servizi pubblici di rango provinciale
	ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio	art.4.3.		aree di concentrazione di attività di interesse collettivo di rango sovramunicipale
	aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali	art.4.1.		area di tutela dei caratteri morfologici della città di Novara
	aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali	art.4.11.		area riservata al C.I.M. e al polo logistico novarese
	aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare	art.4.12.		aree di riqualificazione urbana con utilizzazione di sedimi ferroviari da dismettere
	ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a specifico P.T.O.	art.4.15.		area estrattiva e produttiva del bacino petrolifero novarese
				ambito territoriale dell'Est Sesia sottoposto a specifico P.T.O.

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

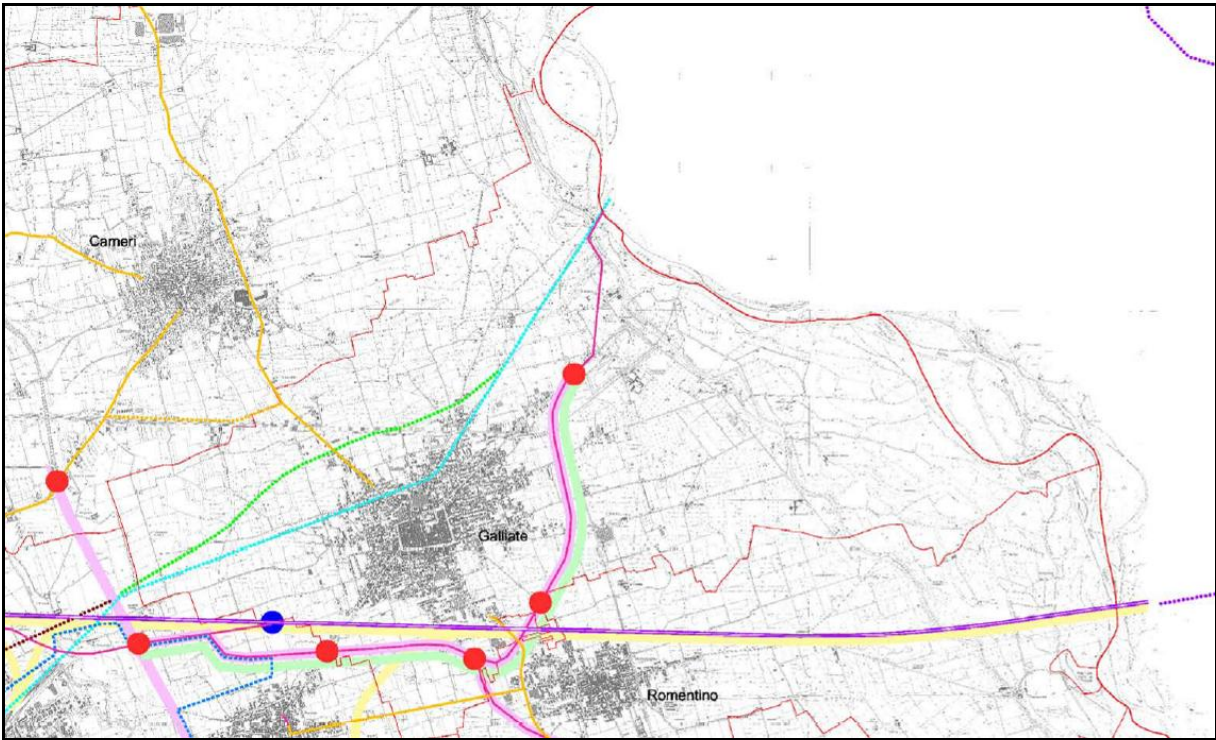


PTP: stralcio tavola "B" – *Indirizzi di governo del territorio*

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.

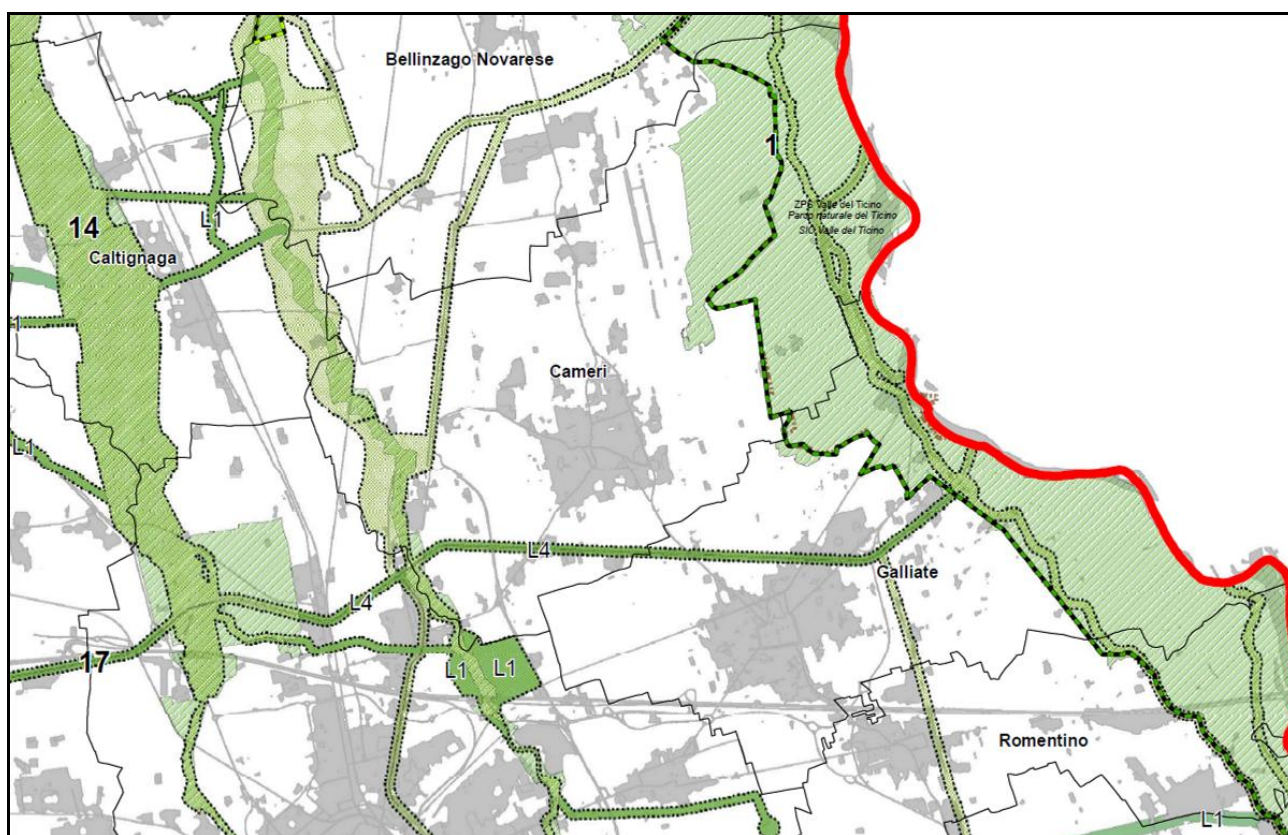
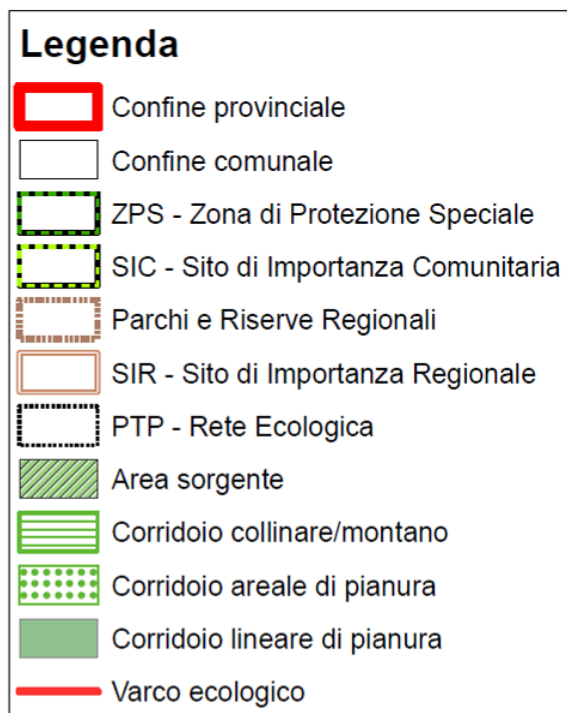


PTP: legenda stralcio tavola "C" – *Infrastrutture e rete per la mobilità*



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'estraneità 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 potrebbe essere 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



estratto mappa aggiornata



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.

OGGETTI	PTR	PTR – OVEST TICINO	PPR	PTP	NOVARA IN RETE
A1	Coerente	Coerente	Coerente a seguito di approfondimento	Coerente a seguito di approfondimento	Coerente
A2	Coerente	Coerente	Coerente	Coerente	Coerente

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.

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 servizi pubblici, di interesse comune e per il verde pubblico.

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 l'oggetto A1 interessa una trasformazione da produttivo dismesso verso usi residenziali, in un contesto densamente urbanizzato e limitato, mentre l'oggetto A2 interessa la creazione di spazi ad uso pubblico. Pertanto non si riscontra 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.ssa 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 utenti previste negli ambiti oggetto di trasformazione (oggetti A1 e A2), ambedue le aree sono servite da adeguata rete di adduzione principale lungo le direttrici 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 direttrici di accesso alle aree.

In relazione alla gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, la normativa di attuazione dell'oggetto A1 prescrive:

- **La previsione di una corretta gestione delle acque meteoriche con soluzioni diverse dallo scarico in fognatura (superfici drenanti e sistemi disperdenti) e la possibilità di un loro riuso al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;**

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. Si riportano in estratto alcune considerazioni di sintesi tratte dal cap. 7 della Relazione geologica, a cura della dott.ssa geol. Anna Maria Ferrari.

dissesto ed elementi di rischio idraulico

Le aree oggetto di variante si posizionano in ambiti territoriali stabilizzati ed allo stato attuale non interessati da dissesti in atto o pregressi. Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica rientrano in CLASSE I che identifica: "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. Dal punto di vista del rischio idraulico tali aree non sono interessate da alcun tracciato del reticolato idrografico principale o minore.

caratterizzazione geologico-tecnica di massima dei terreni e idrogeologica

Le aree oggetto di Variante appartengono al contesto delle: "Aree di pianura caratterizzate da materiali granulari sciolti o poco addensati a prevalenza ghiaioso-sabbiosa. Falda a profondità intermedia (soggiacenza compresa tra 5 e 15 metri). Terreni con proprietà geologico-tecniche mediamente buone." I valori di soggiacenza della falda superficiale sono mediamente compresi tra 4- 5 m (porzione occidentale), e 20-25 metri circa in corrispondenza dell'orlo di terrazzo che separa la pianura dal fondovalle del Ticino. Per le aree interessate dalla variante, che si collocano nella porzione occidentale dell'abitato, si possono prevedere valori di soggiacenza mediamente compresi tra -5 e -10 m da piano campagna, con possibili fluttuazioni nell'arco dell'anno.

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	%
Galliate	2937	415	14,14	69	2.34	1	0,02	485	16,5

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 valutazioni approfondite effettuate in sede di Verifica di coerenza con gli strumenti 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.

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 sito. L'area ex Coop è sempre stata utilizzata esclusivamente come deposito di prodotti, mentre nell'area Ex Mirsa era operativa un'attività tessile la quale, si presume, non trattava 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.

Nello specifico, come previsto nella Relazione allegata allo studio geologico-ambientale ed a seguito dei pareri già rilasciati in sede di precedente procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS (rif. cap. 3 del presente documento) da parte di Arpa e ASL (rif. relativo provvedimento OTIC), si conferma comunque il recepimento della prescrizione che obbliga la predisposizione di indagini ambientali sull'area ex Mirsa, preliminarmente alla fase di progettazione dell'intervento.

Si riportano in estratto alcune considerazioni di sintesi tratte dal cap. 7 della Relazione geologica, a cura della dott.ssa geol. Anna Maria Ferrari.

aspetti riguardanti problematiche di tipo ambientale

Per quanto riguarda l'area ex Mirsa, caratterizzata da attività produttive pregresse di maglieria e forse di tintoria, considerando il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, è necessario approfondire lo stato ambientale del sito predisponendo un'indagine ambientale preliminare (art. 242 D.Lgs. 152/2006 e smi), al fine della caratterizzazione delle matrici ambientali (suolo e sottosuolo, escludendo in questa prima fase la falda acquifera, vista la soggiacenza attesa) e della compatibilità con la destinazione d'uso prevista. L'indagine sarà finalizzata a

valutare, mediante gli opportuni campionamenti ed analisi, lo stato ambientale del sito, per verificare lo stato qualitativo delle diverse matrici secondo le indicazioni del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. Sulla base delle risultanze dell'indagine potrà essere definita la compatibilità dell'area con le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dei contaminanti ricercati, previste per i siti ad uso residenziale verde pubblico, così come definiti dalla tab. 1 A -parte IV, titolo V Allegato 5 (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

Pertanto, per gli effetti della Variante urbanistica sulla componente "siti contaminati" si rimanda all'esito delle indagini prescritte.

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 prevede per l'oggetto A1 specifiche prescrizioni in tema di risparmio energetico, oltre a quanto già prescritto dalle normative nazionali e regionali vigenti, e dai rispettivi regolamenti comunali per la realizzazione o ristrutturazione di nuovi edifici.

Nello specifico:

- **La previsione di una corretta gestione delle acque meteoriche con soluzioni diverse dallo scarico in fognatura (superfici drenanti e sistemi disperdenti) e la possibilità di un loro riuso al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;**
- **L'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.**

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.

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.

Effetto sulle componenti ambientali esaminate	
P	POSITIVO
NR	NON RILEVANTE
LR	LIMITATAMENTE RILEVANTE
N	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

COMPONENTI AMBIENTALI	EFFETTI/IMPATTI	PROVVEDIMENTI DI PREVENZIONE E MITIGAZIONE	
1.1 Biodiversità e rete ecologica regionale	NR	NTA	
1.2 Aria e fattori climatici	NR	NTA	
1.3 Acque superficiali e sotterranee	NR	NTA	prescrizioni relative alla individuazione di sistemi per la corretta gestione delle acque meteoriche: - ogg. A1, Integrazioni art. 23.13 comma 5;
1.4 Suolo e sottosuolo	NR	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	LR	NTA	prescrizioni atte a contenere e minimizzare l'impatto paesaggistico degli interventi edilizi: - ogg. A1, Integrazioni art. 23.13 comma 5;
1.6 Siti contaminati, amianto, elettromagnetismo, radon,	--	NTA	Prescrizioni che prevedono l'obbligo di indagini ambientali preliminari alla fase di progettazione atte a garantire il rispetto dei parametri di cui alle norme ambientali vigenti per il cambio di destinazione verso l'uso residenziale: - ogg. A1, Integrazioni art. 23.13 comma 5;
1.7 Rumore	NR	NTA	
1.8 Rifiuti	NR	NTA	
1.9 Energia	NR	NTA	Prescrizioni atte a garantire il riutilizzo delle acque meteoriche per fini compatibili ed elevate prestazioni energetiche (superiori a quelli contemplati dalla normativa vigente) o a consumo di energia quasi zero (NZEB) nella costruzione dei nuovi edifici: - ogg. A1, Integrazioni art. 23.13 comma 5;
1.10 Mobilità e trasporti	NR	NTA	
1.11 Sviluppo sostenibile e cambiamento climatico	NR	NTA	
1.12 Aspetti socio-economici	P	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.