



Comune di Oleggio
PROVINCIA DI NOVARA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE TRA LA PROVINCIA DI NOVARA, IL COMUNE DI OLEGGIO, IL COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE ED IL COMUNE DI MARANO TICINO SECONDO I DISPOSTI DEGLI ARTICOLI 1.5 E 4.3 DELLE N.T.A. DEL P.T.P.

MASTER PLAN CONTENENTE LE INDICAZIONI DI MASSIMA PER LO
SVILUPPO DELL'AMBITO SEMPIONE

Versione - Febbraio 2026

Redatto con il supporto tecnico di:



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.

P.I.\C.F. 02426270126
Via Monteggia, 38
21014 – Laveno Mombello (VA)
Off: +39 0332 651693
info@studiotecnicocastelli.eu
info@pec.studiotecnicocastelli.eu

Responsabile del progetto
dr Giovanni Castelli
Arch. Letizia Mariotto

Sommario

/ 1.	PREMESSA	3
/ 2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
/ 3.	ESTRATTO DELLE DISPOSIZIONI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE	5
/3.1.	IL COMUNE DI OLEGGIO	5
/3.2.	PRINCIPI GENERALI PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI	6
/3.3.	OBIETTIVI GENERALI PER IL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUALIFICA DI APEA	7
/3.4.	L'AMBITO SEMPIONE	10
/ 4.	LA PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE DELL'AMBITO <i>SEMPIONE</i>	13
/4.1.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO-TERRITORIALE	13
/4.2.	INQUADRAMENTO CATASTALE	14
/4.3.	IL PROGETTO DI MASSIMA DELL'AMBITO.....	15
/ 5.	ALLEGATI	21
/5.1.	Tavola 1: inquadramento ambito Sempione – scala 1:1200	21
/5.2.	Tavola 2: progetto della proposta viabilistica – scala 1:200	21

/ 1. PREMESSA

Con Deliberazione di C.C. n 13 del 17.04.2013 è stato approvato l'accordo di Pianificazione tra la Provincia di Novara, il Comune di Oleggio, il Comune di Bellinzago Novarese ed il Comune di Marano Ticino secondo i disposti degli articoli 1.5 e 4.3 delle N.T.A. del P.T.P.

Successivamente sono state proposte dai Comuni interessati delle modifiche all'Accordo di Pianificazione approvato nel 2013, pertanto con D.G.P. n. 169 del 14/11/2017 sono state approvate le modifiche all'Accordo di Pianificazione tra la Provincia di Novara, il Comune di Bellinzago Novarese, il Comune di Marano Ticino e il Comune di Oleggio. L'Accordo è stato sottoscritto digitalmente dal Presidente della Provincia in data 17/04/2018.

Per il Comune di Oleggio l'Accordo riconosce, sulla base degli studi propedeutici alla revisione del PRGC effettuati, mq 185.200 ca di superficie territoriale per aree produttive di nuova previsione (pari ad un incremento di circa il 20% ma comprensive delle superfici a servizi per parcheggi attrezzature e verde pari ad almeno il 20% e delle superfici destinate alla viabilità) e mq 17.000 ca di superficie territoriale per aree terziarie e commerciali (comprensivi delle aree a servizi secondo i parametri di legge vigenti).

L'Accordo dà atto che nel territorio di Oleggio si individuano 4 ambiti produttivi (Sempione, S. Eusebio, Gallarate e Verbano).

Rispetto al presente documento l'Accordo prevede che, all'interno dell'Ambito Sempione, il Comune di Oleggio ha proposto 70.200 mq di aree di nuovo impianto; l'Ambito è a sua volta suddiviso in 5 Aree.

La ditta Magic spa ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Oleggio una istanza (codice pratica 2024/254) per realizzazione di due fabbricati a destinazione produttiva in ampliamento al comparto industriale esistente, comprensiva di variante urbanistica semplificata ai sensi degli artt. 8 D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e 17 bis comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.; tale istanza riguarda parte delle aree ricomprese nell'Ambito Sempione sopra richiamato.

Nell'ambito della procedura di valutazione della variante semplificata la Provincia di Novara ha chiesto al Comune di Oleggio di redigere il presente documento al fine di dimostrare che l'intervento proposto fosse coerente lo sviluppo dell'intero ambito Sempione nel rispetto delle condizioni previste dall'Accordo, in modo specifico per quanto concerne gli aspetti viabilistici ed infrastrutturali.

/ 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli ambiti del comune di Oleggio facenti parte dell'Accordo di Pianificazione



/ 3. ESTRATTO DELLE DISPOSIZIONI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

/3.1. IL COMUNE DI OLEGGIO

Il sistema produttivo dell'Olegnese è caratterizzato da un tessuto di piccole-medie imprese legate ai settori industriali tradizionali, in particolare quello tessile, e da aziende del commercio con un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale, che nell'ultimo decennio ha subito un forte ridimensionamento a causa della situazione economica in atto. Le conseguenze più evidenti sono la presenza di numerose aziende dismesse e un generale indebolimento del sistema locale.

Un *polo di attrazione* è rappresentato dalla Strada Statale n. 32 che attraversa da nord a sud l'abitato e che ospita varie attività produttive e commerciali.

Gli obiettivi generali si possono riassumere:

- promuovere un equilibrato riordino del settore, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con le politiche di occupazione e dei trasporti;
- favorire la rilocalizzazione delle attività esistenti se collocate in contesti non idonei per il tipo di attività svolta;
- concorrere alla nascita e all'insediamento di nuove attività per un qualificato distretto industriale caratterizzato dal modello dell'APEA e contestualizzato in un sistema infrastrutturale esistente di notevole potenzialità
- confermare il ruolo primario e centrale del Comune di Oleggio nel panorama produttivo e terziario novarese.

3.3.2 Lo Sviluppo Produttivo

In previsione di una revisione generale del Piano Regolatore Generale si considera l'opportunità di individuare nuove aree produttive atte a soddisfare le domande di insediamenti di nuove attività ed il fabbisogno di rilocalizzare aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, nell'intento di qualificare il tessuto produttivo comunale, ossia qualificare le aree di insediamento esistenti e insieme le imprese, sia sul piano delle dotazioni che su quello morfologico, al fine di costituire dei poli produttivi diversificati (attraverso lo sviluppo e il ridisegno di ambiti produttivi già esistenti, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.)

Sulla base degli studi propedeutici alla revisione del PRGC effettuati si prevedono:

- **mq. 185.200 ca di superficie territoriale per aree produttive di nuova previsione** (pari a un incremento di circa il 20% ma comprensive delle superfici a servizi per parcheggi, attrezzature e verde pari ad almeno il 20% e delle superfici destinate alla viabilità);
- **mq. 17.000 ca di superficie territoriale per aree terziarie turistiche e commerciali** (comprensivi delle aree a servizi secondo i parametri di legge vigenti).

Tali quote corrispondono ad una potenzialità di sviluppo, intesa sia come individuazione di aree per nuovi insediamenti, organizzate in forma urbana e non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate e garantendo, dove è possibile, un minimo d'espansione funzionale;

Nel territorio di Oleggio si individuano i seguenti ambiti produttivi :

AMBITI	AREE PRODUTTIVE mq	AREE COMMERCIALI mq
SEMPIONE	70.200	
S. EUSEBIO	66.000	
GALLARATE	22.400	
VERBANO	26.600	17.000
TOTALE	185.200	17.000

/3.2. PRINCIPI GENERALI PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI

Al fine di garantire la futura sostenibilità territoriale e ambientale degli ambiti produttivi, e di qualificare tali ambiti dal punto di vista urbanistico-architettonico, infrastrutturale, ambientale, e delle dotazioni di servizi si assumono i seguenti criteri programmatici:

1. attivare operativamente la riqualificazione degli ambiti produttivi oggetto di espansione prevedendo norme specifiche per incentivare gli interventi di riordino e il completamento infrastrutturale, attraverso:
 - la riorganizzazione delle funzioni e del relativo dimensionamento delle singole aree produttive;
 - la riorganizzazione della viabilità di collegamento tra le aree produttive e la rete primaria di riferimento allo scopo di migliorare la sicurezza stradale e l'accessibilità alle funzioni presenti/previste, e di agevolare la mobilità pedonale e ciclabile;
 - la verifica del livello quantitativo, funzionale e prestazionale delle dotazioni territoriali a servizio degli ambiti produttivi;
 - la definizione degli adeguamenti (in termini di opere infrastrutturali e dotazioni di servizi) necessari a supportare i carichi insediativi presenti e futuri e condizionare a tali adeguamenti le previste espansioni;
 - la verifica e il conseguente recupero delle aree a standard urbanistici;
 - la riqualificazione in termini ambientali di parcheggi e di spazi a verde;

- la massimizzazione delle superfici permeabili e la realizzazione di sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche;
 - una progettazione edilizia improntata sulla qualità degli interventi e sulla sostenibilità energetica ed ambientale;
 - la progettazione delle mitigazioni dell'impatto ambientale e paesaggistico indirizzata a eliminare o ridurre la "visibilità" degli insediamenti.
2. il governo delle trasformazioni urbanistiche di ciascun ambito dovrà essere prioritariamente volto a favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, dovrà rispondere a precisi requisiti urbanistici, territoriali, edilizi ed ambientali di qualità e prevedere forme di gestione, di infrastrutturazione, di sistemi tecnologici e servizi comuni necessarie per raggiungere la qualifica di APEA, sulla base dei criteri e delle azioni contenute nelle "Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" della Regione Piemonte (Bollettino Ufficiale Parte I-II supplemento al n. 31 del 6 agosto 2009);
 3. recepire ulteriori disposizioni emanate dalla Regione Piemonte in tema di APEA o di consumo di suolo;
 4. recepire e approfondire negli strumenti urbanisti generali (piano regolatore o loro varianti) e negli strumenti urbanistici esecutivi particolareggiati (PP, PIP, Pec) l'apparato conoscitivo e normativo sviluppato a partire dal presente Accordo, con particolare attenzione alla definizione dei requisiti urbanistici, territoriali, edilizi ed ambientali, fondamentali per il perseguimento della qualifica APEA.
 5. sviluppare negli strumenti urbanisti generali (piano regolatore o loro varianti) le indagini e gli studi geologici e idrogeologici delle aree oggetto del presente Accordo;
 6. promuovere la rilocalizzazione all'interno degli ambiti individuati dal presente Accordo delle aziende già insediate in aree incongrue o da riqualificare.

/3.3. OBIETTIVI GENERALI PER IL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUALIFICA DI APEA

Con riferimento particolare al contesto territoriale ed al sistema produttivo locale caratterizzato da piccole e medie imprese non significativamente rilevanti a livello di singolo impianto ma comunque importanti nel loro complesso, le Parti condividono i seguenti obiettivi generali per il raggiungimento della qualifica di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA):

- o agevolare le piccole e medie imprese per raggiungere un miglioramento delle proprie performance ambientali, attraverso la dotazione di infrastrutture e di servizi comuni di qualità elevata che non sarebbero in grado di possedere e gestire singolarmente;
- o consentire il controllo e la riduzione degli impatti cumulativi, generati dall'insieme delle piccole e medie imprese;
- o consentire alle autorità competenti un più agevole controllo degli impatti ambientali;
- o facilitare dal punto di vista tecnico ed economico la certificazione ambientale delle singole imprese, attraverso la gestione ambientale dell'area produttiva;

- agevolare od esonerare le imprese nell'ottenimento delle autorizzazioni ambientali, relativamente agli impianti di tipo collettivo, sia in sede di rilascio che di rinnovo;
- semplificare le procedure di costituzione ed insediamento delle imprese nell'area produttiva;
- applicare i principi di precauzione, prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
- coinvolgere le imprese nel processo di miglioramento continuo delle prestazioni ambientali dell'area produttiva ed in un percorso di responsabilità ambientale.

A tal fine l'APEA deve essere dotata di determinate forme di gestione, di infrastrutturazione, di sistemi tecnologici e servizi comuni e rispondere a precisi requisiti urbanistici, territoriali, edilizi ed ambientali di qualità. Per quanto riguarda tali aspetti la progettazione urbanistica dell'area deve rispettare i seguenti criteri:

- ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse e del suolo (con particolare riferimento ai consumi energetici ed idrici);
- prevenzione e riduzione delle emissioni inquinanti e della produzione e pericolosità dei rifiuti;
- razionalizzazione dei trasporti interni all'area e dei collegamenti con l'esterno;
- efficace prevenzione e gestione dei rischi e delle emergenze.

Le funzioni caratteristiche di un'area produttiva ecologicamente attrezzata possono essere declinate in obiettivi di carattere generale così identificabili:

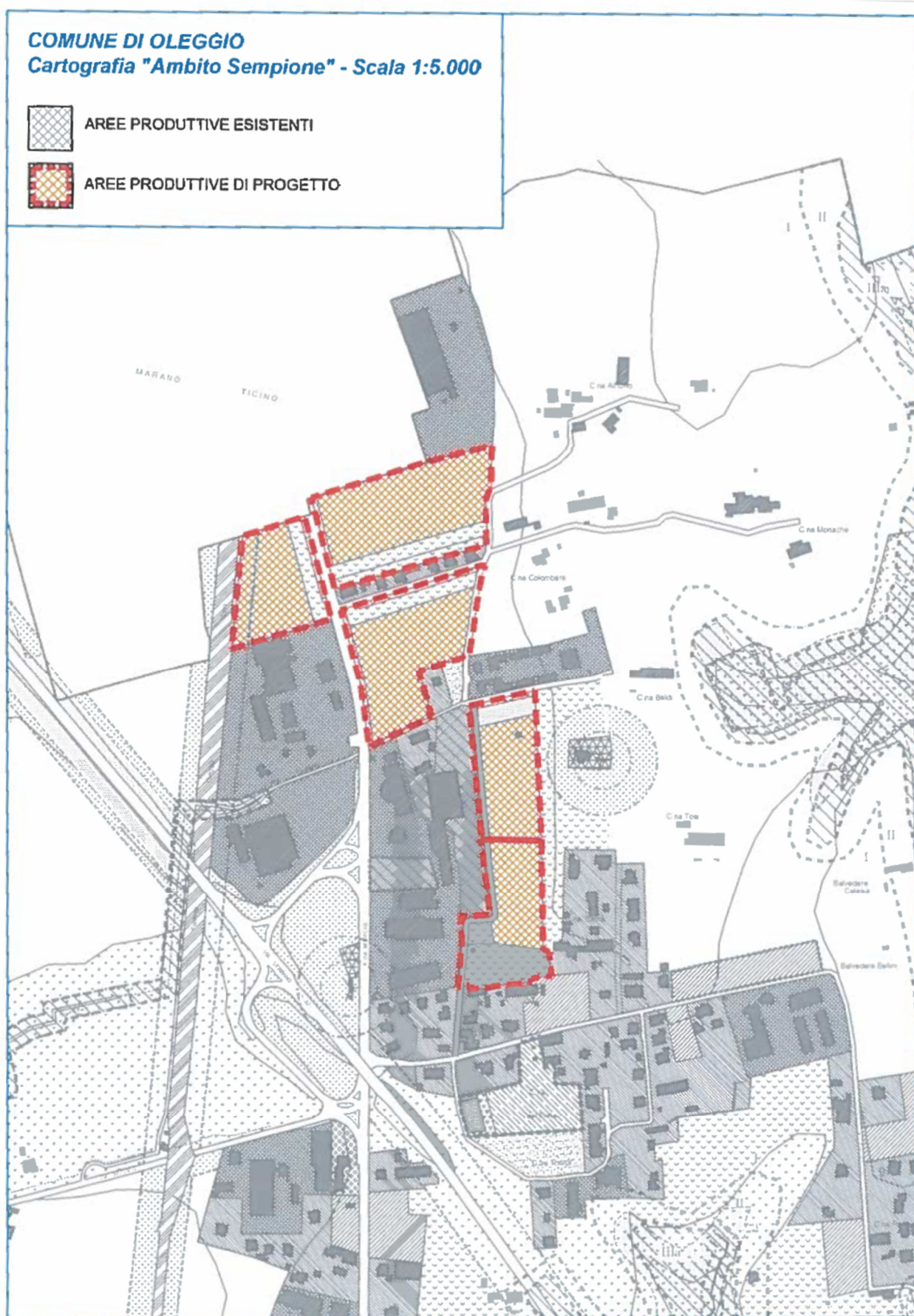
- massimizzare l'efficacia e l'efficienza dei processi di depurazione e regolazione del deflusso delle acque reflue e meteoriche;
- ridurre il prelievo di acque superficiali, di falda e di rete (massimizzando l'utilizzo di acque recuperate);
- ridurre la produzione e l'avvio a smaltimento dei rifiuti;
- massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi ed il ricorso a fonti di energia rinnovabili;
- controllare e ridurre le emissioni in atmosfera;
- promuovere il miglioramento continuo delle prestazioni ambientali di area e delle singole imprese locali;
- ridurre le pressioni ambientali indotte dai trasporti e dal traffico veicolare sulla viabilità di collegamento e sulla rete viaria interna;
- ridurre il rischio di incidenti ambientali derivanti dalla gestione delle sostanze pericolose e dalla presenza di processi a rischio di incidente;
- massimizzare la qualità energetico-ambientale ed il comfort interno dell'edificio;
- assicurare l'efficace inserimento paesaggistico dell'insediamento;
- garantire la qualità del clima acustico degli spazi interni ed esterni.

Gli obiettivi finora espressi sono connessi a requisiti che caratterizzano le APEA in recepimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale. Si intendono inoltre definire alcuni prerequisiti che l'area produttiva deve possedere per qualificarsi come APEA, ovvero, è essenziale individuare un soggetto gestore, rendere manifesta la volontà delle imprese insediate o insediande nell'area produttiva di agire come comunità, utilizzando le opportunità offerte da servizi ed infrastrutture di area e collaborare con enti locali e portatori di interesse al fine di definire protocolli di intesa o comunque forme di accordi volontari mirati al miglioramento delle prestazioni economiche, ambientali e sociali dell'area.

Tali requisiti si possono riassumere nella presenza di:

- un Soggetto Gestore dell'insediamento (con la partecipazione delle imprese insediate o insediande lungo tutto l'arco di vita dell'insediamento) che disciplini le regole di insediamento e governi la gestione ambientale dell'area attraverso un Programma Ambientale condiviso con gli Enti locali;
- un Sistema di Gestione Ambientale dell'ambito produttivo (conforme alle norme ISO 14001/EMAS II) facente capo al soggetto gestore che ne è titolare;
- una progettazione coerente con il territorio;
- infrastrutture e servizi comuni;
- ecoefficienza delle soluzioni tecniche adottate che devono ricercare le migliori prestazioni ambientali per l'intera area senza costi aggiuntivi per le imprese;
- gestione delle interazioni ambientali tra l'area e le comunità circostanti.

/3.4. L'AMBITO SEMPIONE



È localizzato a nord del territorio comunale lungo la via Sempione (SP 4 Ovest Ticino) a confine con il territorio del Comune di Marano Ticino, l'insediamento è caratterizzato da attività manifatturiere, metalmeccaniche, artigianato di servizio e attività connesse all'edilizia.

Il Comune richiede 70.200 mq di aree di nuovo impianto:

Area 1 superficie territoriale 10.600 mq - localizzata a ovest della via Sempione e delimitata a nord e ad ovest dal tracciato della linea ferrovia Novara-Luino, a sud confina con l'area dell'insediamento Brusati.

Prescrizioni: deve essere risolta l'accessibilità all'area nel rispetto del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"

Area 2 superficie territoriale 19.800 mq – localizzata a confine con il Comune di Marano Ticino ad est della via Sempione, è contigua a nord ad aree produttive esistenti (insediamento A.M.U. spa) mentre a sud confina con un nucleo residenziale di via Palanchina.

Prescrizioni: su tutto il fronte in affaccio al nucleo residenziale di via Palanchina e sul lato di contatto con le aree agricole dovranno essere previsti concreti ed efficaci interventi di mascheramento e mitigazione con opere a verde di messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti, siepi e filari riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici della zona.

Area 3 superficie territoriale 17.000 mq – localizzata ad est della via Sempione, è delimitata a nord, ovest e sud dal tracciato di via Palanchina.

Prescrizioni: sui fronti in affaccio a via Sempione e via Palanchina e sui fronti di contatto con le aree agricole dovranno essere previsti concreti ed efficaci interventi di mascheramento e mitigazione con opere a verde di messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti, siepi e filari riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici della zona.

Area 4 superficie territoriale 10.700 mq e Area 5 superficie territoriale 12.100 mq - dette aree sono collocate a est del comparto produttivo esistente di via Sempione.

Prescrizioni: lungo tutti i fronti in affaccio ai nuclei residenziali esistenti (via Romana) e sui lati di contatto con le aree agricole dovrà essere prevista la piantumazione di fasce arboree-arbustive autoctone di adeguata altezza e spessore con funzione di mascheramento e di mitigazione.

L'individuazione di dette aree comporta la ridefinizione del tratto viario di via Palanchina e dovrà risolvere l'accessibilità mediante una soluzione viaria di collegamento alla viabilità principale (via Sempione), escludendo il collegamento da via Romana.

Le prospettive di sviluppo dovranno garantire il miglioramento delle caratteristiche urbanistiche, architettoniche e di inserimento paesaggistico e ambientale dell'intero ambito per il raggiungimento di standard di elevata sostenibilità e la progressiva trasformazione in area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA).

Si individua la necessità di prevedere:

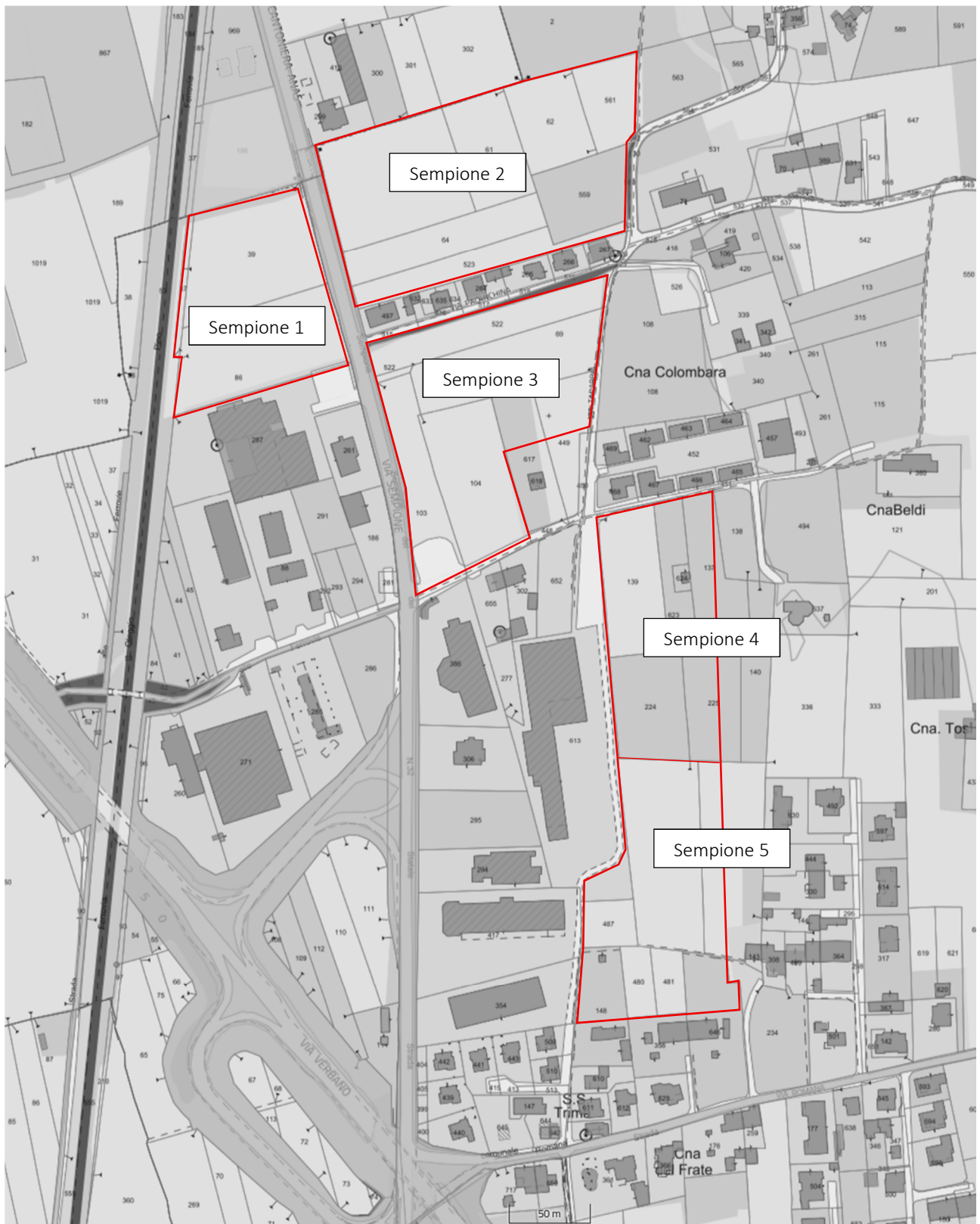
- uno sviluppo coordinato ed unitario delle previsioni e delle mitigazioni necessarie;
- la verifica dell'accessibilità, infrastrutturazione e attrezzamento dei lotti prima della realizzazione degli interventi insediativi;
- la riqualificazione della via Sempione (SP 4 Ovest Ticino) attraverso la predisposizione di un progetto, da concordare con il Settore Tecnico Viabilità della Provincia:
 - di revisione delle sezioni stradali
 - di riorganizzazione e messa in sicurezza degli accessi
 - di inserimento di un'adeguata mobilità pedonale e ciclabile
 - di potenziamento del verde lungo i fronti stradali
- il migliore l'inserimento paesaggistico degli interventi attraverso:
 - l'individuazione di fasce arboree-arbustive autoctone di adeguata altezza e spessore da realizzarsi lungo tutti i perimetri delle aree di nuovo impianto e, ove è possibile, all'interno delle altre zone che compongono l'ambito; particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del verde lungo tutti i fronti in affaccio alle zone residenziali e sui lati di contatto con le aree agricole.
- la limitazione delle superfici completamente impermeabilizzate, con particolare riferimento alle aree destinate a parcheggio o piazzali di manovra, che dovranno essere preferibilmente realizzate con materiali e tecniche tali da massimizzare la permeabilità ed il drenaggio delle superfici;
- un'offerta insediativa diversificata nei settori dell'attività produttiva (manifatturiera, artigianato di servizio e attività connesse all'edilizia ecc.), terziario e direzionale; è esclusa la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture commerciali, di attività logistiche di medie e grandi dimensioni e ad elevata generazione di flussi di traffico e di funzioni residenziali, oltre a quelle già insediate.
- l'opportunità di rilocalizzare aziende locali collocate in contesti non idonei per il tipo di attività produttiva svolta.

/4. LA PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE DELL'AMBITO SEMPIONE

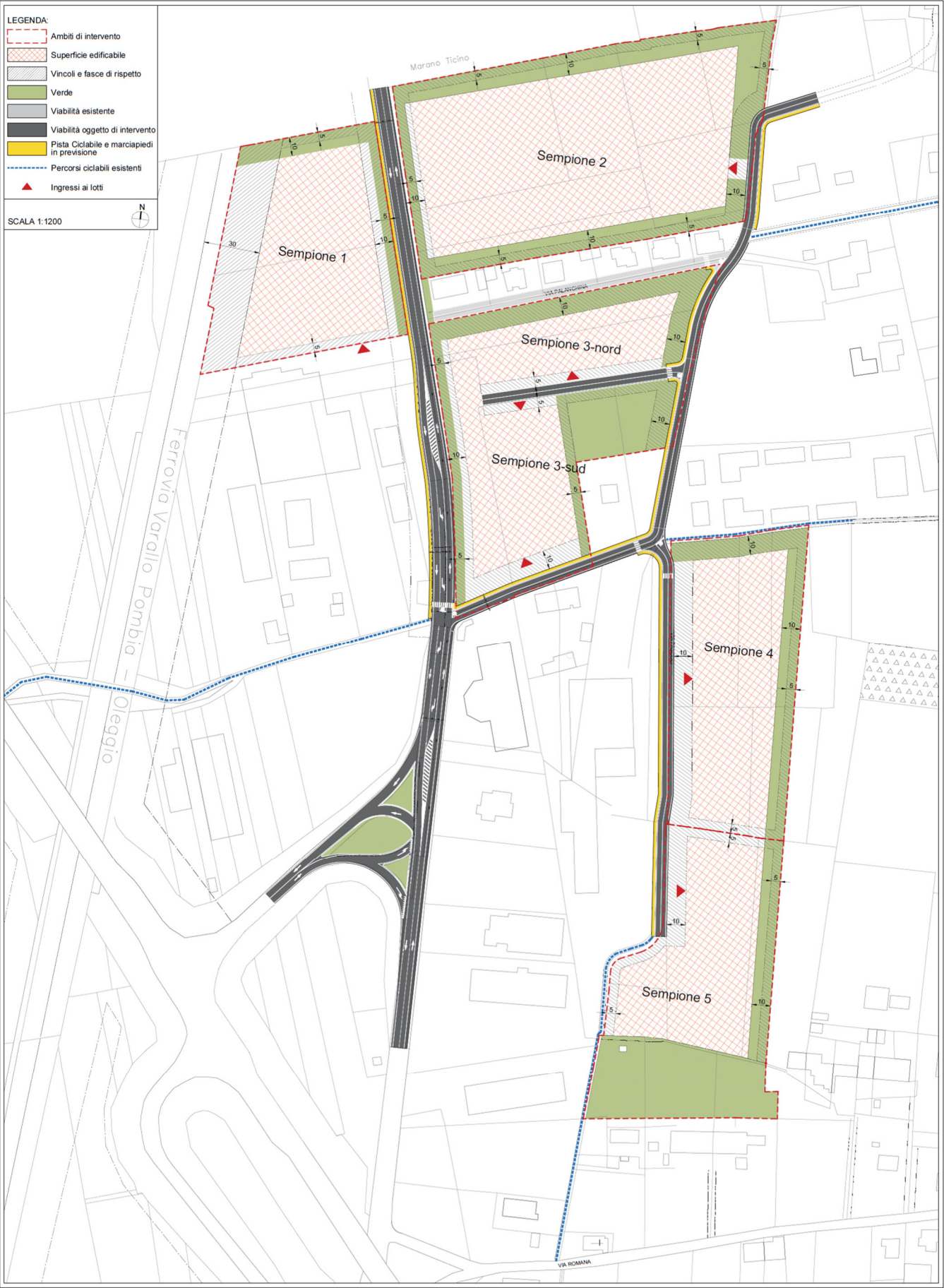
/4.1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO-TERRITORIALE



/4.2. INQUADRAMENTO CATASTALE



/4.3. IL PROGETTO DI MASSIMA DELL'AMBITO



COLLOCAZIONE:	Via Sempione Via Palanchina Via Tarabbia Via Ungaretti Via Pascoli	L'ambito è localizzato a nord del territorio Comunale, a confine con il comune di Marano Ticino in aderenza al comparto produttivo esistente, caratterizzato da attività manifatturiere, metalmeccaniche, artigianali e da attività connesse all'edilizia.
MODALITÀ DI INTERVENTO:	Modalità diretta tramite Permesso di Costruire Convenzionato, condizionato alla presentazione di progetto planivolumetrico per ciascun ambito oggetto di intervento. Se all'ambito di intervento è vincolata la realizzazione di nuova viabilità e/o opere infrastrutturali, si dovrà intervenire con strumento urbanistico esecutivo. La modalità di intervento sarà valutata in modo puntuali nell'ambito di varianti al piano regolatore, mentre nel caso di intero inserimento dell'ambito nel nuovo piano regolatore dovrà essere obbligatoriamente prevista la redazione dello strumento urbanistico.	
DESTINAZIONI D'USO:	Destinazioni ammesse:	Edifici e attrezzature di carattere industriale e artigianale Attrezzature di tipo terziario - direzionale
	Utilizzi non ammessi:	Logistica di medie e grandi dimensioni Medie e Grandi strutture di vendita
SCHEMA ATTUATIVO:	Si rimanda allo schema generale di intervento.	
OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:	<p>I progetti dovranno prevedere l'integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al rapporto con il contesto agricolo e residenziale che circonda l'area tramite una fascia di mitigazione con doppio filare lungo i perimetri dei lotti. La progettazione dovrà essere corredata di progetto del verde.</p> <p>Le essenze arboreo – arbustive dovranno essere autoctone e di adeguata altezza rispetto al contesto e a quanto previsto dal C.C. art. 892 e seguenti.</p> <p>Dovrà essere realizzata la nuova viabilità pubblica di collegamento tra la via Sempione, e la via Tarabbia e il completamento delle vie Pascoli sino al comparto Sempione 5 e Tarabbia per il collegamento fra i vari comparti. Tale viabilità dovrà avere caratteristiche planoaltimetriche conformi al DM 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, DM 19 aprile 2006 - Norme sulle caratteristiche funzionali delle intersezioni stradali e altre normative di settore di carattere Nazionale e Regionale. È vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla via Sempione (SP 4 – Ovest Ticino).</p> <p>Dovranno essere limitate allo stretto necessario le superfici impermeabilizzate, con particolare riferimento alle aree destinate a parcheggio e area di manovra, che dovranno preferibilmente essere realizzate con materiali e tecniche tali da massimizzare la permeabilità e il drenaggio delle superfici.</p> <p>Dovranno essere previsti sistemi per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche per (a titolo esemplificativo e non esaustivo) l'irrigazione del verde, il lavaggio di superfici, il riempimento della cassetta del WC, usi tecnologici.</p> <p>Nel caso in cui non vengano messe in atto strategie per la gestione sostenibile delle acque meteoriche ne dovrà essere dimostrata la motivazione.</p> <p>Dovrà essere previsto un piano per la gestione e lo smaltimento delle acque meteoriche non contaminate in caso di evento atmosferico critico con lo scopo di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi.</p> <p>Sarà necessario trattare le acque di prima pioggia provenienti da zone di sosta, piazzali e viabilità con specifici sistemi di disoleazione e depurazione prima dello scarico nel recettore.</p> <p>La progettazione edilizia degli edifici dovrà essere improntata sulla qualità degli interventi e sulla sostenibilità energetica e ambientale, nel rispetto della legislazione energetica in vigore in Piemonte: Requisiti minimi del DM 26/06/2015 e sia le delibere regionali DGR 46-11968 e 45-11967 con le revisioni introdotte dalla DGR 29-3386 e dalla "nota esplicativa".</p>	

	<p>Al fine di garantire la tutela dall'inquinamento acustico dovrà essere prodotta per ogni attività una specifica valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, L. 447/1995, integrato con i contenuti dell'articolo 4 del d.P.R. n. 227/2011.</p> <p>Se rientrante nell'ambito di applicazione del D.P.C.M. 5 dicembre 1997, al fine di garantire la qualità del clima acustico degli spazi interni, dovrà essere prodotta relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici ed impianti.</p>		
	<p>Dovrà progressivamente essere raggiunto lo standard per la qualificazione dell'ambito come APEA: Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, con l'obiettivo di promuovere uno sviluppo sostenibile delle aree industriali e artigianali, secondo le "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (BURP Parte I-II supplemento al n.31 del 6 agosto 2009).</p> <p>Si riporta sinteticamente uno stralcio dei principali OBIETTIVI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sostenibilità ambientale: Riduzione dell'inquinamento, gestione efficiente delle risorse, promozione di energie rinnovabili e mobilità sostenibile. • Sostenibilità economica: Creazione di sinergie tra le imprese, miglioramento della competitività, attrazione di nuovi investimenti. • Sostenibilità sociale: Miglioramento della qualità della vita per i lavoratori e la comunità locale, coinvolgimento degli stakeholder, promozione della cultura della sostenibilità. <p>E uno stralcio delle principali AZIONI, oltre agli obiettivi e indirizzi progettuali già evidenziati sopra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pianificazione e progettazione: Le APEA devono essere pianificate in modo integrato, considerando le caratteristiche del territorio, le esigenze delle imprese e le aspettative della comunità. • Infrastrutture e servizi comuni: Realizzazione di infrastrutture moderne e sostenibili, come reti di teleriscaldamento, piste ciclabili, punti di ricarica per veicoli elettrici, ecc. • Gestione dei rifiuti: Implementazione di sistemi di raccolta differenziata, riciclo e recupero dei materiali. • Ridurre le emissioni in atmosfera: Massimizzare l'efficienza energetica delle reti, degli impianti, dei processi e il ricorso a fonti di energia rinnovabili. • Servizi: Offerta di servizi condivisi per le imprese, come centri di formazione, servizi di consulenza, servizi di ristorazione, ecc. • Monitoraggio e valutazione: Monitoraggio continuo dell'impatto ambientale e sociale delle APEA, valutazione dell'efficacia delle azioni intraprese, implementazione di azioni correttive. • Individuazione di un soggetto gestore dell'insediamento: Con la partecipazione delle imprese insediate o insediande lungo tutto l'arco di vita dell'insediamento) che disciplini le regole di insediamento e governi la gestione ambientale dell'area attraverso un <i>Programma Ambientale</i> (conforme a ISO 14001/EMAS II) condiviso con gli Enti. 		
DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI:	<p>Gli interventi dovranno coordinarsi al fine di realizzare la viabilità pubblica di collegamento tra le vie Sempione, Palanchina, Tarabbia, Ungaretti e Pascoli con l'obiettivo di migliorare la sicurezza stradale e facilitare l'accessibilità alle funzioni presenti e previste.</p> <p>VIA SEMPIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revisione della sezione stradale; - Messa in sicurezza degli accessi; - Inserimento percorso riservato alla mobilità lenta (pedonale e ciclabile); - Potenziamento del verde lungo il fronte stradale. 		
V	Dotazione territoriale minima	DT	20% ST di ciascun ambito di intervento nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 56/77, art. 21;
	Superficie Territoriale	ST	Sempione 1: 10.600 mq

			Sempione 2: 19.800 mq Sempione 3: 17.000 mq Sempione 4: 10.700 mq Sempione 5: 12.100 mq Ciascuna superficie dovrà essere puntualmente verificate tramite rilievo topografico.
	Indice di edificabilità (Slp/ST)	IT	Come da PRG vigente e/o come da nuovo PRG
	Indice di copertura massimo (Sc/ST)	IC	Come da PRG vigente e/o come da nuovo PRG
	Indice di permeabilità territoriale minimo (Sd/ST)	IPT min	Come da PRG vigente e/o come da nuovo PRG
	Altezza massima	H max	Come da PRG vigente e/o come da nuovo PRG
	Distanza da fabbricati	Df	Come da PRG vigente e/o come da nuovo PRG
	Distanza dalle strade	Ds	Via Sempione: 20 m riducibili, se del caso e se ricorrenti le condizioni ex C.d.S. D.Lgs. n. 285/1992 e suo Regolamento attuativo D.P.R. n. 495/1992, sino a 10 m. Altra viabilità: 10 m
	Distanza dai confini	Dc	Come da PRG vigente e/o come da nuovo PRG
	Indice di superficie verde	ISv	Come da PRG vigente e/o come da nuovo PRG
INDICAZIONI SPECIFICHE PER CIASCUN AMBITO:	Sempione 1:		<ul style="list-style-type: none"> - Divieto di realizzare nuovi accessi sulla S.P.; - Prevedere fascia arboreo-arbustiva riconducibile ai caratteri vegetazionali tipici della zona di minimo 10 m verso zona agricola a nord; - Filare alberato lungo la via Sempione; - Inserimento adeguata mobilità pedonale-ciclabile lungo la via Sempione;
	Sempione 2:		<ul style="list-style-type: none"> - Accesso all'ambito da nuova viabilità a sud; - Filare alberato lungo la via Sempione; - Filare alberato lungo la nuova strada; - Prevedere sul fronte in affaccio alla via Palanchina e sul lato di contatto con le aree agricole una efficace mitigazione arboreo-arbustiva riconducibile ai caratteri vegetazionali tipici della zona di minimo 10 m;
	Sempione 3:		<ul style="list-style-type: none"> - Accesso all'ambito S3-nord da nuova viabilità interna;

		<ul style="list-style-type: none"> - Accesso all'ambito S3-sud da nuova viabilità interna o da via Ungaretti; - Filare alberato lungo la via Sempione; - Prevedere fascia arboreo-arbustiva riconducibile ai caratteri vegetazionali tipici della zona di minimo 10 m verso zona agricola a est; - Prevedere sul fronte in affaccio al residenziale una efficace mitigazione arboreo-arbustiva riconducibile ai caratteri vegetazionali tipici della zona di minimo 5 m; - Tramite procedura di variante puntuale ex art. 8 DPR 160/2010 il distacco dall'allineamento stradale dell'edificio proposto per l'ambito S3-sud è stato ridotto a 10 m; - La porzione di terreno a sud della nuova viabilità e a nord dell'unità residenziale dovrà rimanere a verde (parte mappali 617 e 449); - Risezionamento della via Tarabbia con caratteristiche planoaltimetriche conformi al DM 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, DM 19 aprile 2006 - Norme sulle caratteristiche funzionali delle intersezioni stradali e altre normative di settore di carattere Nazionale e Regionale;
	Sempione 4:	<ul style="list-style-type: none"> - Prevedere sul fronte in affaccio all'area agricola a est una efficace mitigazione arboreo-arbustiva riconducibile ai caratteri vegetazionali tipici della zona di minimo 10 m; - Risezionamento della via Pascoli con caratteristiche planoaltimetriche conformi al DM 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, DM 19 aprile 2006 - Norme sulle caratteristiche funzionali delle intersezioni stradali e altre normative di settore di carattere Nazionale e Regionale; - Inserimento adeguata mobilità pedonale-ciclabile lungo la via Pascoli;
	Sempione 5:	<ul style="list-style-type: none"> - Prevedere sul fronte in affaccio all'area agricola-residenziale a est una efficace

		<p>mitigazione arboreo-arbustiva riconducibile ai caratteri vegetazionali tipici della zona di minimo 10 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La porzione di terreno a sud dell'ambito corrispondente ai mappali 480,481 e parte del 148 e 646 a ridosso della zona residenziale di via Romana dovrà rimanere a verde e dovrà essere garantita una efficace mitigazione arboreo-arbustiva riconducibile ai caratteri vegetazionali tipici della zona; - Risanamento della via Pascoli con caratteristiche planoaltimetriche conformi al DM 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, DM 19 aprile 2006 - Norme sulle caratteristiche funzionali delle intersezioni stradali e altre normative di settore di carattere Nazionale e Regionale; - Escludere il collegamento fra la nuova via Pascoli e la via Romana; il tratto finale della via Pascoli dovrà essere risistemato in terra battuta o simile materiale drenante per garantire il passaggio pedonale e ciclabile; - Inserimento adeguata mobilità pedonale-ciclabile lungo la via Pascoli;
--	--	--

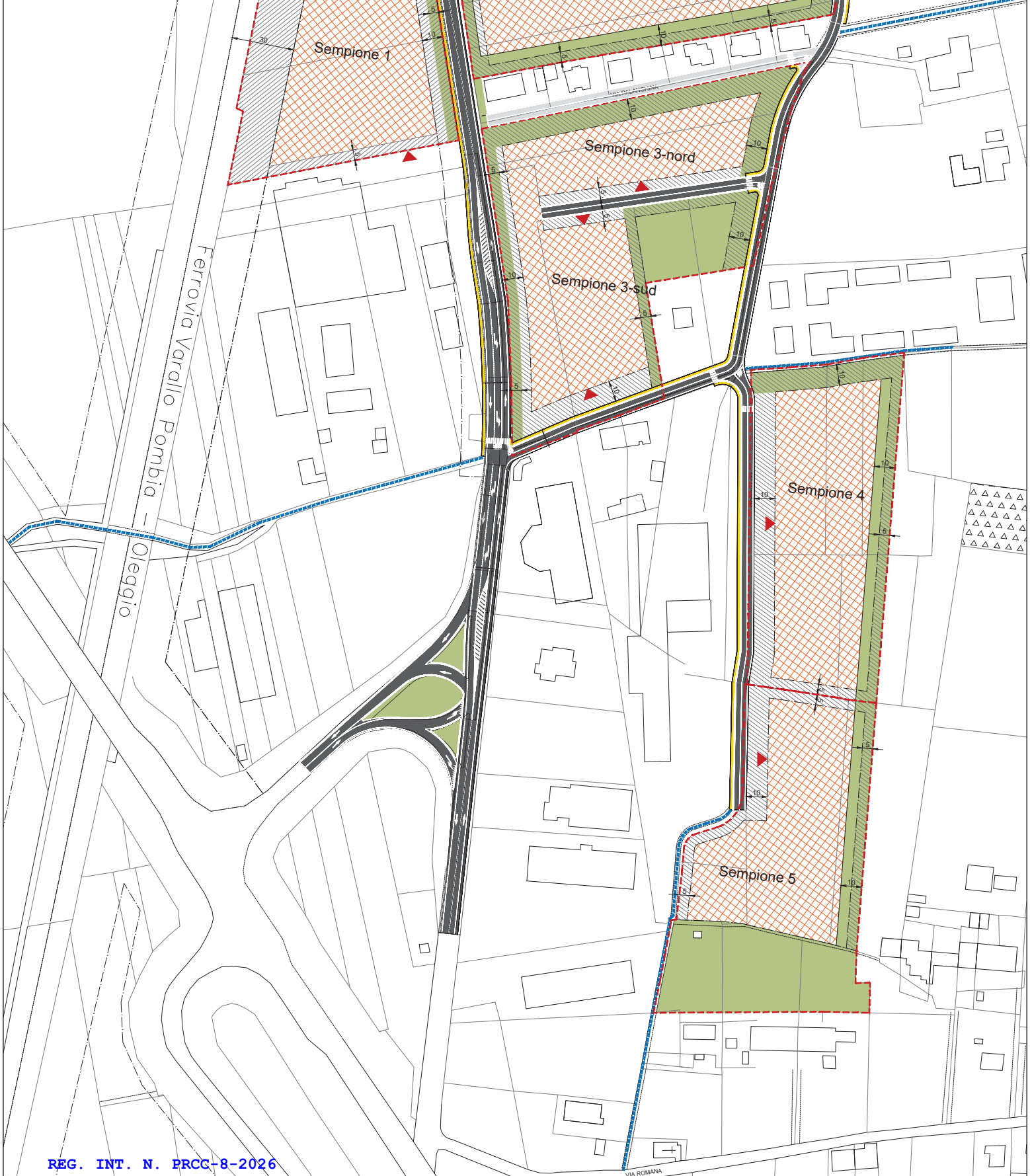
/ 5. ALLEGATI

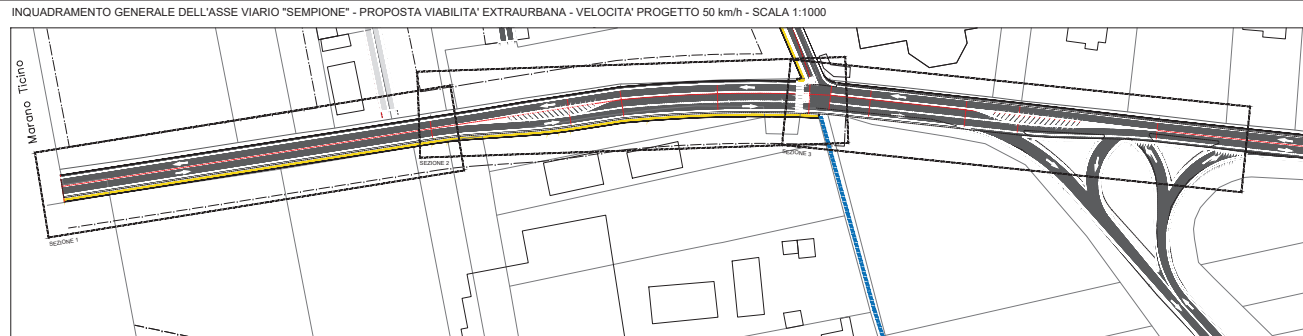
/5.1. Tavola 1: inquadramento ambito Sempione – scala 1:1200

/5.2. Tavola 2: progetto della proposta viabilistica – scala 1:200

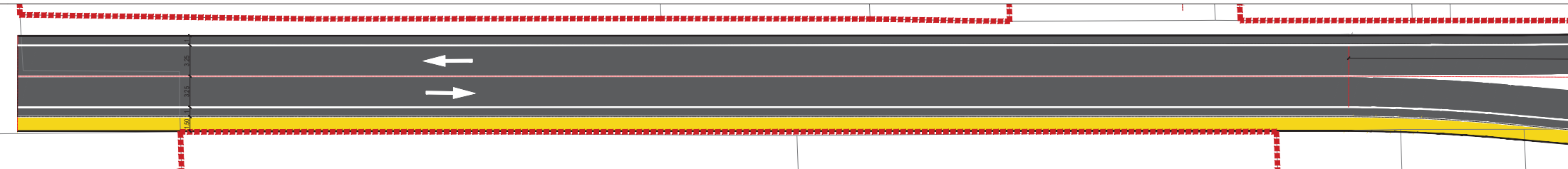
LEGENDA:

- Ambiti di intervento
- Superficie edificabile
- Vincoli e fasce di rispetto
- Verde
- Viabilità esistente
- Viabilità oggetto di intervento
- Pista Ciclabile e marciapiedi in previsione
- Percorsi ciclabili esistenti
- Ingressi ai lotti

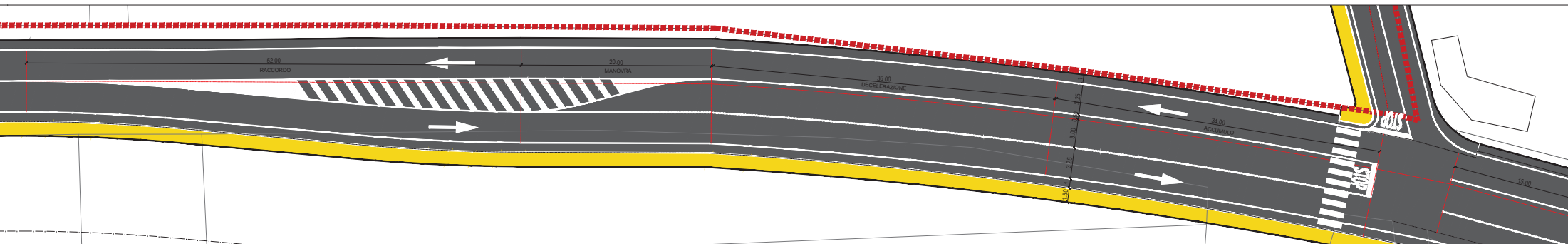




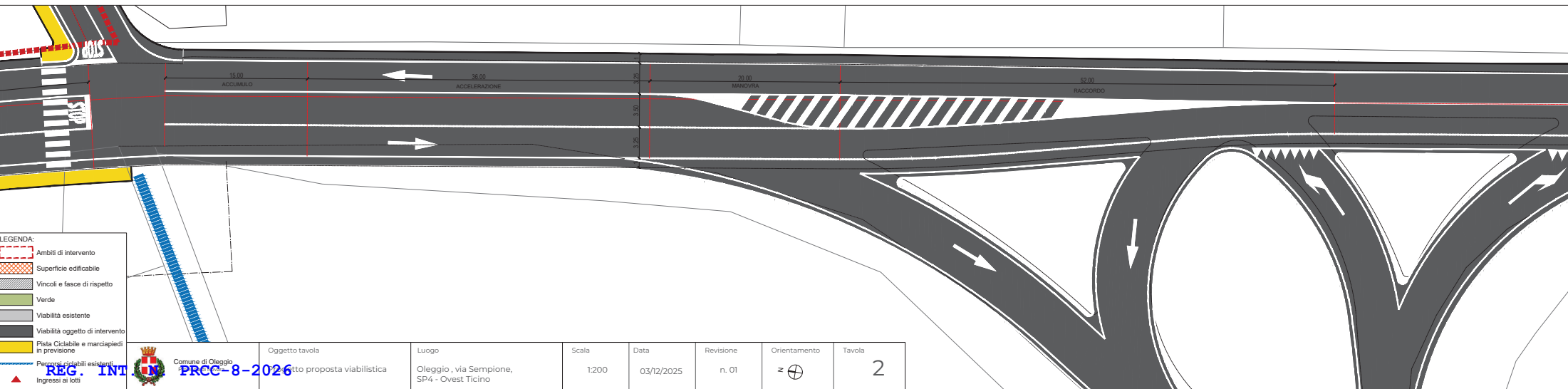
SEZIONE 1 - SCALA 1:200



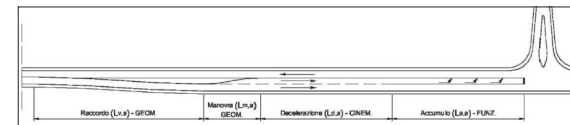
SEZIONE 2 - SCALA 1:200



SEZIONE 3 - SCALA 1:200



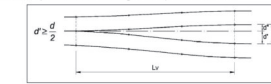
COSTRUZIONE GEOMETRICA DELL'INTERSEZIONE - AMBITO EXTRAURBANO



costruzione geometrica del raccordo

$$L_{r,a} = 0,6 \cdot V_p \cdot \sqrt{d} \text{ [m]}$$

Va comunque assicurata una lunghezza $L_{r,a}$ minima di 20 m.



costruzione cinematica del tratto di decelerazione

$$L_d = \frac{v_1^2 - v_2^2}{2a}$$

dove:

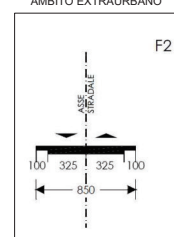
L (m) è la lunghezza necessaria per la variazione cinematica;
 v_1 (m/s) è la velocità di ingresso nel tratto di decelerazione o accelerazione;
 v_2 (m/s) è la velocità di uscita del tratto di decelerazione o accelerazione;
 a (m/s²) è l'accelerazione, positiva o negativa, assunta per la manovra.

costruzione geometrica del tratto di manovra

La lunghezza del tratto di manovra $L_{m,a}$ si determina in base alla Tabella 2.

Velocità di progetto V_p [km/h]	Lunghezza del tratto di manovra $L_{m,a}$ [m]
$V_p \geq 60$	$L_{m,a} = 30$
$V_p < 60$	$L_{m,a} = 20$

SEZIONE STRADALE TIPO F2
AMBITO EXTRAURBANO



LEGENDA:

- Ambiti di intervento
- Superficie edificabile
- Vincoli e fasce di rispetto
- Verde
- Viabilità esistente
- Viabilità oggetto di intervento
- Pista Ciclabile e marciapiedi in previsione
- Personi ciclabili esistenti
- Ingressi ai lotti

REG. INT



Comune di Oleggio
PRCC-8-2026
Oggetto tavola
Progetto proposta viabilistica

Luogo
Oleggio, via Sempione,
SP4 - Ovest Ticino

Scala
1:200

Data
03/12/2025

Revisione
n. 01

Orientamento
N

Tavola
2