

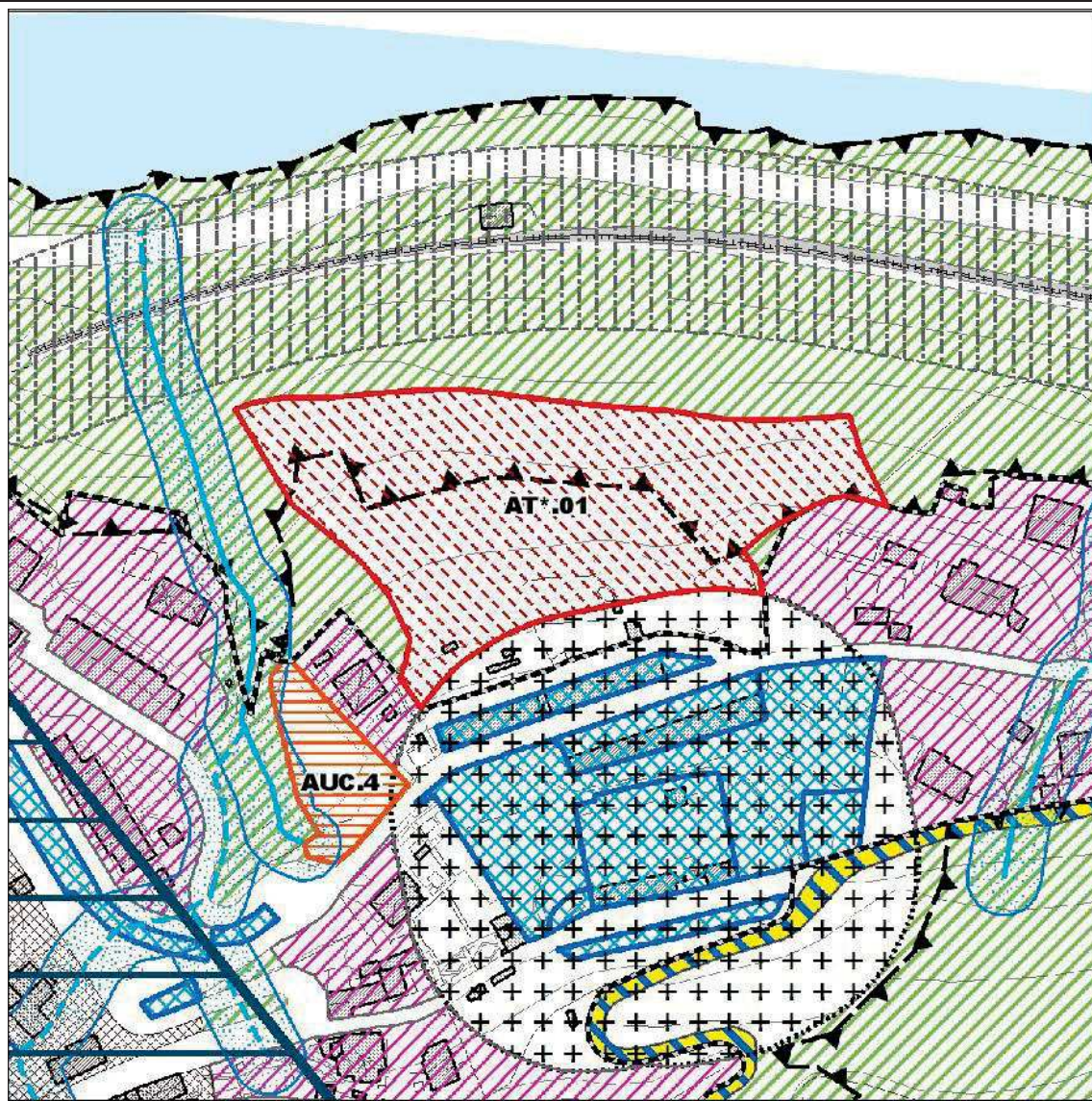
Capitolo 1 - AREA TERRITORIALE PINO

AT* 1 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 1

ESTRATTO FOTO AEREA

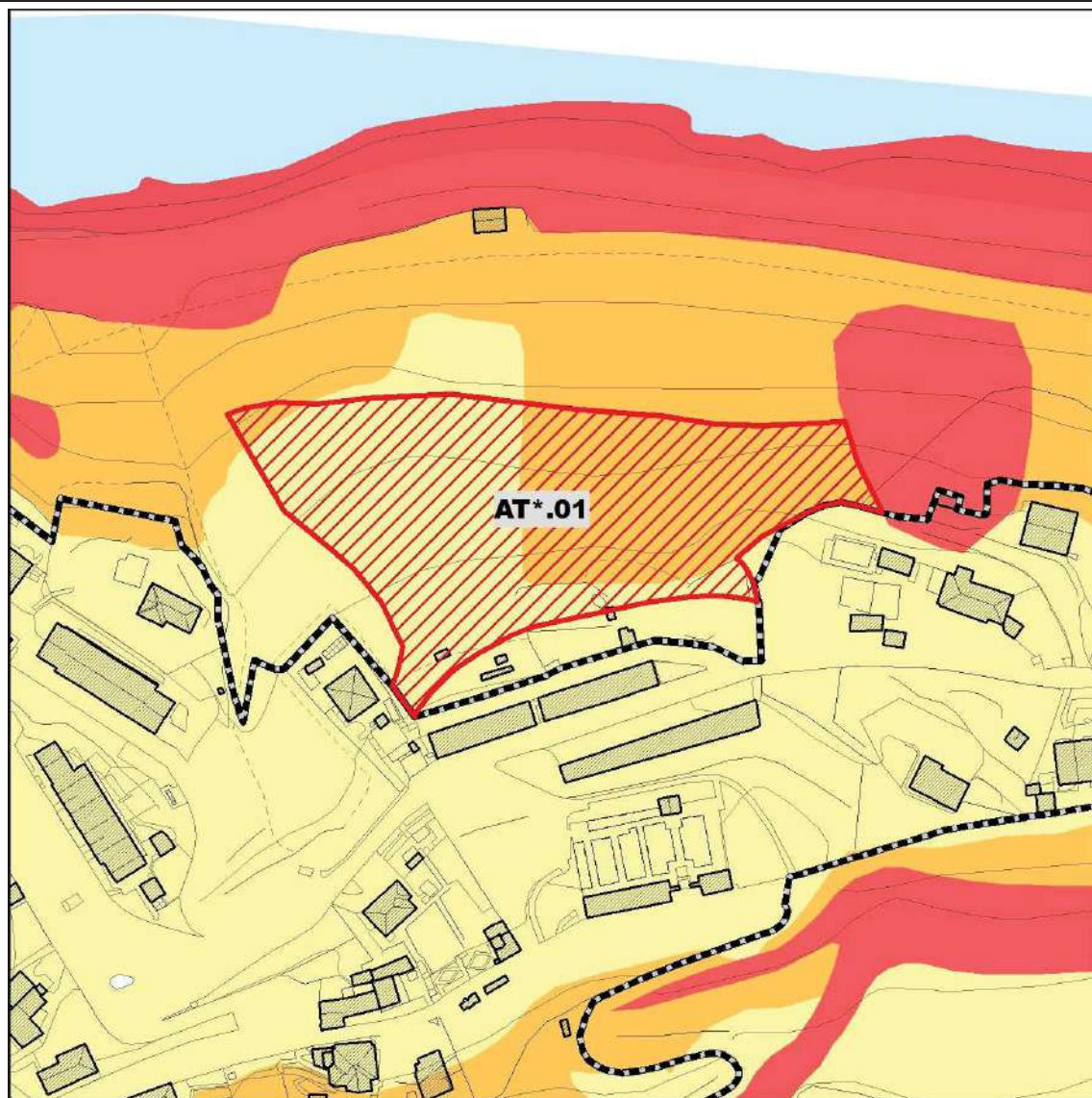


**ESTRATTO TAVOLA
QS 20 “INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO”**



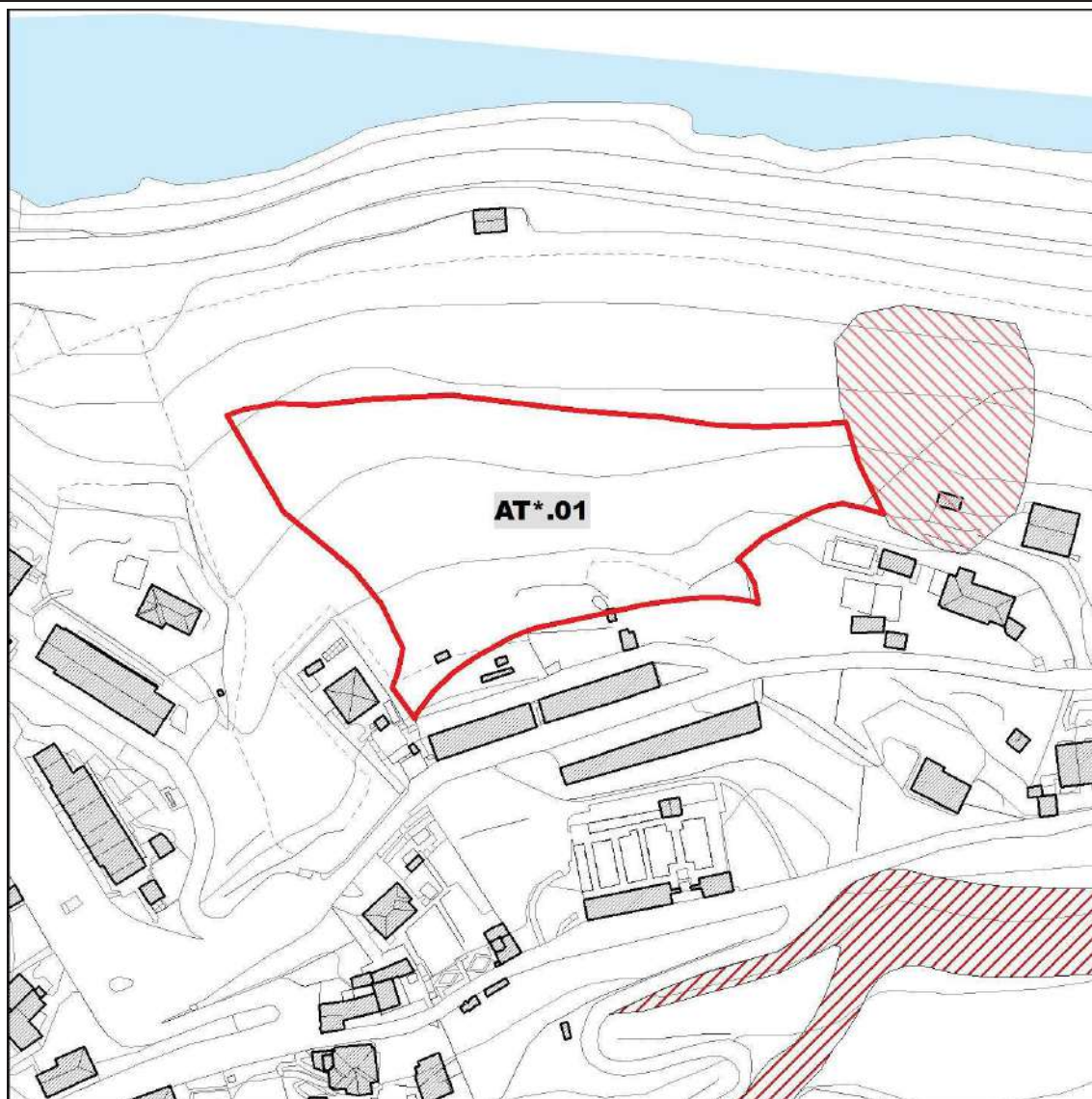
(*) Legenda in calce al documento

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classi di fattibilità geologica

-  Fattibilità geologica con modeste limitazioni (Classe 2)
-  Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (Classe 3)
-  Fattibilità geologica con gravi limitazioni (Classe 4)



VINCOLI DERIVATI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89

FRANE

-  Fa, aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata)
-  Fq, aree interessate da frane quiescenti (pericolosità elevata)
-  Fs, aree interessate da frane stabilizzate (pericolosità media o moderata)

**ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE
TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA**

-  Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata
-  Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata
-  Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

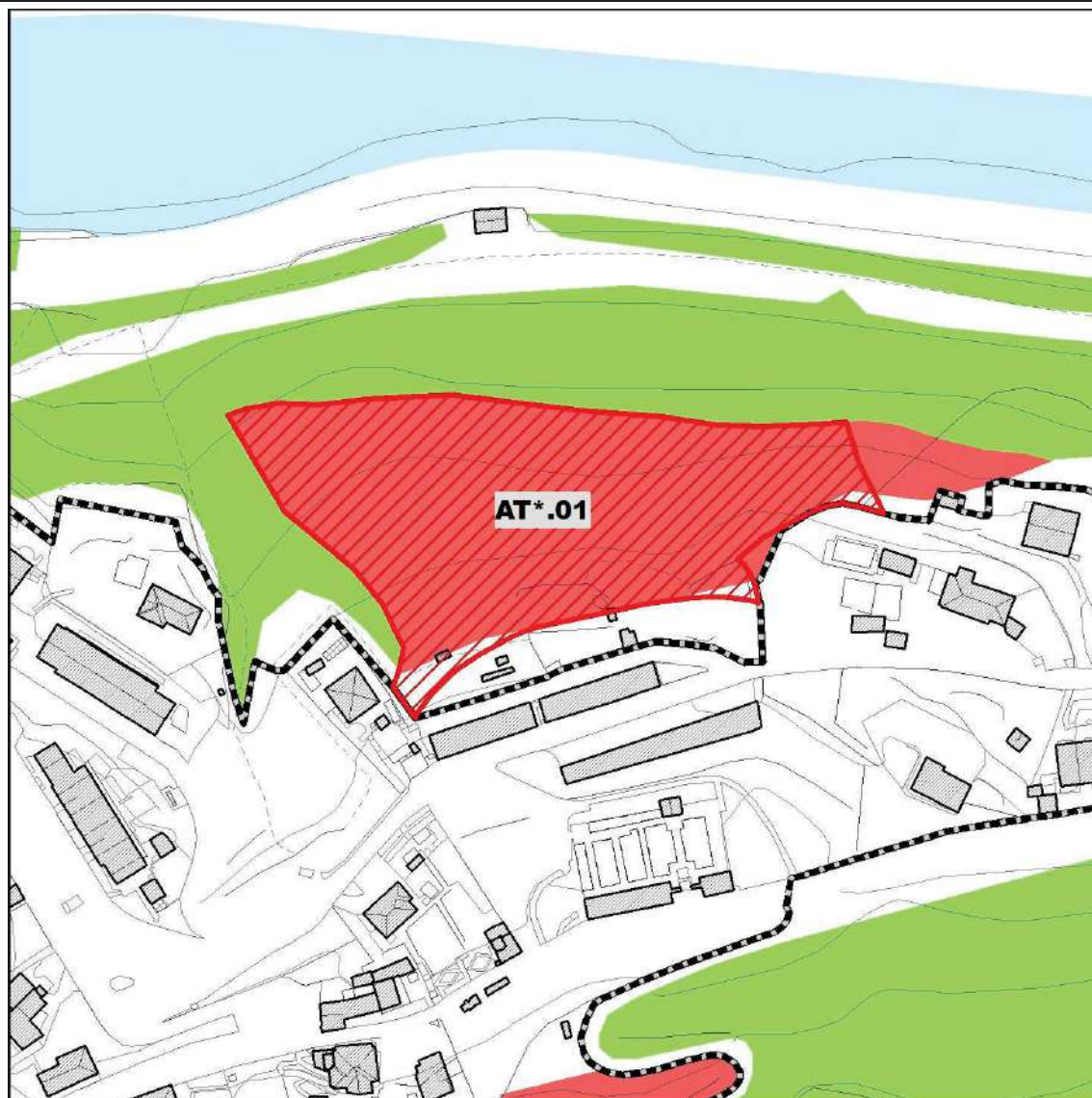
TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità molto elevata)
-  Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità elevata)
-  Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa (pericolosità media o moderata)

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO

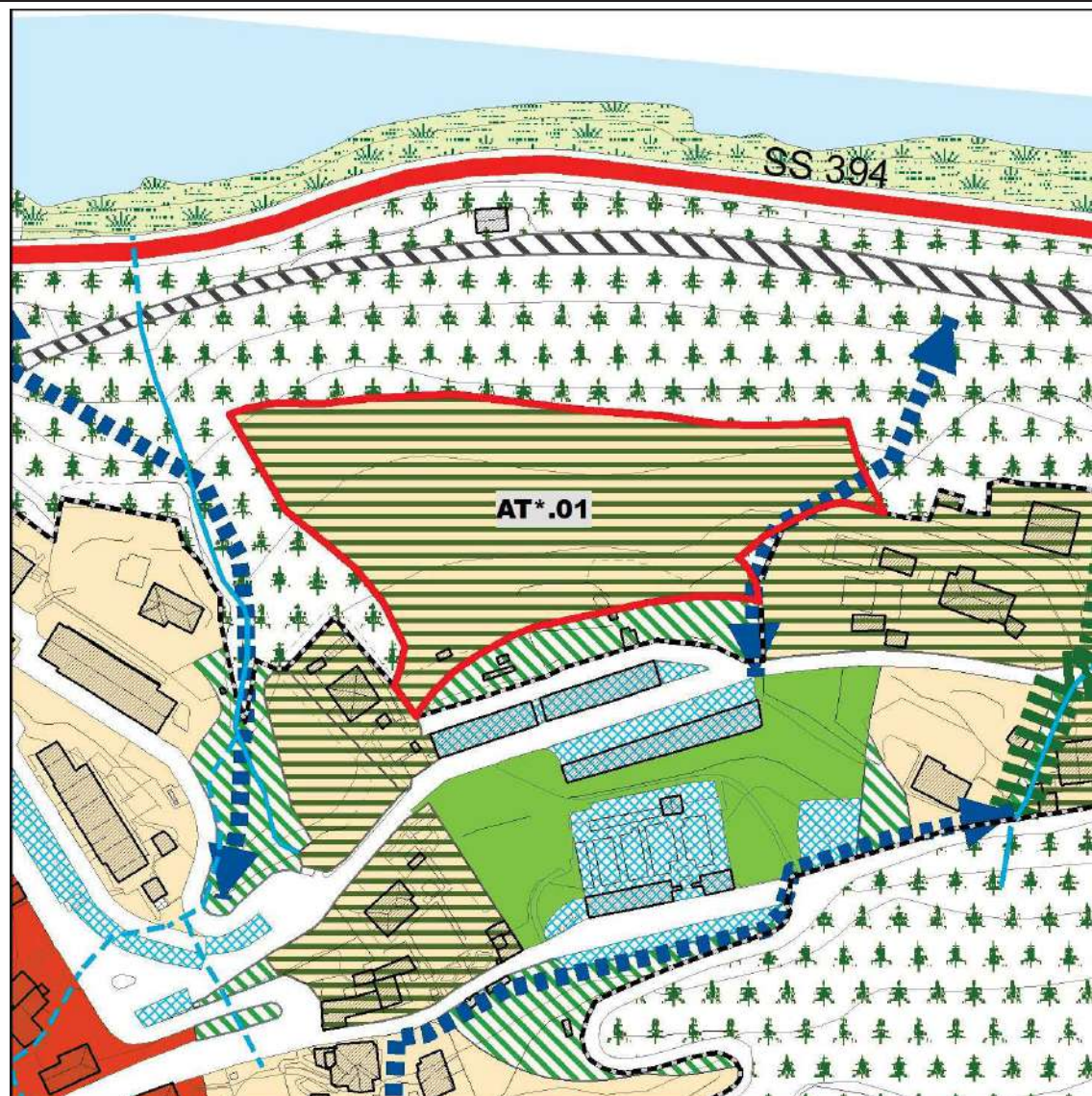
-  ZONA 1, area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso
-  ZONA 2, area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti

ESTRATTO PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE



Trasformazioni boschive ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Valli del Verbano:

- ammesse a fini urbanistici
- ammesse a fini estrattivi
- ammesse a fini agricoli di montagna
- ammesse a fini agricoli di pianura
- ammesse ai fini della valorizzazione paesaggistica
- non ammesse
- ex C.M. Valli del Luinese (periodo di validità: 2003-2017)



Elementi ad alta interferenza

 Strada Statale 394

 Ferrovia

Elementi della rete ecologica principale

 Corso d'acqua

 Zona Speciale di Conservazione della Val Veddasca (cod. ZSC IT2010016)

 Verde agricolo

 Verde boscato

 Verde spondale

Elementi della rete ecologica in ambito urbano

 Ambiti a prevalente destinazione residenziale, con ampi giardini privati

 Aree verdi di tutela e rispetto dell'abitato

 Nodi verdi urbani (parchi e giardini di uso pubblico)

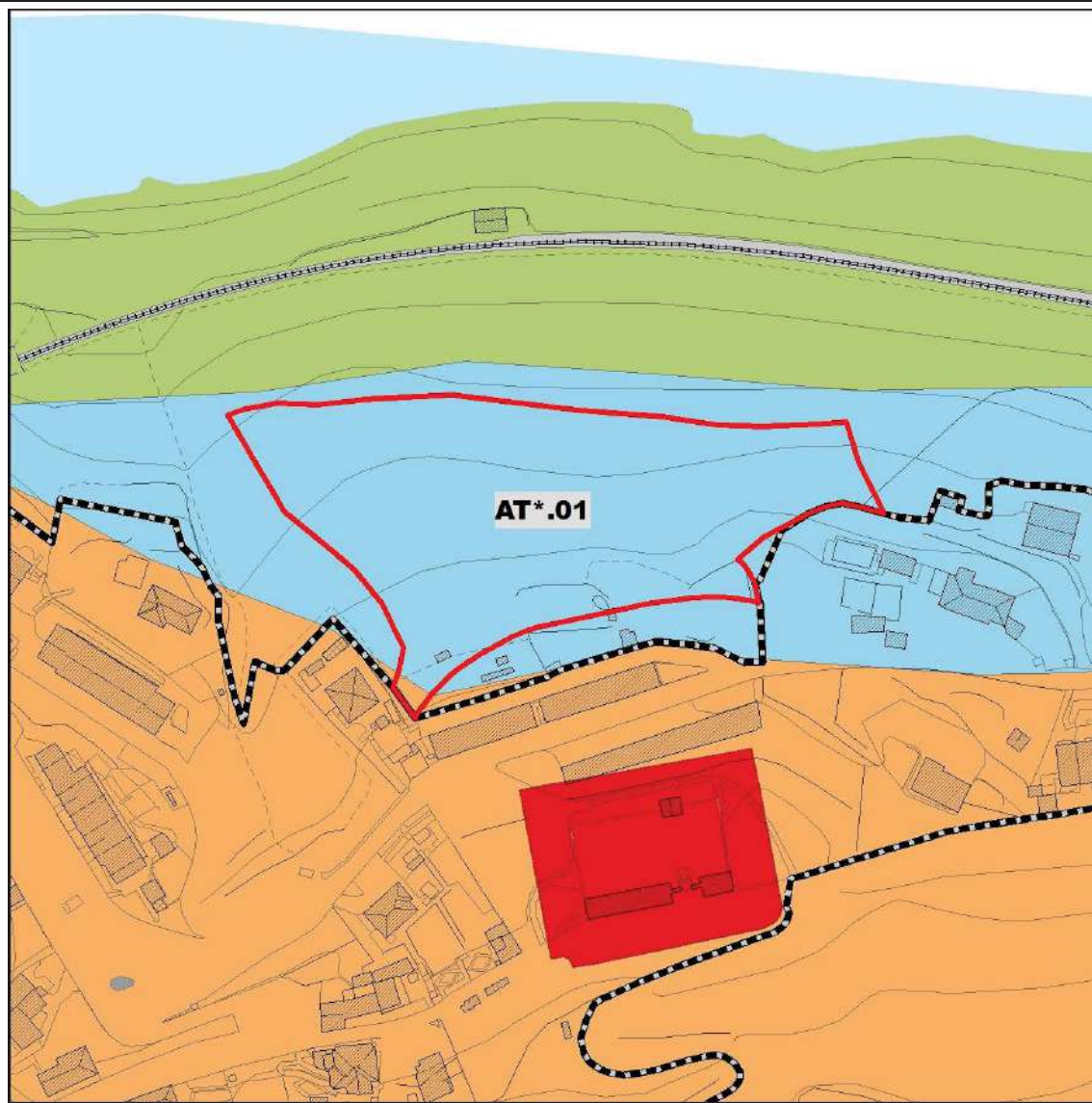
 Connessione della rete ecologica in ambito urbano su aste idriche

 Connessione della rete ecologica in ambito urbano

 Permeabilità diffusa dell'ambito residenziale locale

 Progetto "Raggio Verde"

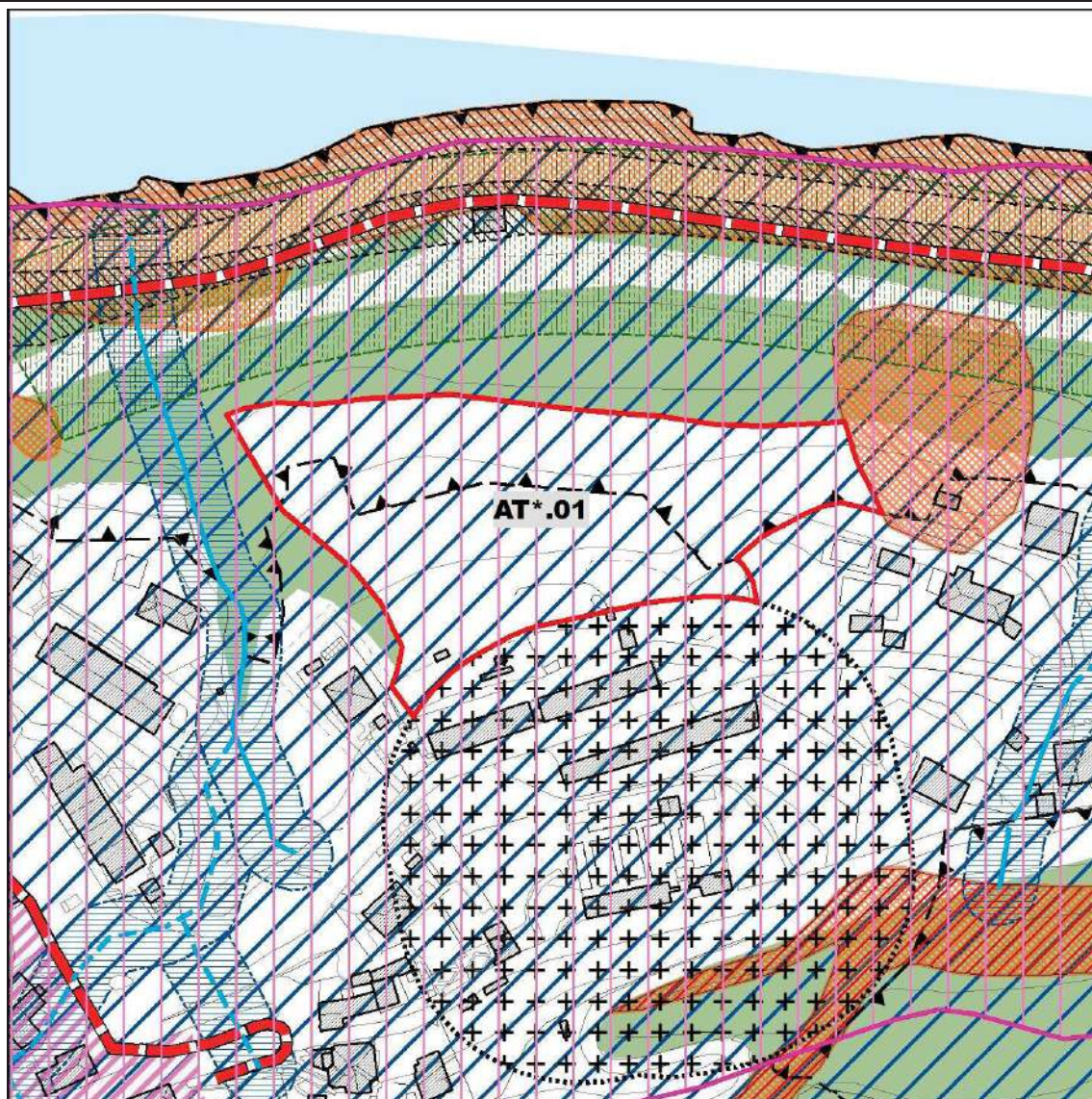
ESTRATTO AZZONAMENTO ACUSTICO



Classi dell'azzonamento acustico

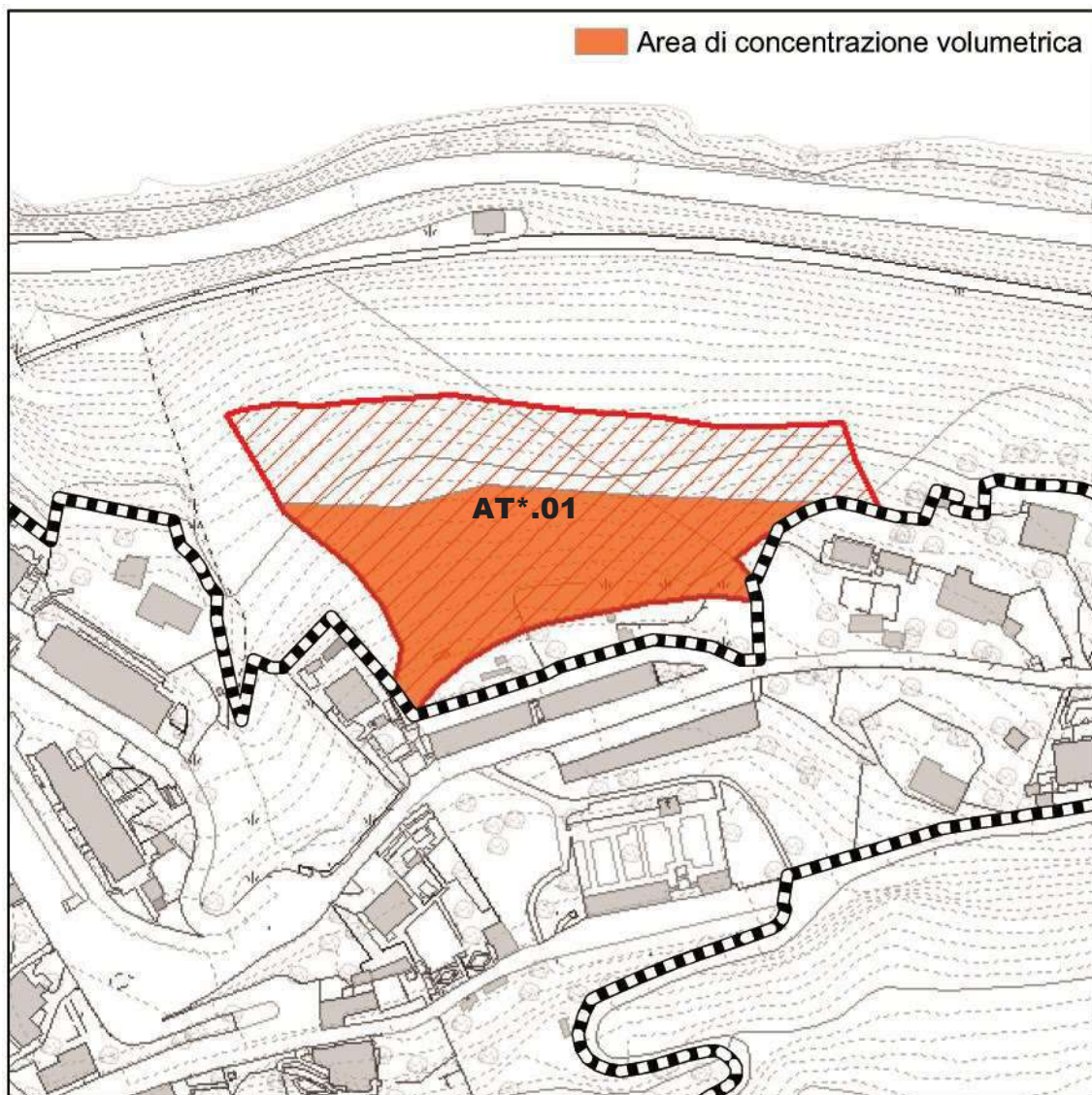
- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV

ESTRATTO VINCOLI



(*) Legenda in calce al documento

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA



INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

Inquadramento del contesto ambientale: l'ambito è sito in area, seppur esterna al tessuto consolidato di Pino, adiacente ad un intervento di lottizzazione di recente realizzazione nella parte sud, ed alla zona di espansione verso Zenna a nord.

Il territorio risulta già dotato di acquedotto, fognatura, illuminazione e impianto gas metano, dovrà invece essere studiata la modalità di accesso all'area che attualmente avviene dalla Via Manzoni, o meglio dal corridoio d'accesso ai box comunali lato lago della via Manzoni.

La morfologia del sito è connotata da un altopiano che termina sul ciglio del versante più ripido prospiciente il lago Maggiore.

Eccezion fatta riguardo al ciglio dell'altopiano, l'intero sito, non è percepibile né dalla strada statale di accesso al comune, né dalla sponda lacuale, né nel cono ottico principale.

Dati di superficie: superficie totale dell'Ambito 8.054 mq
superficie area di concentrazione volumetrica 4.160 mq

L'area risulta oggi

- parzialmente interessata da copertura prativa
- parzialmente interessata da faggeto
- parzialmente interessata da castagneto

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati:

Limitazioni di tipo geologico/idrogeologico

Lo studio geologico del territorio classifica l'area per circa metà in classe di fattibilità 2 (fattibilità con modeste limitazioni) mentre l'altra metà è inserita in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) assoggettate alla normativa di cui al titolo IX delle NA di PdR

Piano di Indirizzo Forestale

I boschi presenti all'interno dell'ambito di Trasformazione sono tutti classificati come "Trasformabili ai fini urbanistici"

Ne deriva conseguentemente la necessità di attenersi a quanto indicato nella relazione del PIF in ordine alle misure di compensazione per la porzione prevista in trasformazione a fini urbani, e alle corrispondenti norme di cui alla parte II, Capo 1 e Capo 2 delle NTA del PIF, così come previsto dall'articolo 58 delle NA del PdR.

Inquadramento paesaggistico

1. La localizzazione del sito è totalmente inserita nella fascia di rispetto dei 300 m dalla sponda lacuale a norma dell'art. 142, lett. b) D.Lgs. 42/2004;
2. La localizzazione del sito è totalmente inserita nella fascia di rispetto dei 150 m dai fiumi a norma dell'art. 142, lett. c) D.Lgs. 42/2004;
3. è ricompresa entro l'area di notevole interesse pubblico a norma dell'art. 136 lett. d) del D.Lgs. 42/2004

Per tali motivi il Piano Attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso alla Sovrintendenza affinché questa possa esprimersi al riguardo.

Per i medesimi motivi, la progettazione dovrà attenersi alle prescrizioni di cui all'articolo 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi" della Normativa del vigente Piano Paesistico Regionale e agli "Obiettivi di inserimento paesistico" riportati successivamente e ai contenuti del Titolo VI delle NA del PdR.

Altre indicazioni

1. L'area risulta distante meno di 1 km dalla sponda lacuale, da cui derivano le limitazioni in merito agli scarichi fognari.
2. è ricompresa in classe acustica III "Aree di tipo misto" con valori limiti di emissione pari a 55 dB (diurno) e 45 dB (notturno) per cui vige l'obbligo, prescritto dall'art. 8 della legge quadro 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/2001, di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico per le nuove edificazioni al fine di orientare la progettazione ai livelli di compatibilità necessari
3. Dovrà essere dimostrata la sostenibilità viabilistica della trasformazione dell'ambito, che prevede la propria accessibilità in prossimità della SP.58 dir

OBIETTIVI	Obiettivi di Piano L'Ambito consiste nell'unica vera area di espansione prevista dal PGT, e va ad interessare una zona che può dirsi già urbanizzata. Le dinamiche d'espansione recenti indicano questa come l'area migliore da assoggettarla a trasformazione, poiché si tenderà a ricucire il tessuto urbano, senza però creare un fronte impenetrabile. Obiettivi di inserimento paesistico Il Piano Attuativo dovrà considerare gli indirizzi del Piano Paesistico Regionale in merito • al contenimento dei fenomeni conurbativi, con conseguenti condizioni di compromissione identitaria, • al peggioramento delle condizioni ecosistemiche • alla perdita di continuità e relazioni funzionali e percettive del sistema del verde. Tali condizioni implicano la messa in atto di azioni volte a contenere e riqualificare i contesti interessati e, nello specifico prevedono: - la salvaguardia ed il potenziamento dei corridoi previsti nella tavola della Rete Ecologica Comunale PdS 02 - sistemazione paesistica degli ambiti contermini alle realizzande edificazioni e aree a servizi con attenta contestualizzazione dell'equipaggiamento vegetale La pianificazione dovrà attenersi ai seguenti criteri di intervento: - mantenimento della continuità dei sistemi verdi e degli spazi aperti; - mantenimento della discontinuità dello sviluppo lineare lungo il fronte lago, e verifica dei rapporti, in termini di dimensioni ed altezza, delle nuove edificazioni con gli elementi del territorio; - preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il contesto, evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardandone i caratteri compositivi.
------------------	---

MODALITA' DI INTERVENTO	Capacità edificatoria Indice di edificabilità fondiaria - IF: 0.6 mc/mq esteso alla superficie dell'intero ambito Indice di copertura - IC: deve essere garantita la superficie permeabile minima di cui al R.L.I. vigente Altezza massima Hp: 2 piani fuori terra conteggiati sul lato a monte e considerando nel computo anche i piani mansardati Distanze da confini, dagli edifici e dalla strada: come da Norme di Attuazione generali Destinazioni d'uso: residenziale e compatibili Modalità operativa: Piano Attuativo I diritti edificatori attribuiti all'intero singolo comparto, verranno ripartiti, in base alle quote di proprietà, tra tutti i proprietari che si assumono parallelamente e proporzionalmente, tutti gli oneri derivanti dalle previsioni di piano. La ripartizione dei diritti edificatori avverrà con l'attribuzione di una possibilità edificatoria estesa a tutta l'area del comparto. L'edificabilità attribuita avrà così carattere effettivo in quanto permetterà di realizzare tutta la volumetria prevista dal piano attuativo sebbene la stessa potrà essere edificata soltanto all'interno dell'area indicata "di concentrazione volumetrica". Il Piano Attuativo determinerà in sede di progettazione ed attuazione, in accordo con l'amministrazione comunale, le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservire per la realizzazione di servizi ed infrastrutture. Standard: i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti all'interno dell'area di proprietà. Prescrizioni/standard qualitativo: Si dovrà provvedere alla creazione di una fascia a verde posta verso lago, anche fuori dai perimetri dell'ambito se su terreno di proprietà dei lottizzanti, volta a mitigare l'impatto visivo dell'edificando complesso. Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le eventuali aree a parcheggio scoperte, da realizzarsi con lastricature in materiale lapideo o similare, od anche con tecniche di prato armato. Lateralmente, sia verso il centro storico che verso la zona d'espansione prevista dal PRG del 1985 dell'ex comune di Pino in direzione Zenna, dovrà essere creata fascia a verde con l'accorgimento di creare continuità con gli ulteriori spazi a verde vicini.
--------------------------------	---

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA	Dal punto di vista delle misure di attenzione e mitigazione sono da attuarsi i principi esposti all'interno del Titolo VI delle NA del PdR e, in particolare i seguenti elementi: • La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile • Dovranno essere previsti accorgimenti volti al risparmio energetico quali: ○ Pannelli solari e, ove possibile, pannelli fotovoltaici; ○ Infrastrutture volte al recupero delle acque quali: vasche di accumulo adeguatamente dimensionate e reti duali. • La progettazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici dovrà individuare modalità volte alla mitigazione dell'impatto visivo degli stessi e, comunque, i pannelli dovranno essere del tipo "integrato in copertura". • La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea utilizzando essenze arboree-arbustive endogene. • Elementi arborei dovranno essere altresì impiantati lungo la viabilità, a bordo strada, e nelle aree a parcheggio. • La progettazione dovrà essere sottoposta ad uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
NOTE ALLA REDAZIONE PGT DI VARIANTE 2021	In data marzo 2018 risulta che l'Ambito di trasformazione è in corso di realizzazione poiché nel Giugno 2017 è stata presentata proposta di Piano Attuativo. Fino alla realizzazione delle volumetrie previste in P.A. restano in vigore i contenuti di codesta scheda. Una volta realizzati, l'ambito sarà da considerarsi inserito in A6 "Ambito residenziale a bassa densità". In caso di incongruenza fra i contenuti e gli estratti di codesta scheda d'Ambito e quella allegata alle precedenti versioni del PGT, fa fede quella in vigore alla data di presentazione della domanda.

Capitolo 4 - LEGENDA TAVOLA “Disciplina generale delle aree”

LEGENDA

Inquadramento

-  Confini comunali
-  Confine con la Svizzera
-  Comune di Maccagno con Pino e Veddasca
-  Territorio svizzero confinante
-  Specchi d'acqua
-  Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
-  Insediamenti sparsi

Il Sistema della Residenza

-  Tessuto storico
-  Tessuto di recente formazione
-  AUC.n - Ambito Urbano di Completamento

Il Sistema dell'economia

-  Ambito industriale-artigianale-commerciale-tecnologico

Il Sistema dell'accoglienza

-  Tessuto turistico ricettivo
-  ASU.n - Ambito Speciale Urbano

Il Sistema dei Servizi

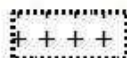
-  Ambiti e attrezzature di interesse pubblico o generale
-  Ambito destinato alla viabilità generale

Il Sistema del Verde

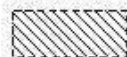


Aree verdi

Il sistema dei limiti e dei vincoli Maccagno Veddasca



Zona di rispetto Cimiteriale



Zona di rispetto stradale



Zona di rispetto ferroviario



Vincolo idrogeologico



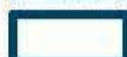
Zona di tutela assoluta dei punti di prelievo idropotabile



Zona di rispetto dei punti di prelievo idropotabile



Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Principale



Cono ottico di elevato valore percettivo da ogni punto di accesso



Zona Speciale di Conservazione della Val Veddasca (cod. ZSC IT2010016)



Fascia di rispetto di 1 Km dalla battigia del lago Maggiore



Fascia di rispetto linea elettrica aerea di alta tensione (DPA)



Fascia di rispetto linea elettrica aerea di media tensione (calibro 11 m per lato da linea aerea)



Divieto di collocazione nuove boe e zatteroni (D.G.C. n. 26 del 12/10/2007)

Ambiti del Documento di Piano



AT - Ambito di Trasformazione



AT* - Ambito di Trasformazione in corso di attuazione

Previsioni di Piano



Asse viario (comunale) con potenzialità intercomunali, da riqualificare, realizzare



Nuova rotonda

Capitolo 5 - LEGENDA TAVOLA “ Vincoli – sintesi ”

LEGENDA

Inquadramento

-  Confini comunali
-  Confine con la Svizzera
-  Comune di Maccagno con Pino e Veddasca
-  Comuni italiani limitrofi
-  Territorio svizzero confinante
-  Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
-  Insediamenti sparsi
-  Rete stradale

Beni culturali e del paesaggio

-  Vincolo sui corsi d'acqua, 150 m dalle sponde - art. 142 lett. c) D.L. 42/04
-  Vincolo sui laghi, 300 m dalla linea di battigia - art. 142 lett. b) D.L. 42/04
-  Area soggetta a tutela archeologica: nuclei storici (prima levata tavole IGM 1/25000)
-  Tracciati stradali di interesse paesaggistico
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - art. 136 lett. d) D.L. 42/04
-  Punto panoramico
-  Porto turistico
-  Scalo

Aree ad elevata naturalità

-  Aree ad elevata naturalità (art. 17 PTPR)
-  Le montagne oltre i 1600 m s.l.m. (art. 142 lett. d)
-  Ambiti agricoli in Macro classe F (Fertile)
-  Ambiti agricoli in Macro classe MF (Moderatamente Fertile)
-  Ambiti agricoli in Macro classe PF (Poco Fertile)
-  Boschi non trasformabili a fini urbani
-  Zona Speciale di Conservazione della Val Veddasca (cod. ZSC IT2010016)

Fattibilità geologica

-  Fattibilità geologica di classe IV

Fasce di protezione delle captazioni ad uso potabile

-  Zona di tutela assoluta (criterio geometrico: raggio 10 m)
-  Fascia di rispetto (criterio geometrico: raggio 200 m)
-  Sorgente pubblica captata per uso potabile
-  Pozzo pubblico captato per uso potabile

Vincolo di polizia idraulica

-  Fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore e Principale
-  Corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Principale
-  Corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Minore (R.I.M.)
-  Corso d'acqua tombinato appartenente al Reticolo Idrico Minore (R.I.M.)

Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

-  Rispetto ferroviario
-  Rispetto strada urbana (assimilata a tipo "D" ex D.Lgs. 285/92); Rispetto strada extraurbana C
-  Rispetto strada extraurbana (assimilata a strada di tipo "F" ex D.Lgs. 285/92)

Fasce di rispetto degli impianti tecnologici

-  Rispetto Cimiteriale
-  Fascia di rispetto linea elettrica aerea di media tensione (11 m per lato)
-  Fascia di rispetto linea elettrica aerea di alta tensione (DPA)

Rispetto ambientale

-  Fascia di rispetto di 1 Km dalla battigia del lago Maggiore

Altri vincoli

-  Divieto di collocazione nuove boe e zatteroni (D.G.C. n. 26 del 12/10/2007)
-  Aree gravate da usi civici

VINCOLI DERIVATI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89

FRANE

-  Fa, aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata)
-  Fq, aree interessate da frane quiescenti (pericolosità elevata)
-  Fs, aree interessate da frane stabilizzate (pericolosità media o moderata)

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA

-  Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata
-  Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata
-  Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità molto elevata)
-  Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità elevata)
-  Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa (pericolosità media o moderata)

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO

-  ZONA 1, area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso
-  ZONA 2, area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti