

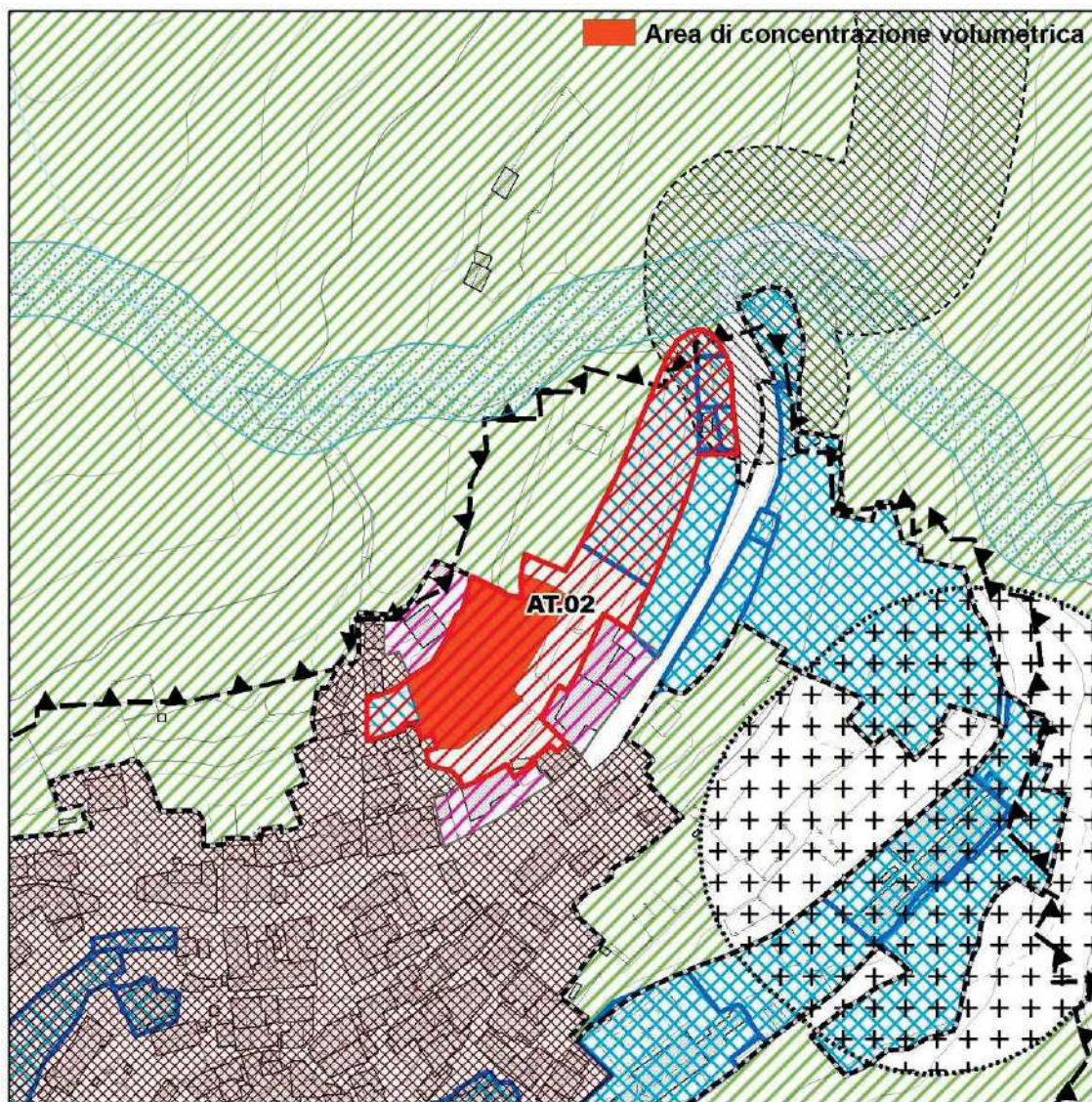
Capitolo 2 - AREA TERRITORIALE VEDDASCA

AT 2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 2

ESTRATTO FOTO AEREA

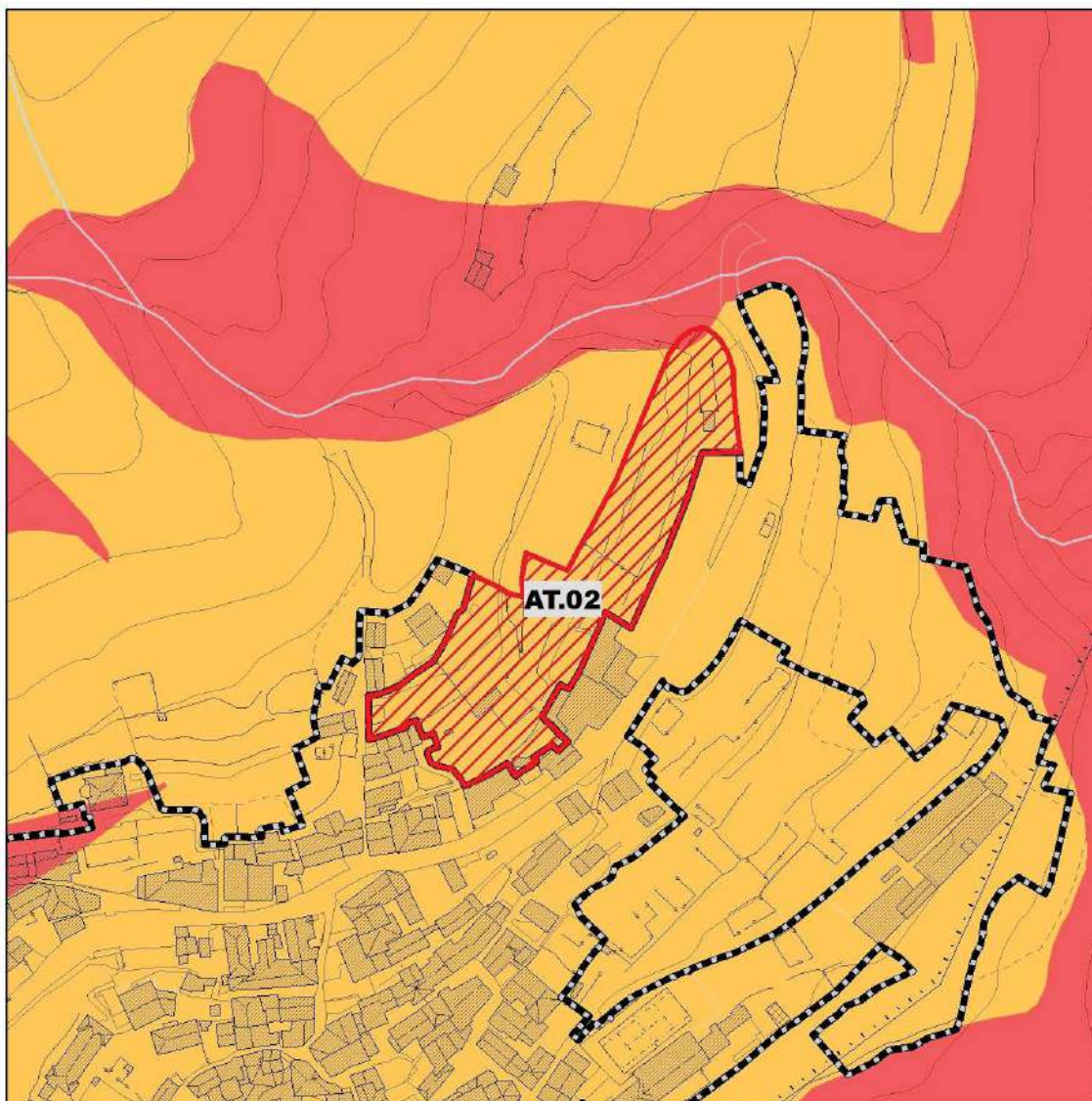


**ESTRATTO TAVOLA
QS 20 “INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO”**



(*) Legenda in calce al documento

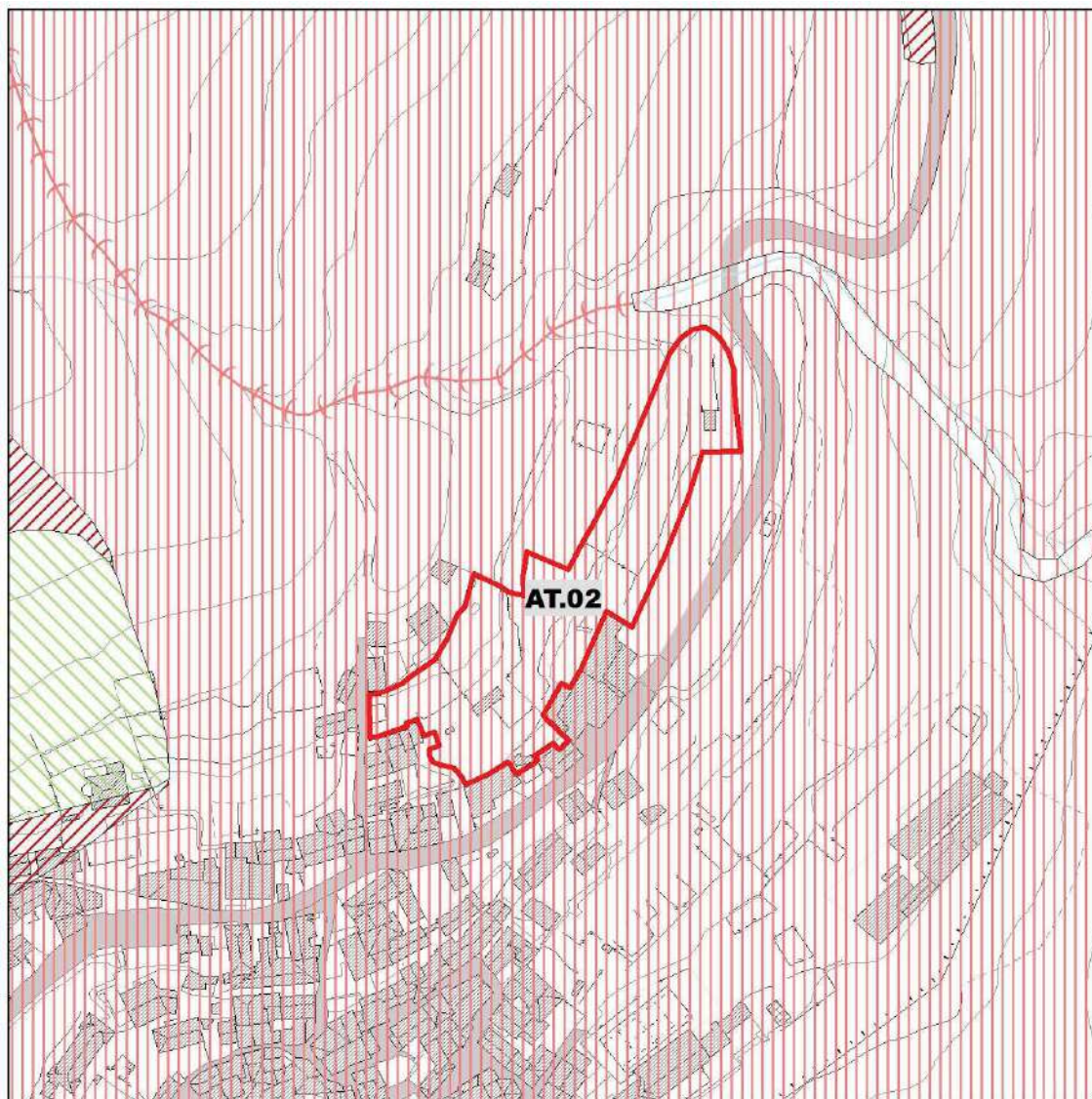
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



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)

ESTRATTO DISSESTI PAI



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

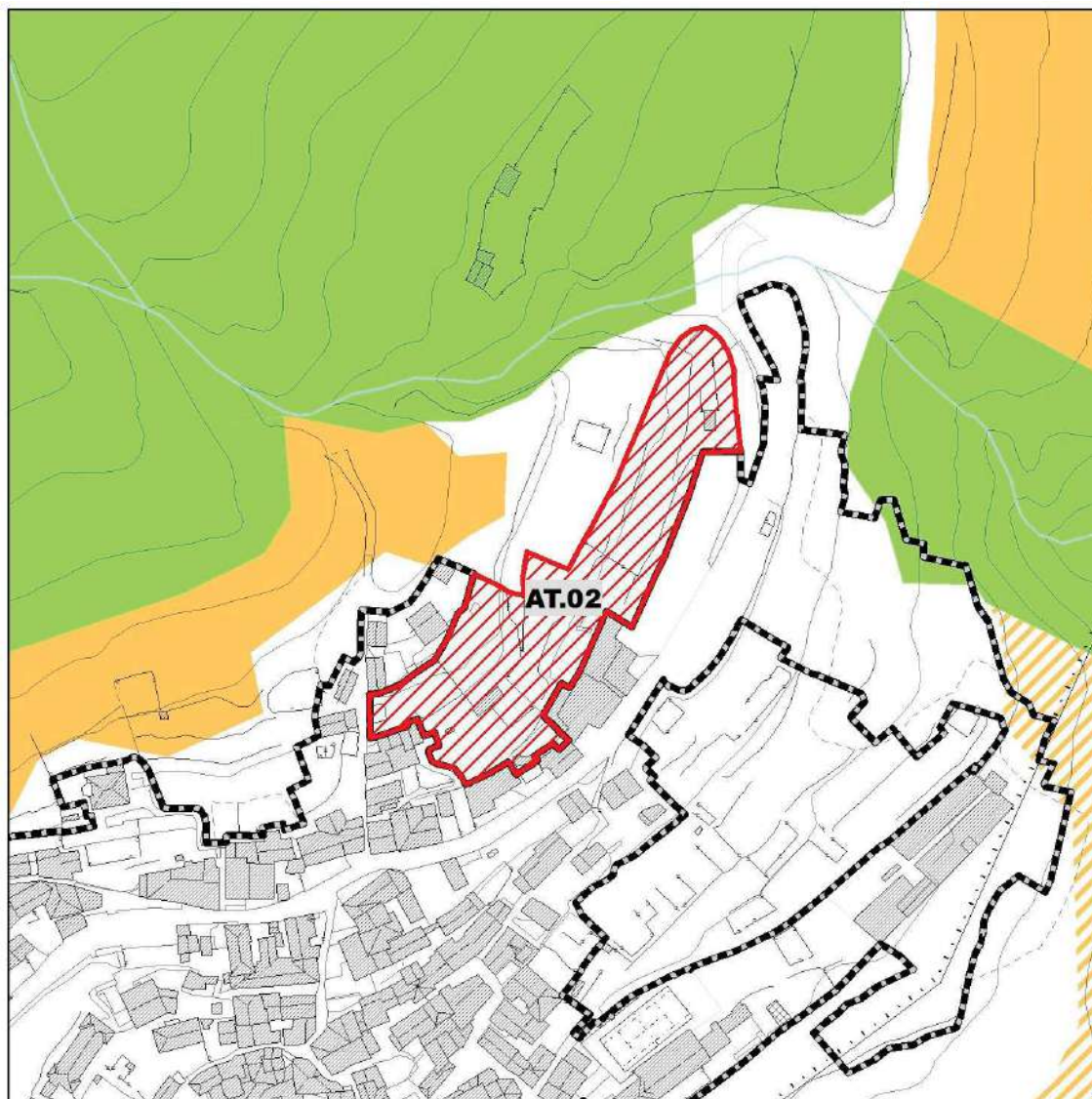
TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  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

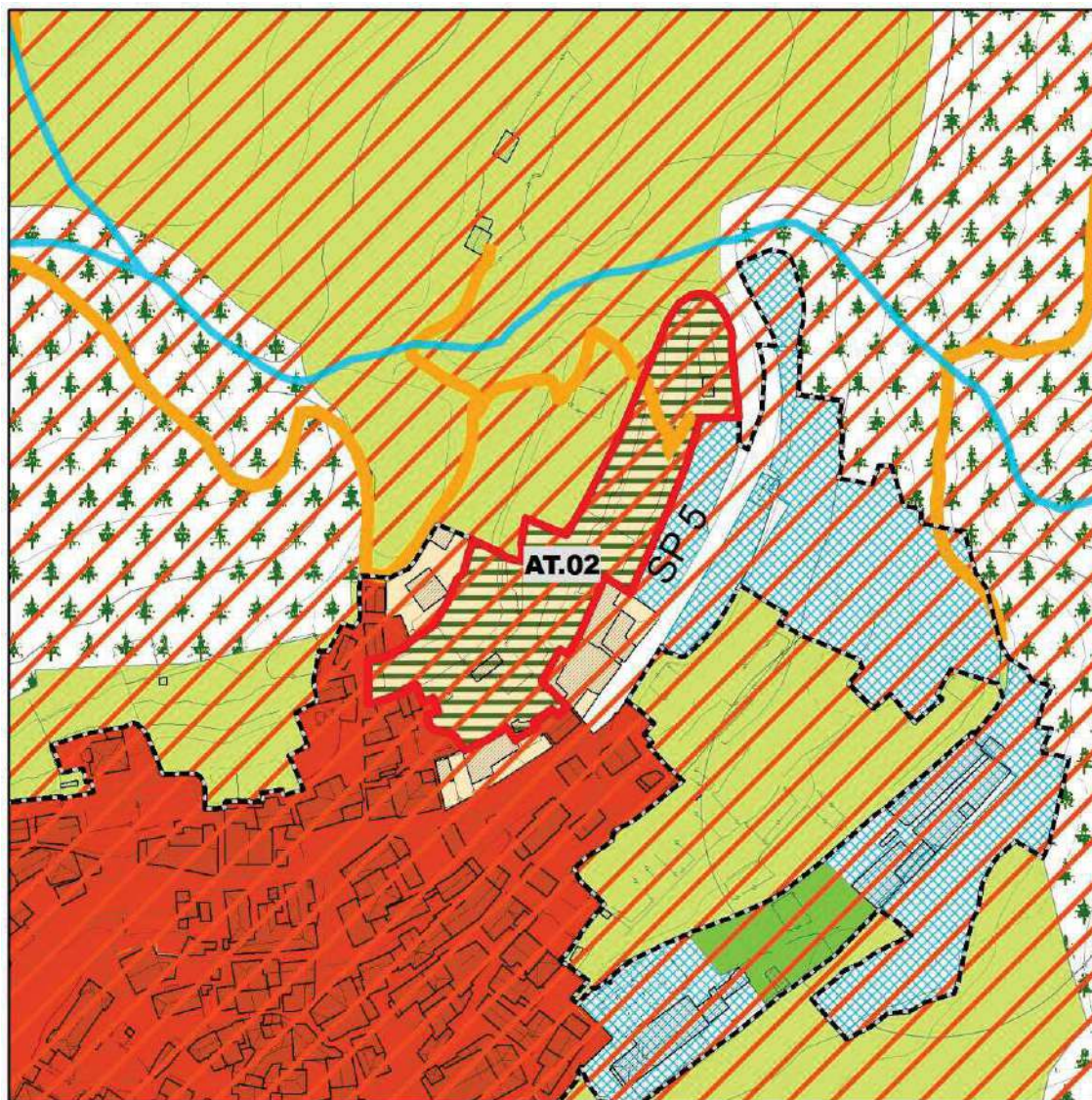
ESTRATTO PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE



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)

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE



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)

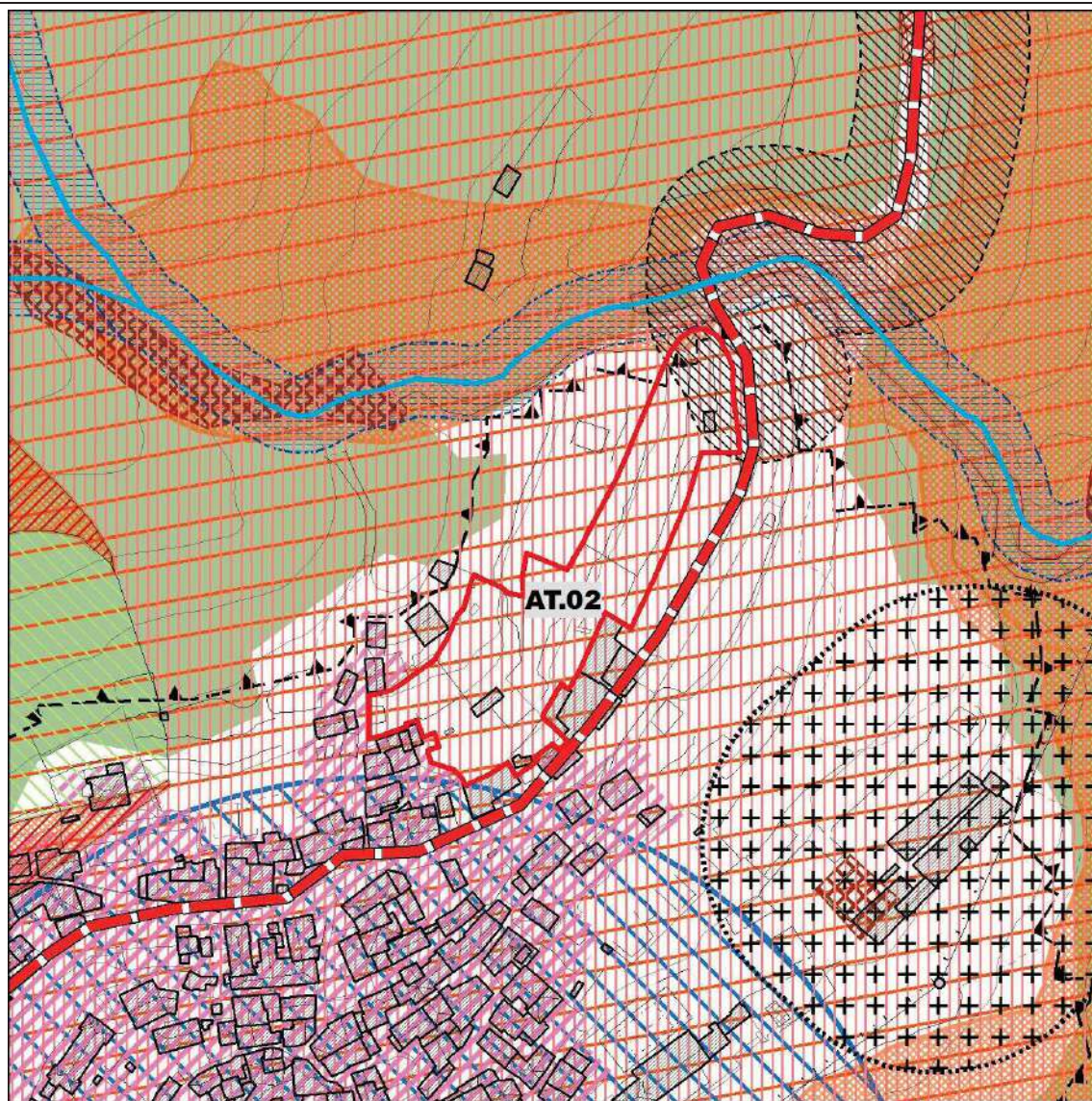
 Connessione della rete ecologica in ambito urbano su aste idriche

 Connessione della rete ecologica in ambito urbano

 Permeabilità diffusa dell'ambito residenziale locale

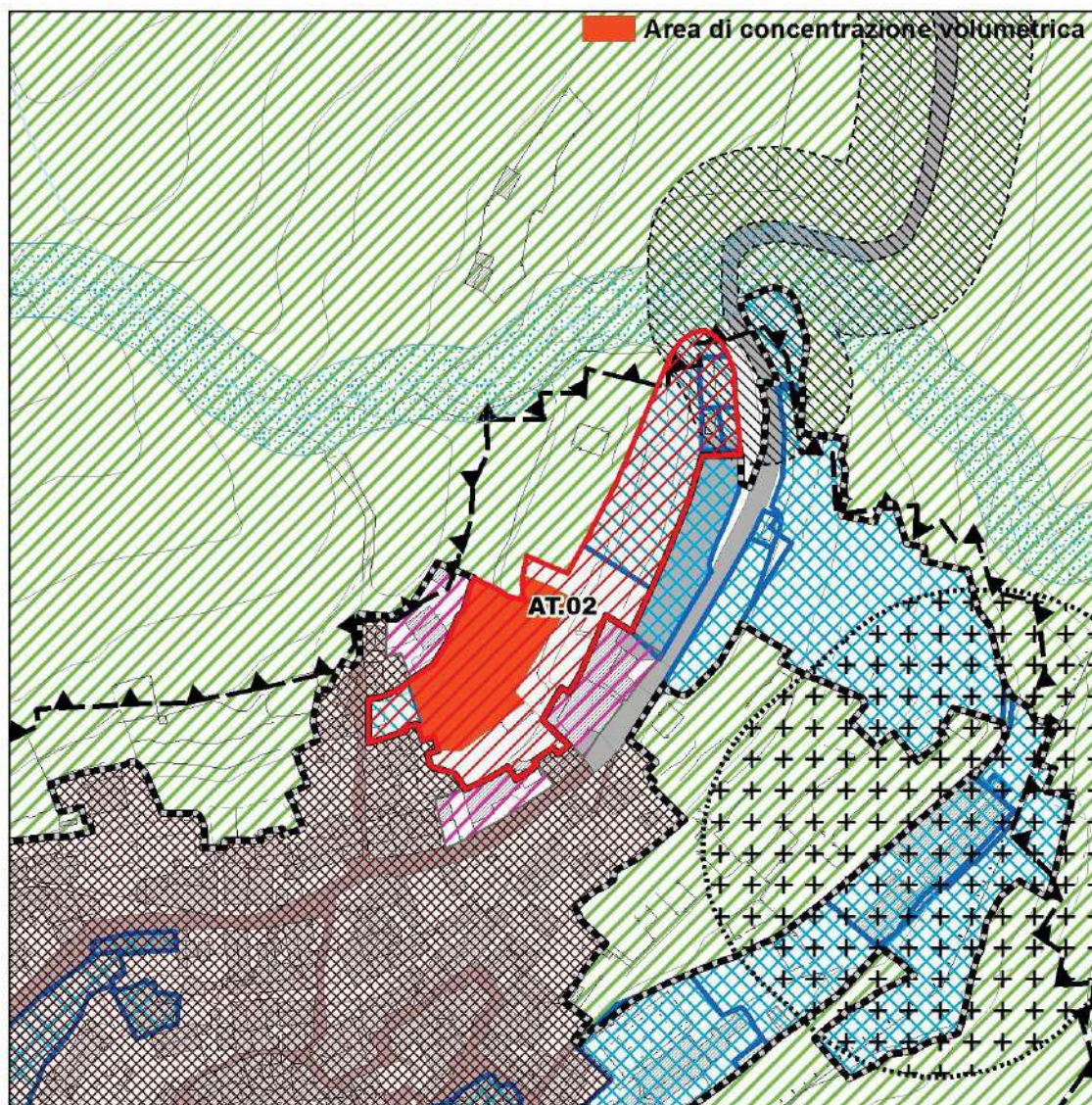
 Progetto "Raggio Verde"

ESTRATTO VINCOLI



(*) Legenda in calce al documento

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA



INQUADRAMENTO DEL CONTESTO	Inquadramento del contesto ambientale: Si tratta di un ambito a destinazione prativa a terrazzamenti, molto frazionato nella proprietà, e solo parzialmente utilizzato a fini agricoli, data la morfologia poco adatta, quale orto e aree marginali. L'ambito eredita parzialmente una previsione non attuata del precedente PRG, quale area di completamento residenziale. L'opportunità per l'A.C. è quella di ampliare l'offerta insufficiente di parcheggi per gli edifici del Nucleo di Antica Formazione di Armio, in buona parte completamente pedonale, quindi realizzare una piccola area a verde, per completare la dotazione di servizi per il gioco e per la fruibilità degli spazi pubblici. Dati di superficie: superficie totale dell'Ambito 3713,04 mq superficie area di concentrazione volumetrica 705,90 mq L'area risulta oggi - interamente interessata da copertura prativa (3713,04 mq)
-----------------------------------	--

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO E PRESCRIZIONI	Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati: <u>Limitazioni di tipo geologico/idrogeologico</u> Lo studio geologico del territorio classifica l'area in classe di fattibilità 3 (frana relitta e media pericolosità potenziale per frane superficiali) assoggettate alla normativa di cui allo specifico titolo IX delle NA di PdR. <u>Piano di Indirizzo Forestale</u> Non sono qui presenti aree boscate censite dal PIF sovracomunale. <u>Inquadramento paesaggistico</u> L'ambito risulta interno alla Zona Speciale di Conservazione IT2010016, pertanto ogni trasformazione deve essere sottoposta a Valutazione di Incidenza. Altre indicazioni L'ambito è interessato dalla core area principale della REP.
--	--

OBIETTIVI	Obiettivi di Piano Completare l'offerta insufficiente di parcheggi dei Nuclei di Antica Formazione (Armio); completare l'offerta di area per servizi a verde e per il gioco di pertinenza dei nuclei urbani; riqualificare un ambito periferico abbastanza dequalificato in prossimità del Tessuto Urbano Consolidato.
------------------	---

MODALITA' DI INTERVENTO

Modalità di attuazione e prescrizioni :

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo che preveda la cessione all'interno dell'ambito delle aree per servizi nella misura minima indicata e cioè:

- area verde posta lungo la via Libero Saredi per circa mq. 150, compresa realizzazione piccolo spazio giochi e sosta;
- parcheggio pubblico e area manovra con accesso parcheggio esistente, compresa strada di accesso per mq. 1.115,98 (possibile convenzionamento per realizzazione parziale parcheggi privati nel sottosuolo o in parte dell'area con relativa monetizzazione della parte di area per servizi non ceduta)

anche se superiore alla dotazione nella misura di 26,5 mq per abitante (ogni 150 mc di volume) per la parte a destinazione d'uso residenziale e nella misura del 100% della SIp per la parte a destinazione turistico-ricettiva.

E' inoltre previsto a carico dell'operatore la realizzazione di opere urbanizzazione primaria compresa fognatura di allacciamento alla fognatura pubblica allacciata al sistema di fito-depurazione in corso di attuazione, nonché la realizzazione di posti auto di pertinenza degli edifici, nella misura minima obbligatoria di 1 posto auto per ogni unità abitativa. La realizzazione e il collaudo del recapito finale del sistema di fito-depurazione di Armio in corso di attuazione da parte dell'A.C. sono le condizioni necessarie al fine del rilascio dei permessi di costruire.

In sede di approvazione del P.A. sarà possibile apportare modifiche al perimetro nella misura massima del 15%, e modifiche alla dotazione minima dei servizi, prevedendone la monetizzazione parziale nella misura massima del 30% degli spazi appositamente individuati. E' inoltre possibile prevedere la realizzazione diretta a carico dell'operatore di altre opere di urbanizzazione o di interesse pubblico da scorporare dagli oneri previsti mediante convenzionamento anche al fine del raggiungimento dell'indice massimo previsto. L'indice territoriale massimo potrà essere ottenuto mediante l'applicazione dei criteri di cui incentivazione previsti dal Piano, quali misure aggiuntive alla perequazione di comparto già applicata.

Destinazione ammesse:

Residenziali, Attività turistico-ricettive, Attività di interesse generali e servizi

Destinazione escluse:

Produttive e artigianali

Superficie territoriale: 3713,04 mq

Indice di copertura - IC : 0,35 mq/mq

Indice di edificabilità territoriale - IT: mc/mq massimo 0,8 (applicando l'istituto dell'incentivazione), proprio 0,7

Altezza del fabbricato: 7,50 m

Aree per servizi pubblici: 1265,17 mq

Distanza degli edifici dai confini: 5 m

Distanza degli edifici dalla strada: 5 m

Distanza fra edifici: 10,00 m

Perimetro Concentrazione Volumetrica: 705,90 mq

Volume urbanistico - VU : massimo 2.970,43, proprio 2.599,12

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA	Le nuove edificazioni dovranno essere attentamente inserite nel contesto urbano al fine di mitigarne la presenza rispetto agli edifici esistenti soprattutto in relazione ai coni visuali indicati. I fronti continui verso valle non potranno superare la larghezza massima di m. 15,00, parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno prevedere adeguate opere a verde, recinzioni a siepi, alberature eventuali, pavimentazione quanto più possibile drenante. E' prevista la riduzione dell'altezza all'interno dei coni visuali ai sensi della specifica normativa paesaggistica contenuta nelle NA del PdR. MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: Secondo il DUSAF l'ambito è definito quale prato permanente; si prevede pertanto la maggiorazione del contributo di concessione nella misura del 5%.
--	---

NOTE ALLA REDAZIONE PGT DI VARIANTE 2021	L'ambito non risulta in corso di realizzazione. 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 alla precedente versione del PGT, fa fede quella in vigore al momento della presentazione della pratica edilizio-urbanistica.
---	---

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

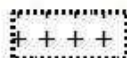
-  Ambiti e attrezzature di interesse pubblico o generale
-  Ambito destinato alla viabilità generale

Il Sistema del Verde

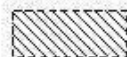


Aree verdi

Il sistema dei limiti e dei vincoli Maccagno Veddasca



Zona di rispetto Cimiteriale



Zona di rispetto stradale



Zona di rispetto ferroviario



Vincolo idrogeologico



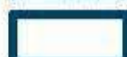
Zona di tutela assoluta dei punti di prelievo idropotabile



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