

Stato di fatto <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	aree libere da edificazione, in minima parte boscate, poste a cavallo della S.S. n. 33 del Sempione
Vocazione funzionale	nodo di interscambio della modalità turistica
Valore del Progetto	promozione turistica
Area	26.656,41 mq
S.L.P.	indice di edificabilità territoriale di 0,1 mq/mq per gli insediamenti destinati alle attrezzature di servizio turistico al netto di eventuali spazi per: 1. somministrazione di alimenti e bevande 2. spazio commerciale per l'insediamento di un negozio di vicinato; queste ultime due funzioni da prevedersi entrambe esclusivamente nell'area a sud della strada statale
Abitanti previsti	non sono previsti insediamenti residenziali salvo che per servizi di custodia e/o gestione
Obiettivi della progettazione	realizzare un centro di interscambio modale tra l'automobile e, a lungo termine, il trasporto ferroviario, e mezzi "dolci" quali la bicicletta ed il cavallo; agenzie per la promozione turistica della regione del lago Maggiore e del Parco del Ticino
Inserimento ambientale e paesaggistico	la morfologia e tipologia dei nuovi fabbricati deve tener conto della particolare situazione ambientale curando al massimo grado l'impatto paesaggistico sia nei confronti della vista dalla strada statale sia nei confronti della vista dalla ferrovia; mantenimento in parte della zona boscata mediante operazioni di riqualificazione forestale ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale"
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	nessuna
Dotazioni infrastrutturali e servizi	parcheggi con unico accesso; realizzazione di cavalcavia di collegamento tra le due aree dell'ambito; realizzazione del tratto di pista cicloturistica prevista nelle tavole di piano
Strumento attuativo	Programmi Integrati di Intervento per lotti funzionali all'interno di un master plan di indirizzo e coordinamento dell'intero ambito
Verifica di conformità al PTCP	conforme
Norme geologiche di piano	Classi di fattibilità geologica Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica) Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni. Tipologie di pericolosità individuate: B.1 <i>B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale</i> ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B <i>Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (pag 10)</i>

	<i>Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni</i> Riferimento normativo: punto 3.3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale Tale classe è riferita alle fasce di tutela assoluta del reticolo idrico minore presente nell'ambito. In tali fasce gli interventi sono volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Tipologie di pericolosità individuate: C.7 <i>C.7: Aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale e non idoneamente protette da sistemi di difesa</i> Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C <i>Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (pag. 18)</i> e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica <i>Vincolo di polizia idraulica del reticolo idrico minore</i> Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli) Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale – <i>fascia di tutela assoluta:</i> * con riferimento alle infrastrutture che possono interessare l'alveo sono consentite, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica, le opere elencate al punto 4 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 45 e segg.), sintetizzabili in: A. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua; B. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo; C. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere * con riferimento agli interventi edilizi sono ammessi quelli elencati al punto 7 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 48), sintetizzabili in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza ricostruzione; ampliamenti, pertinenze ed accessori interni alla sagoma e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena calcolata con un tempo di ritorno di 200 anni – <i>fascia di protezione:</i> sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche (pagg. 49 e segg.). <i>Pericolosità sismica locale: Z2</i> Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL) Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale Livello di approfondimento 1°;
<i>Valutazione d'incidenza</i>	L'attuazione delle singole opere ed interventi previsti nell'ATU sono da sottoporre a specifica valutazione d'incidenza in coerenza con le misure generali di mitigazione e compensazione già inserite nello studio di incidenza del PGT.