



Comune di Galliate

Linee Guida d'Indirizzo

Per la redazione della
Variante Generale al PRG
Parte I^a Fase di analisi

Indice

Premessa	pag. 2
Obiettivo	pag. 3
Strumenti	pag. 4
Metodo	pag. 5
Analisi	
Inquadramento territoriale	pag. 7
Inquadramento urbano	pag. 11
Consistenza delle previsioni	pag. 17
Auditing Interno/Esterno	pag. 25

Premessa

La lettura dello strumento urbanistico vigente nel **Comune di Galliate**, coadiuvata dai rilievi che l'Amministrazione Comunale ha esposto e raccolto, ha evidenziato alcune criticità che fanno principalmente capo a quattro tematiche principali:

- a) L'inadeguatezza dello strumento urbanistico allo **Sviluppo previsto** che ipotizza ampie destinazioni residenziali oggi non più adeguate alle reali prospettive di crescita demografica del paese e soprattutto del **Comune di Galliate** con previsioni e ricadute, anche infrastrutturali, che inficiano il tessuto esistente e l'organicità del complesso urbano.
- b) L'inadeguatezza degli **Strumenti attuativi**, specialmente industriali e commerciali, che risentono fortemente della parcellizzazione fondiaria e delle ricadute finanziarie indotte dagli strumenti normativi vigenti.
- c) L'inadeguatezza degli **Strumenti proposti** che spesso sono formalmente carenti sotto l'aspetto grafico e iconografico con particolare attenzione alle elaborazioni prodotte per il Centro Storico e di coerenza con l'apparato documentale.
- d) La difficoltà d'interpretazione della **Normativa** (NTA) che rende articolato il rapporto tra le funzioni dirigenziali e di settore con l'utenza per la definizione delle corrette procedure d'avvio delle istanze siano esse di libera edilizia siano esse di tipo urbanistico-attuativo.

Obiettivo

Predisporre un documento in grado di fornire un atto d'indirizzo destinato a tracciare una serie di **Linee guida** e strategie per il futuro assetto urbanistico della città.

Nel rispetto di quanto previsto dall' art. 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

D.G.C. N.130 del 29/06/2015

D.G.C. N.199 del 19/10/2015

D.G.C. N.121 del 30/05/2016

Strumenti

Attraverso una Variante Generale del PRG che produce uno o più tra i seguenti effetti:

- a) Interessa l'intero territorio Comunale
- b) Modifica l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG

Rif. Normativo L.56/77 e s.m.i.

Metodo

Che utilizza, per perseguire gli Obiettivi, una Metodologia partecipata aperta a:

- a) Portatori d'interesse, cittadini, Ordini Professionali, imprenditori e associazioni
- b) Obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale
- c) Contributi tecnici di coordinamento delle proposte

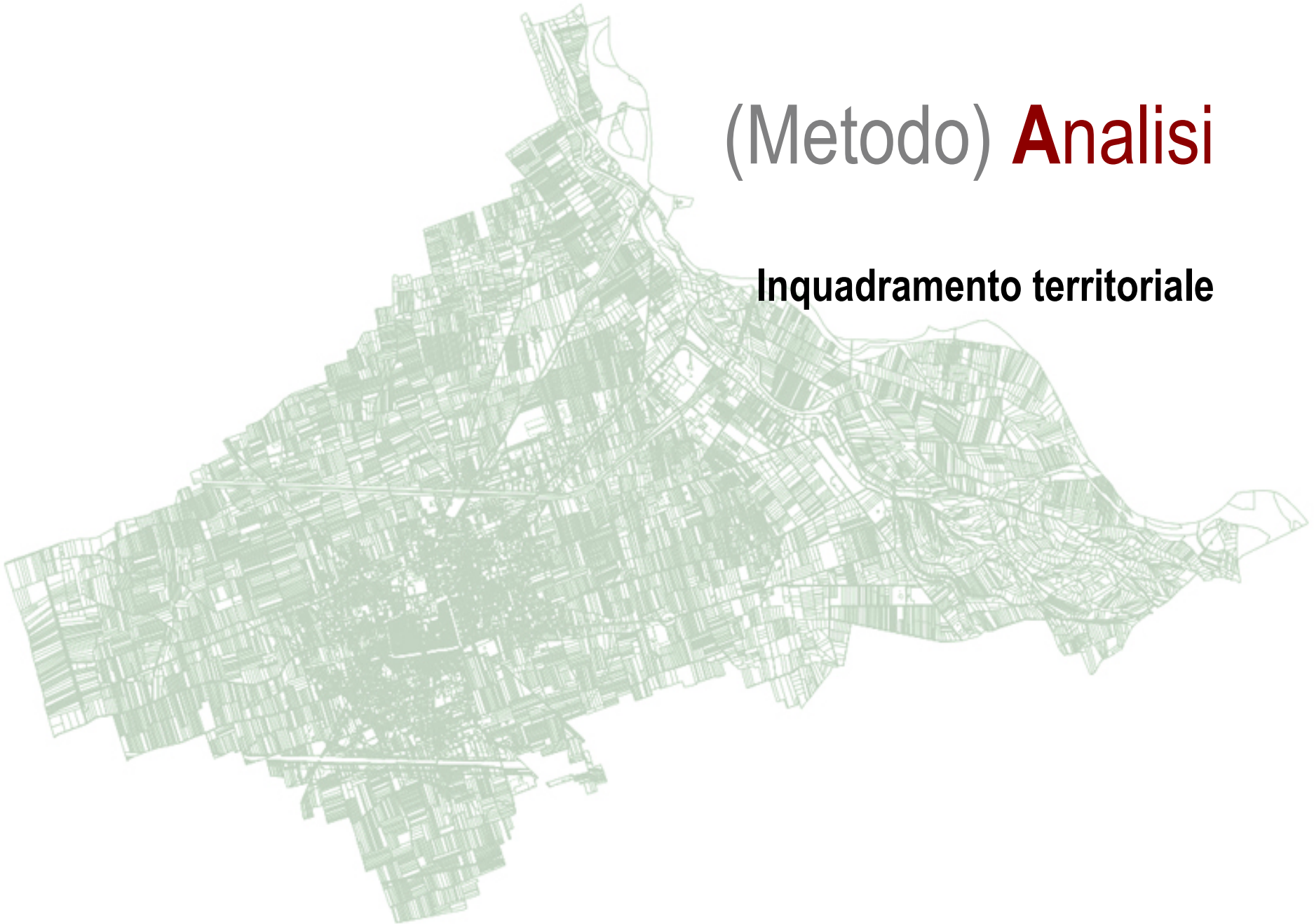
Metodo

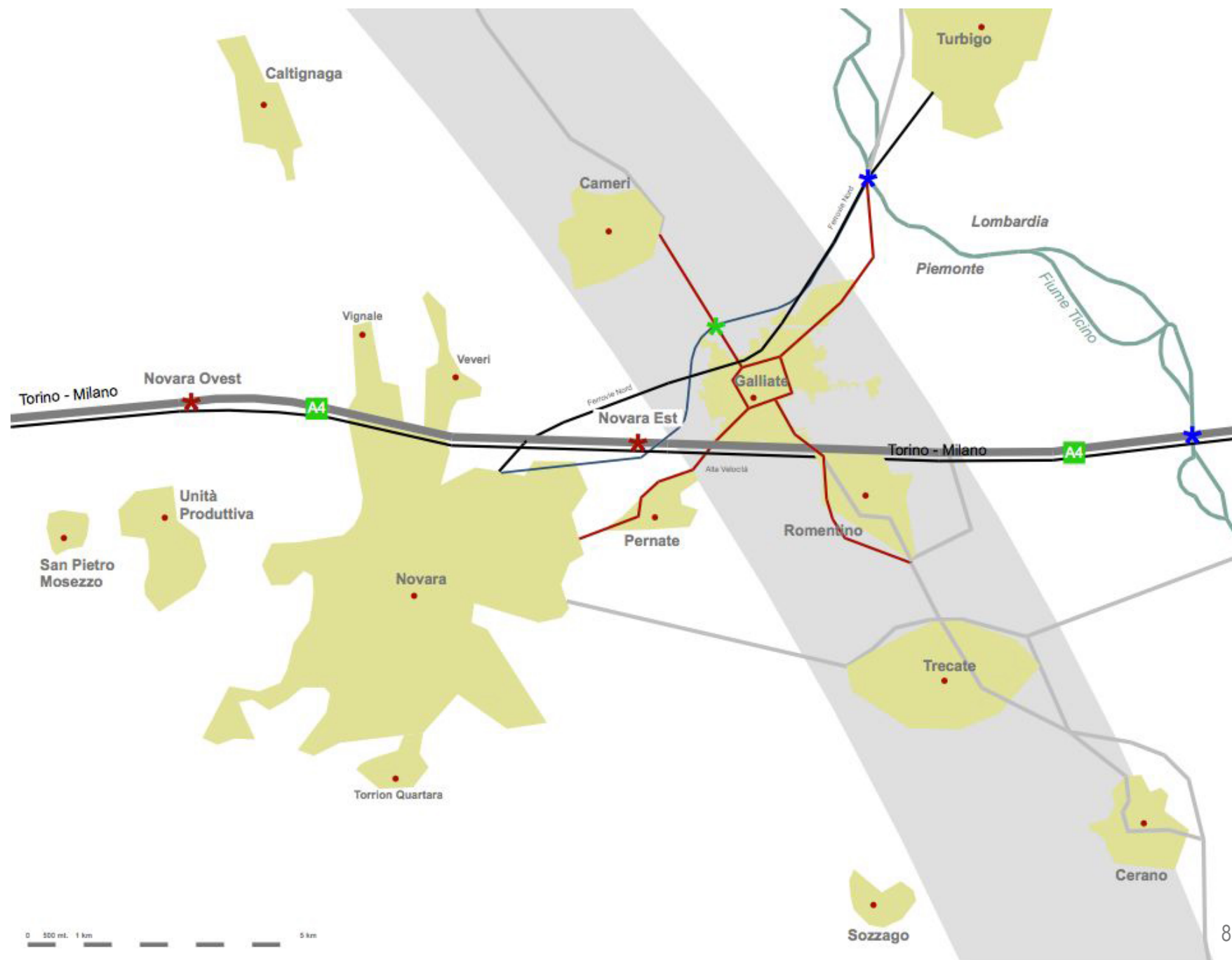
Le metodologia partecipata sarà articolata in **tre fasi** propedeutiche alla predisposizione della Variante Generale di Piano Regolatore ed in particolare:

- 1) Fase d'**Analisi** dello strumento urbanistico che comprenderà l'acquisizione e l'analisi degli elaborati di Piano Regolatore con l'individuazione, anche attraverso il confronto con i temi critici individuati, delle aree d'interesse e delle tematiche di rilievo su cui verrà sviluppata la successiva fase di Definizione dell'Atto d'Indirizzo per le Linee guida e di strategia per il futuro assetto urbanistico del [Comune di Galliate](#).
- 2) Fase di **Auditing** per verificare ed approfondire le tematiche individuate nella fase di Analisi, in base alle criticità emerse e agli indirizzi d'adeguamento e di ottimizzazione degli strumenti urbanistici previsti dall'Amministrazione Comunale.
- 3) Fase di **Definizione** delle Linee Guida che articolerà le nuove previsioni indirizzate alle criticità individuate e da quelle che emergeranno durante le Analisi, con un documento da destinare alla condivisione politico-amministrativo per l'avvio delle procedure di Variante.

(Metodo) **Analisi**

Inquadramento territoriale





Legenda

	Agglomerato Urbano		Vecchio Collegamento per Torino
	Autostrada Torino-Milano		Fascia di Agglomerati Urbani verso Est
	Casello Autostradale		Ferrovia Esistente
	Ponte sul Ticino		Confine Regionale
	Fiume Ticino		Ipotesi Deviazione Ferrovie Nord
	Distribuzione Periurbana		Nuova Stazione
	Direttrici Principali		

Elementi

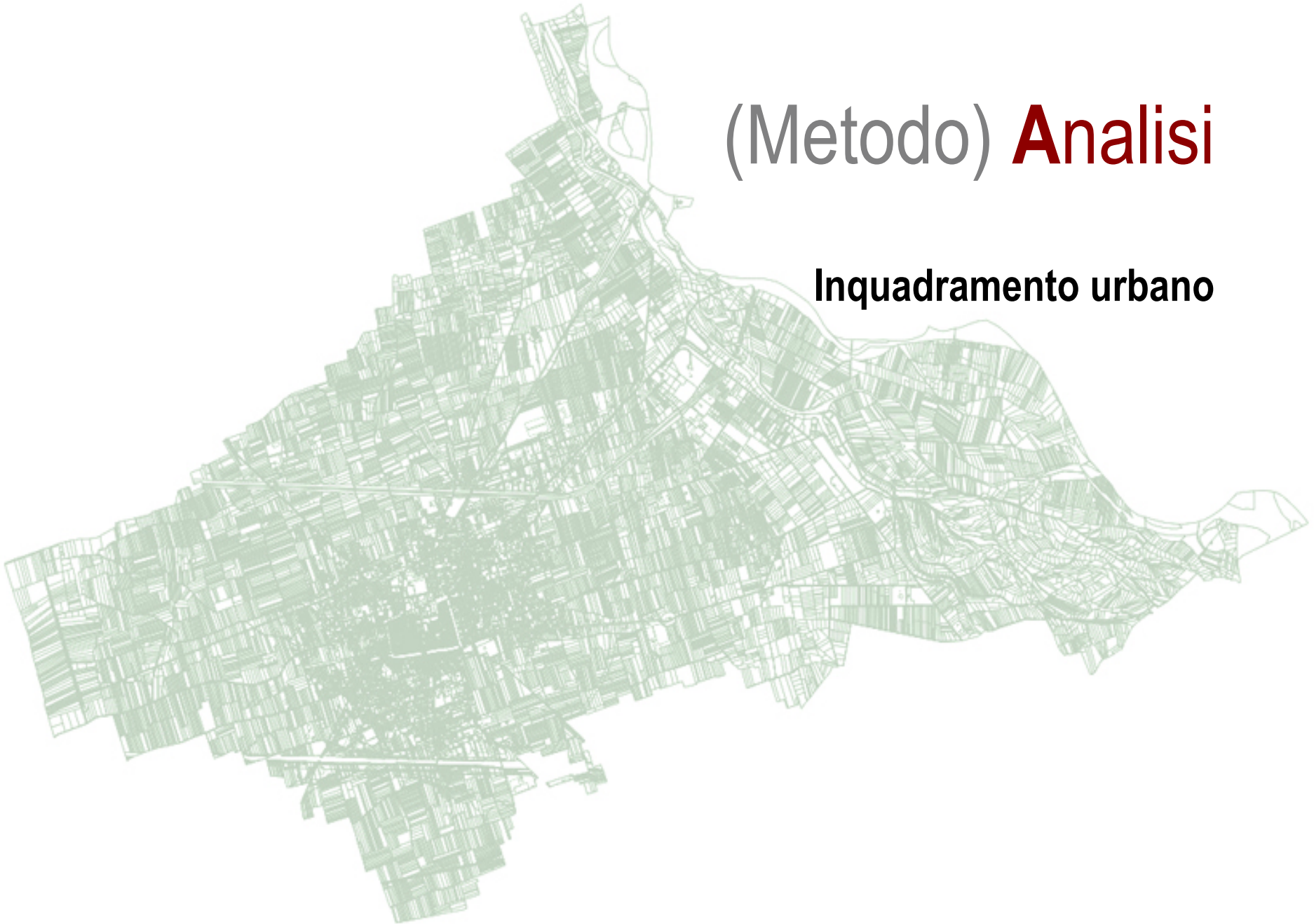
Il **Comune di Galliate** è posto a ridosso del confine amministrativo tra Regione Piemonte e Regione Lombardia che coincide con il tracciato del fiume Ticino e fa parte di una serie di comuni posti in fregio al confine regionale distesi da nord a sud (Cameri a nord, Romentino, Trecate e Cerano a sud) a formare una fascia lungo il fiume collegata da strade comunali a formare una “gronda” tra il fiume Ticino e la SS32. Il ruolo del Comune di Galliate sul territorio, a differenza degli altri centri urbani, è il fondamentale collegamento tra Piemonte e Lombardia, come testimoniato dall'importante Castello Sforzesco (un altro è a Novara), mutuato dall'attraversamento posto a nord-est del Ticino che oggi consente, alla viabilità locale e alle Ferrovie Nord Milano, il collegamento tra le due regioni.

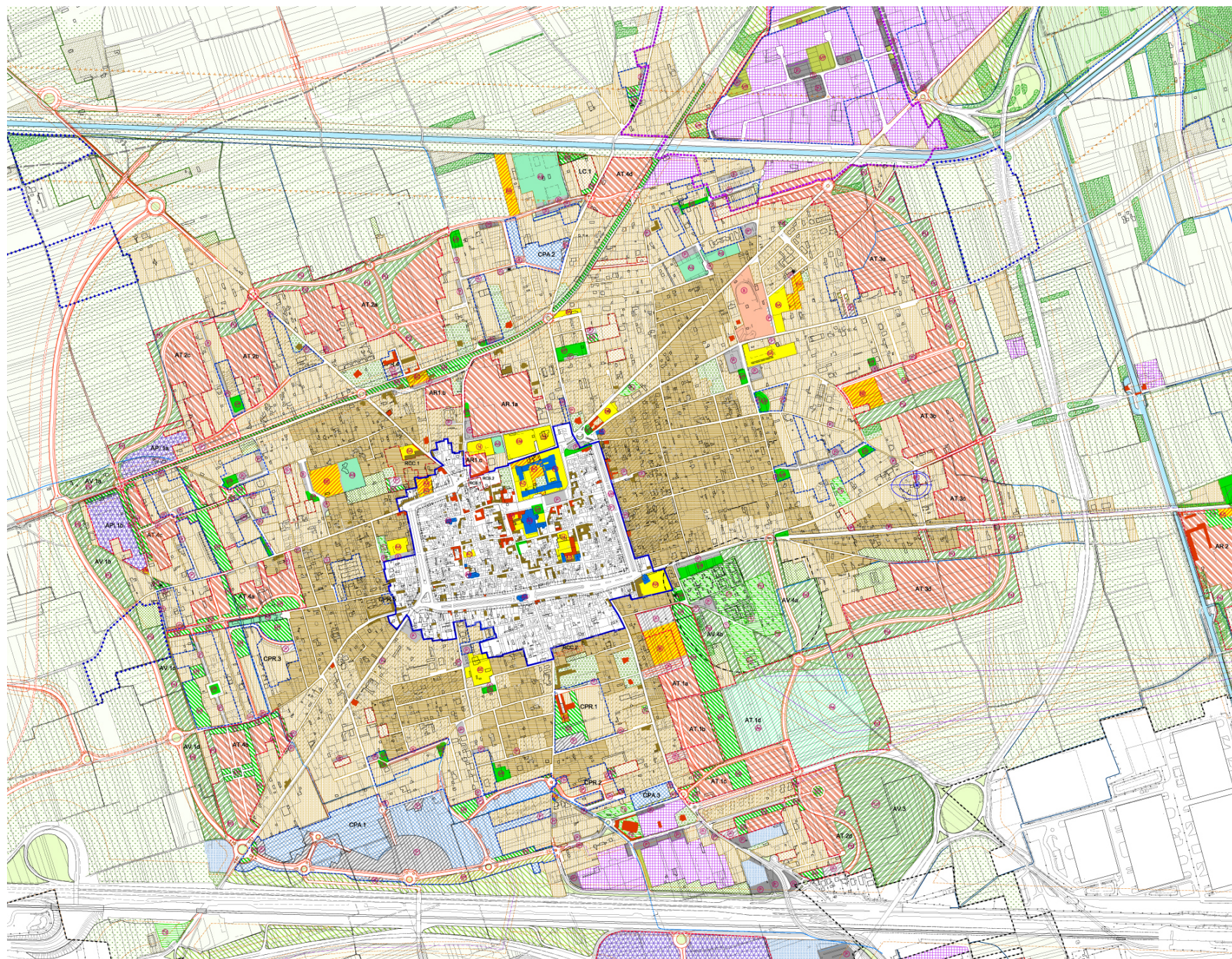
- L'attestamento a sud dell'impianto urbano dell'autostrada A4 Torino-Milano con relativo casello (Novara est);
 - la prossimità con il Comune di Novara che crea di fatto una conurbazione sulla direttrice sud-ovest attraverso la frazione di Pernate;
 - la presenza dell'infrastruttura ferroviaria delle FNM con una stazione posta a ridosso del Centro Storico (che di fatto rappresenta una metropolitana leggera di collegamento con i comuni dell'area nord di Milano);
- consentono al **Comune di Galliate** un ruolo di attestamento territoriale di straordinaria importanza.

Il Comune rappresenta in sintesi un “**crocevia**” tra scala regionale e scala locale che le grandi infrastrutture non riescono a declinare.

(Metodo) **Analisi**

Inquadramento urbano







Legenda

	Autostrada Torino-Milano		Centro Storico
	Canale Cavour		Area Industriale
	Distribuzione Periurbana		Tessuto prevalentemente Residenziale
	Direttrici Principali		Tessuto Terziario Commerciale
	Ferrovia		
	Perimetro della città		Aree di Completamento

Elementi

L'impianto ortogonale del Centro Storico del **Comune di Galliate** ha sviluppato agli angoli dell'impianto quadrilatero romano, quattro direttrici che corrispondono al ruolo territoriale del Comune: due direttrici, nord-ovest e sud-est che collegano il centro urbano ai comuni distesi sull'andamento del fiume Ticino e due direttrici, nord-est e sud-ovest, che collegano la Lombardia al Piemonte mettendo in relazione il **Comune di Galliate** con Novara.

Le direttrici formano quattro quadranti che in senso orario rappresentano i quattro punti cardinali: **Nord** (1), **Est** (2), **Sud** (3) ed **Ovest** (4). Con il tempo, i quadranti sono stati interferiti a nord dal Canale Cavour e dalle ferrovie FNM e a sud dall'Autostrada A4 accoppiata dalla linea TAV; unica eccezione allo schema è la strada che conduce al Santuario Varallino che divide in due il quadrante est (2) mediante un viale alberato e la direttrice per Romentino che, sempre nel quadrante est divide ulteriormente il quadrante a sud.

Il quadrante **Nord**, il più complesso, racchiude destinazioni miste tra la prevalenza del residenziale tra le ferrovie FNM, il Canale Cavour e il Centro Storico (1b) che oltre il canale si sostituiscono all'area industriale distesa verso la Lombardia a nord-est mentre tra le ferrovie FNM e il Canale Cavour e la strada per Cameri (1), il quadrante assume, insieme ad una prevalenza di destinazioni residenziali, impianti sparsi a destinazione artigianale ed aree agricole. Questo quadrante è ben definito dalle infrastrutture a terra ed è racchiuso a nord dal Canale Cavour, infrastruttura d'acqua attrezzata con piste ciclopedonali distese da est ad ovest.

Elementi

Il quadrante **Est** è suddiviso in due precisi settori con una mediana rappresentata dal viale alberato per il Varallino: un settore a nord (2) racchiuso tra la via per Turbigo, la strada per il Varallino e la tangenziale a prevalenza residenziale e un settore a sud (2b, 2c) caratterizzato da una marcata presenza di aree industriali storiche in parte dismesse e tessuti residenziali di frangia. Oltre ad essere caratterizzata per la presenza in passato del casello autostradale (ora fermata delle linee autostradali) con l'insediamento di attività di piccola logistica, l'area rappresenta un relativo "vuoto" funzionale. Questo quadrante è ben definito dalle infrastrutture a terra ed è racchiuso a nord dalla strada per Turbigo, a sud da quella per Romentino, e per un breve tratto dall'Autostrada A4, ad est dalla tangenziale che a nord-est si raccorda con la strada per Turbigo.

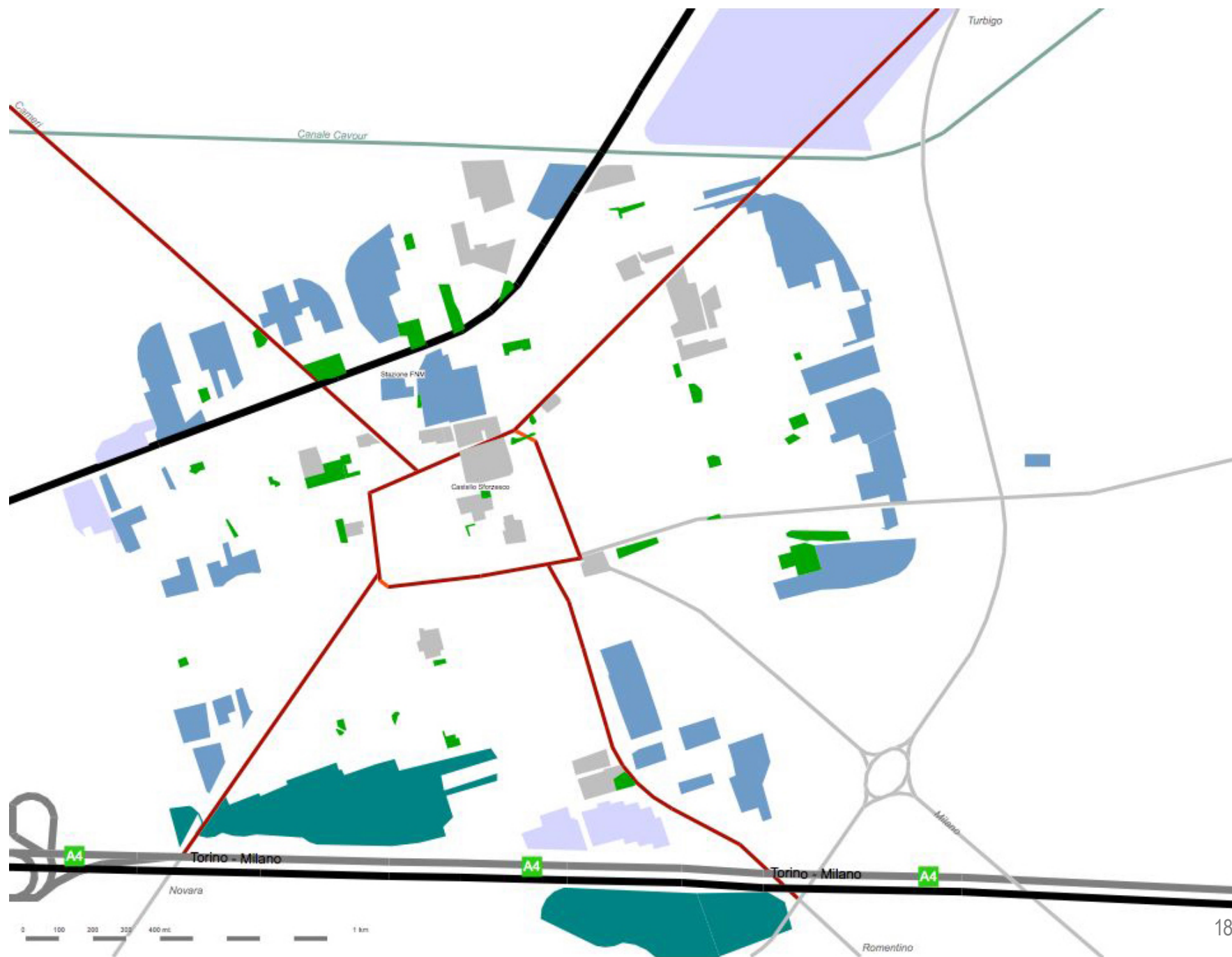
Il quadrante **Sud**, prevalentemente residenziale è caratterizzato dalla presenza di due importanti aree commerciali, entrambe poste a sud in fregio all'autostrada A4-Linea TAV sono poste una entro il confine sud del quadrante rappresentato dall'autostrada-linea TAV e una esternamente. Una prossima alla direttrice sud-ovest, verso Novara (sottopasso dell'autostrada-linea TAV), e l'altra prossima alla direttrice sud-est, verso Romentino (sovrappasso dell'autostrada-Linea TAV).

Il quadrante **Ovest**, racchiuso tra il Centro Storico, la via per Novara, l'autostrada A4-linea TAV e le ferrovie FNM è a destinazione prevalentemente residenziale e vi si sono concentrati gli ultimi più importanti interventi di edilizia residenziale. Il quadrante non è delimitato ad ovest fatto salvo per le previsioni di tangenziale e la continuità dei terreni agricoli che lambiscono le aree che Novara ha destinato al CIM.



(Metodo) **Analisi**

Consistenza delle previsioni
quadro generale



Legenda

	Autostrada Torino-Milano		Centro Storico
	Canale Cavour		Area Industriale
	Distribuzione Periurbana		Aree Verdi
	Direttrici Principali		Aree ad uso non residenziale
	Ferrovia		Ambiti di Trasformazione
	Perimetro della città		

Elementi

L'analisi della consistenza delle previsioni del PRG Vigente mostra una situazione così articolata nei quadranti individuati:

Nel quadrante **Nord** (1, 1b), si attua prevalentemente un potenziamento dell'asse Castello-Stazione attraverso ambiti di trasformazione che sono previsti anche a ridosso della strada per Cameri e all'incrocio nord-est tra Canale Cavour e FNM; è da notare come gli ampi spazi interstiziali verso nord, a confine con il Canale Cavour non risolvono la potenzialità dell'asse Castello-Stazione-Cameri mentre il tratto tangenziale proveniente da sud-ovest può giocare un ruolo strategico nel futuro assetto urbano.

Nel quadrante **Est** (2) si attua prevalentemente la previsione di grandi ambiti di trasformazione che tentano la creazione di un "margine" arretrato rispetto al sistema tangenziale replicando un'infrastruttura di "gronda" (peraltro presente a surrogare il margine dell'edificato in tutto il Piano) che per la dimensione del sistema urbano appare ridondante. Nei quadranti verso Romentino (2b, 2c) manca di fatto una previsione "ordinatrice" con numerosi elementi di viabilità che interferiscono un settore che potrebbe rappresentare un'occasione urbana di grande valenza.

Il quadrante **Sud**, prevalentemente residenziale, è contraddistinto dalla presenza di grandi aree commerciali che ne hanno già determinato l'assetto da definire nei giusti rapporti di scala con le grandi infrastrutture.

Il quadrante **Ovest**, risulta privo di una delimitazione ad ovest ad eccezione della prevista tangenziale e della variante del tracciato delle FNM. La continuità dei terreni agricoli che lambiscono le aree che Novara ha destinato al CIM e le previsioni infrastrutturali rappresentano per un settore a destinazione prevalente (residenziale) un'occasione di reinterpretazione dei tessuti esistenti.



(Metodo) **Analisi**

Consistenza delle previsioni
destinazioni residenziali



Legenda

	Autostrada Torino-Milano		Perimetro della Città
	Canale Cavour		Centro Storico
	Distribuzione Periurbana		Nuove zone residenziali
	Direttrici Principali		Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
	Ferrovia		

Elementi

L'analisi delle previsioni delle destinazioni residenziali risulta fondamentale per individuare gli assetti di bilancio territoriale sul "Consumo del Suolo" e delle ripercussioni che questo bilancio può avere sull'assetto delle finanze Comunali. Se confermato, il calo demografico che risulta allineato ai dati nazionali specialmente per le variazioni socio-demografiche, consente un ripensamento degli sviluppi territoriali fondato sul riequilibrio delle destinazioni d'uso residenziali che nel PRG Vigente assumono una valenza doppia:

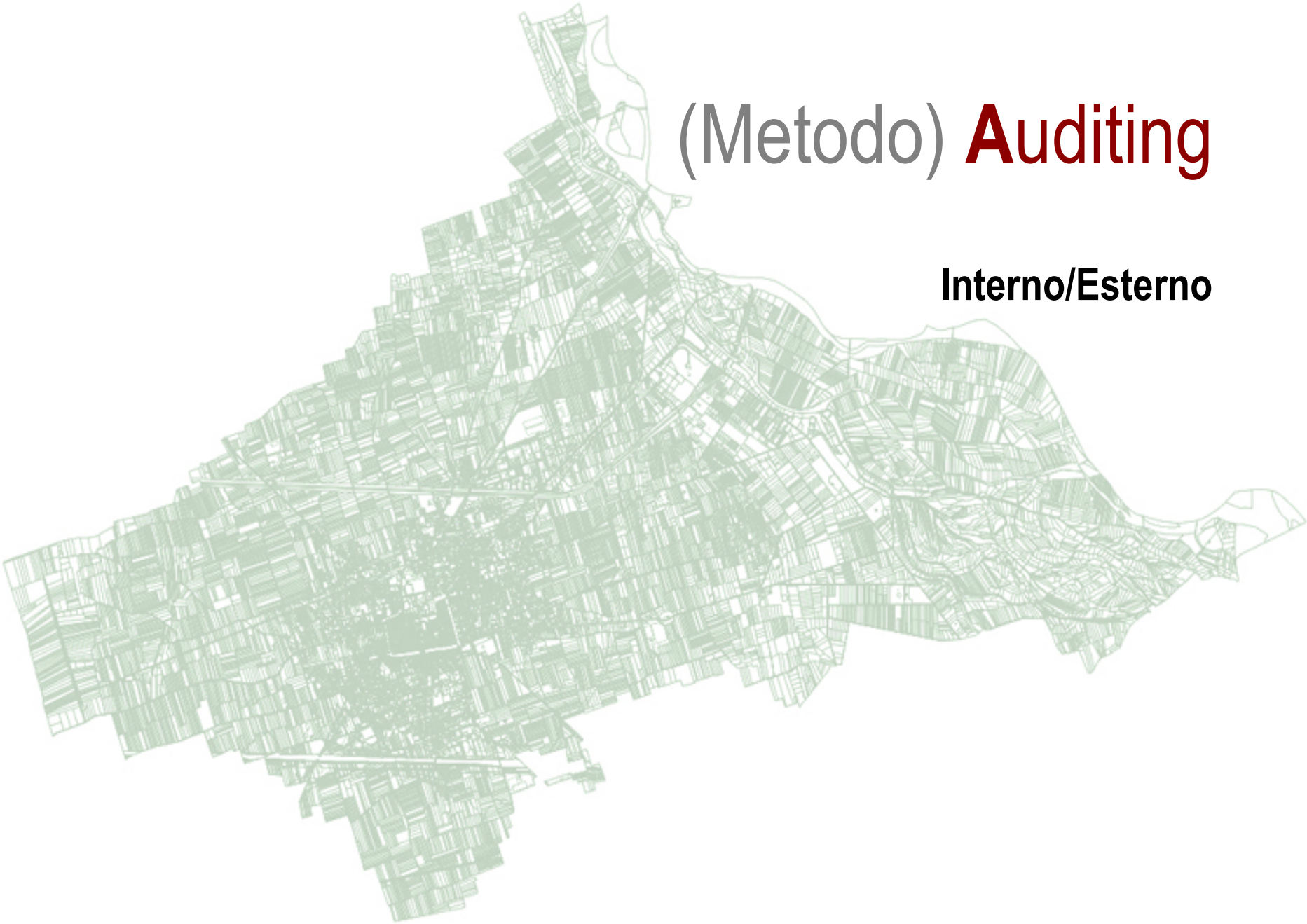
- L'adeguamento di una previsione di crescita che ad oggi sembra sproporzionata rispetto alle dimensioni e alle previsioni di crescita del [Comune di Galliate](#);
- La concentrazione di queste destinazioni nei settori ad est e sud-est (2 e 3) che potrebbero essere "liberati" a vantaggio di:

Ridimensionamento della viabilità prevista,

Aumento delle aree verdi attraverso la creazione di una "green belt" tra i settori 2 e 3 a compendio del sito storico del Varallino e del previsto Polo Scolastico/Sportivo verso le aree di pregio ambientale (Parco del Ticino),

Creazione di isole residenziali ad hoc lungo precisi assi viari alberati.

La disponibilità di superfici a disposizione sul versante ovest, nord-ovest in grado di attuare uno sviluppo strategico verso Novara e Cameri integrato con le previsioni di variante di FNM.



(Metodo) **Auditing**

Interno/Esterno

(Metodo) **Auditing**

L'Auditing dovrà raccogliere e rendere operativi all'interno della
Definizione delle Linee d'Indirizzo:

- a) L'**Auditing interno** con gli obiettivi e gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale con una serie di spunti operativi
- b) L'**Auditing esterno** con le istanze raccolte da portatori d'interesse, cittadini, Ordini Professionali, imprenditori e associazioni

(Metodo) **Auditing interno**

L'Amministrazione Comunale del **Comune di Galliate** ha espresso alcuni spunti operativi che rappresentano l'Auditing Interno per la Definizione delle Linee di Indirizzo. Nel particolare:

- Procedere ad un'analisi dell'**uso del Vigente PRG**, sullo stato dell'uso del territorio e sulle superfici utilizzate;
- Procedere alla valutazione degli **interventi avviati**, ultimati ed in via di ultimazione;
- Procedere con un'**analisi demografica** nell'intervallo 2008-2015 per trarne delle previsioni aggiornate di sviluppo;
- Analizzare le motivazioni ostative all'**avvio dei Piani Esecutivi** con riunioni partecipate dalle proprietà;
- Mantenere obiettivo di contenimento del **Consumo del Suolo**.
- Potenziare gli **indici edificatori** nel tessuto esistente;
- Semplificare l'apparato normativo Vigente con l'obiettivo di **semplificare le attività** dei privati e della PA;
- Verificare le effettive sussistenze di **vincoli sugli immobili** esistenti ed eventualmente procedere al declassamento;
- **Frazionare i Piani Esecutivi** che in alcuni casi paiono eccessivamente estesi;
- Procedere alla **correzione degli errori materiali**;
- Procedere al cambio di destinazione d'uso per l'area prevista per il **Nuovo Polo Scolastico/Sportivo**;
- Destinare aree ad **insediamenti residenziali liberi**;
- Riqualficare il **Centro Storico**, la frammentazione dei suoi cortili e le prime fasce limitrofe;
- Valutare l'attivazione di **incentivi urbanistico-edilizi**.

(Metodo) **Auditing esterno**

L'avviso pubblico per la raccolta delle istanze che rappresentano l'Auditing Esterno per la Definizione delle Linee di Indirizzo, ha preso il via il 30/06/2015 con la **D.G.C. 130 del 29/06/2015** e s.m.i e si è conclusa nel luglio 2016.

Il centinaio di istanze ricevute provenienti da portatori d'interesse, cittadini, Ordini Professionali, imprenditori e associazioni, sono state raccolte e catalogate in diversi temi di interesse per poterle articolare in un percorso integrato di Definizione delle Linee di Indirizzo. Nel particolare:

- **Errori materiali**, che comprendono evidenti errori di stesura dello strumento urbanistico;
- **NTA**, che coinvolgono tematiche relative alle Norme Tecniche di Attuazione;
- **Vincoli**, che riguardano la cancellazione o la limitazione di vincoli su immobili e/o aree;
- **Recupero**, che riguardano le modalità di recupero di immobili e/o aree;
- **Viabilità**, che riguardano problematiche relative alla viabilità in piani, previsioni o realizzazioni;
- **Riperimetrazione**, che riguardano la riperimetrazione in piani, previsioni o realizzazioni;
- **Cambio di destinazione**, che riguardano il cambio di destinazione di immobili e/o aree;
- **Di valenza strategica**, che costituiscono una previsione urbanistica di valenza strategica per lo sviluppo della città.

Tutti temi che trovano in molti caso un'integrazione tra i temi nelle stesse istanze e con la fase di **Auditing Interno**.

Crediti

Progetto

Arch. Luciana Melania De Rossi

Con

Arch. Roberto Cagnoni

Collaboratori

Ing. Marta Pirola

Dott.ssa Federica Gallina

Arch. Carolina Marchini

Con la collaborazione del [Comune di Galliate](#) ed in particolare:

Ing. Moira Piacentini