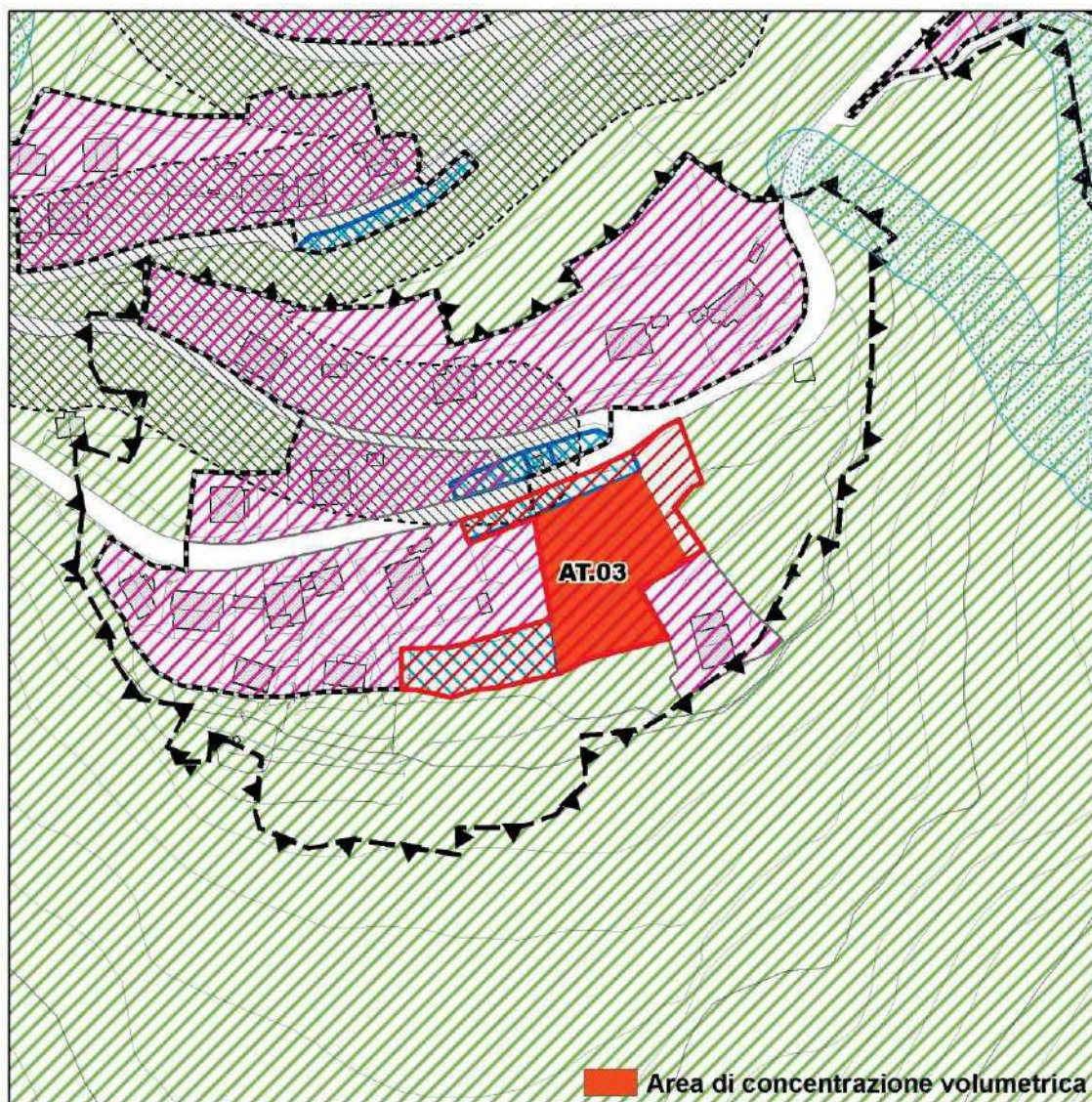


AT 3 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 3

ESTRATTO FOTO AEREA

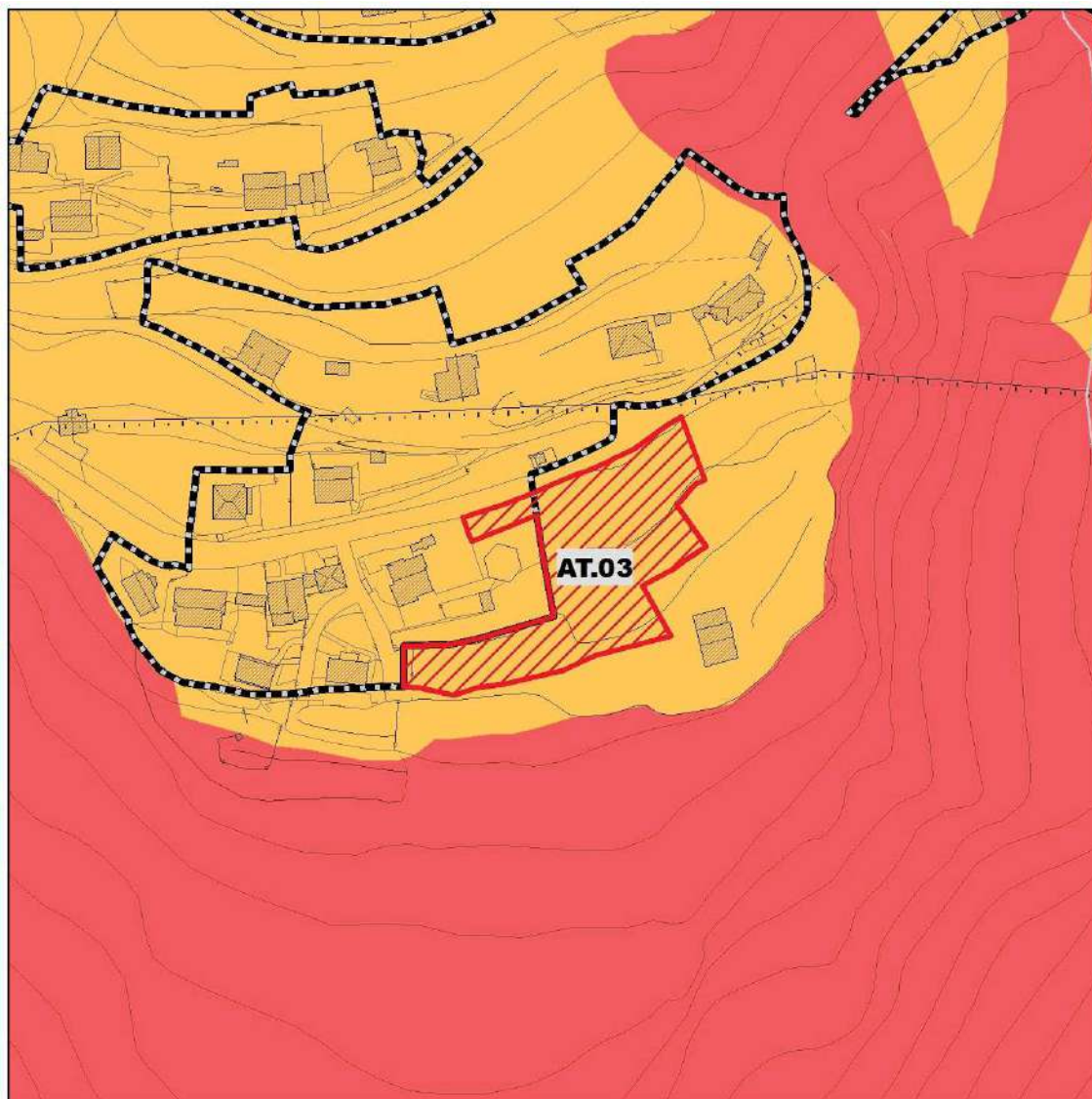


**ESTRATTO TAVOLA
QS 20 “INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO”**



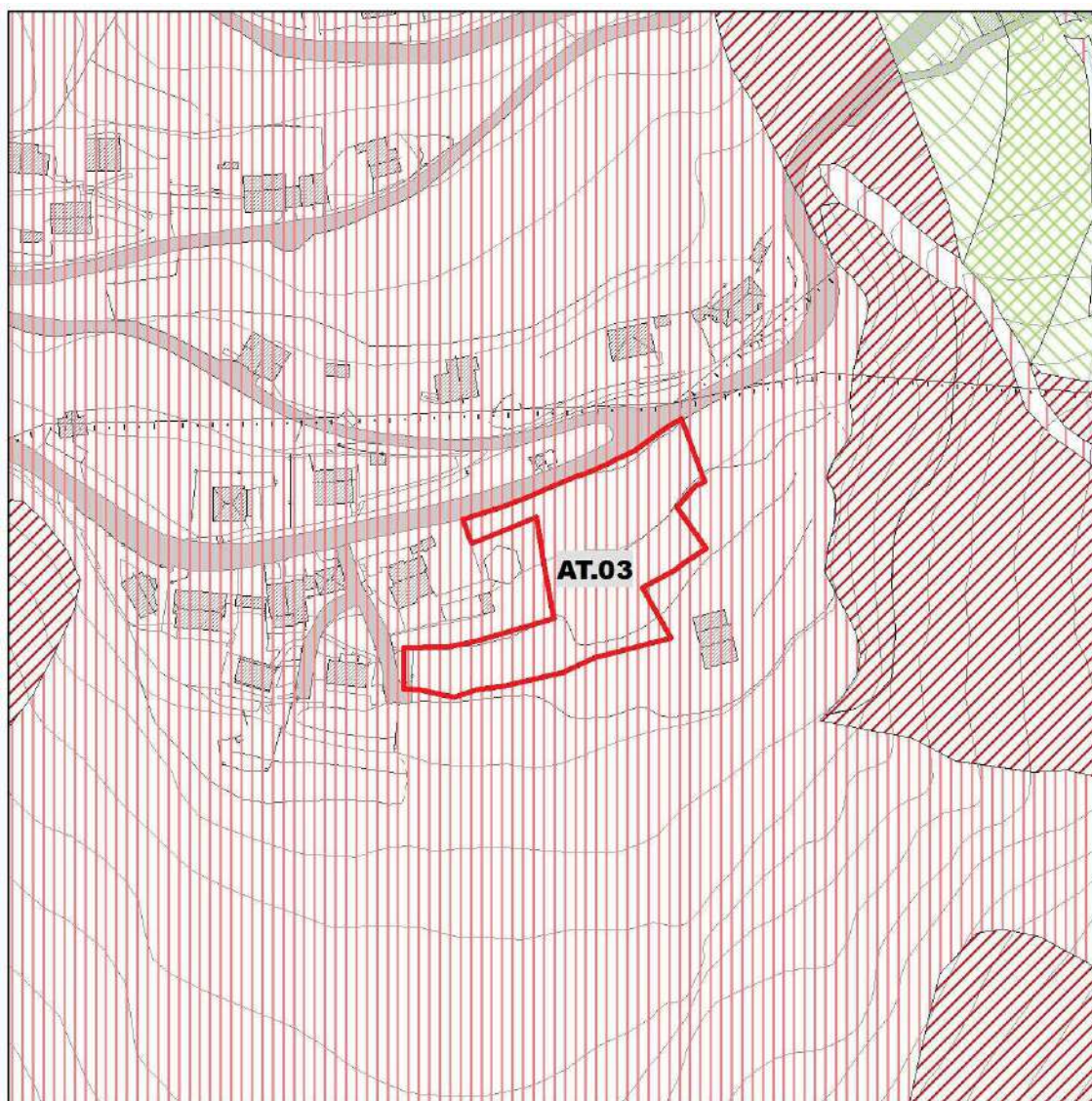
(*) Legenda in calce al documento

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

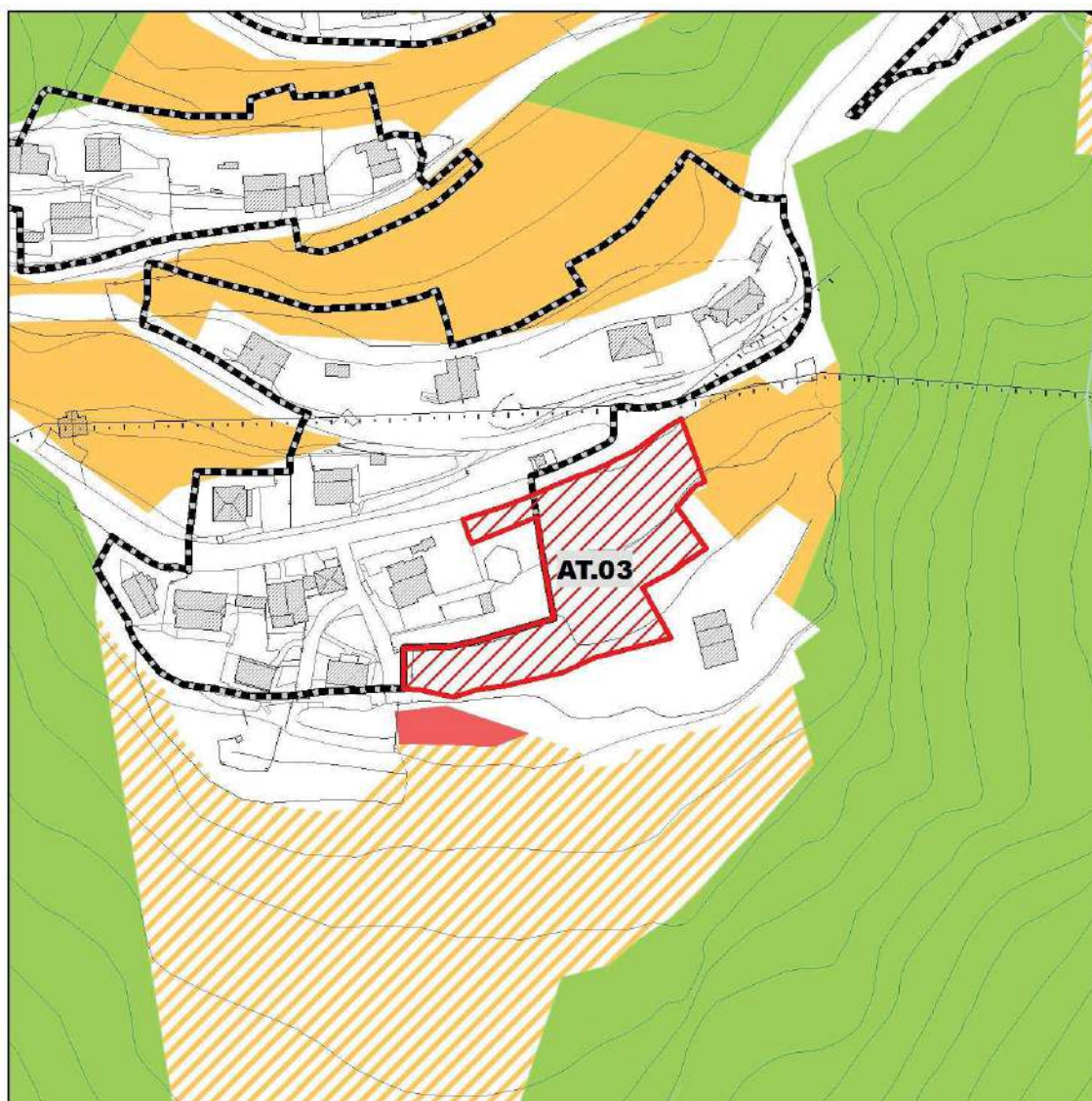
TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  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

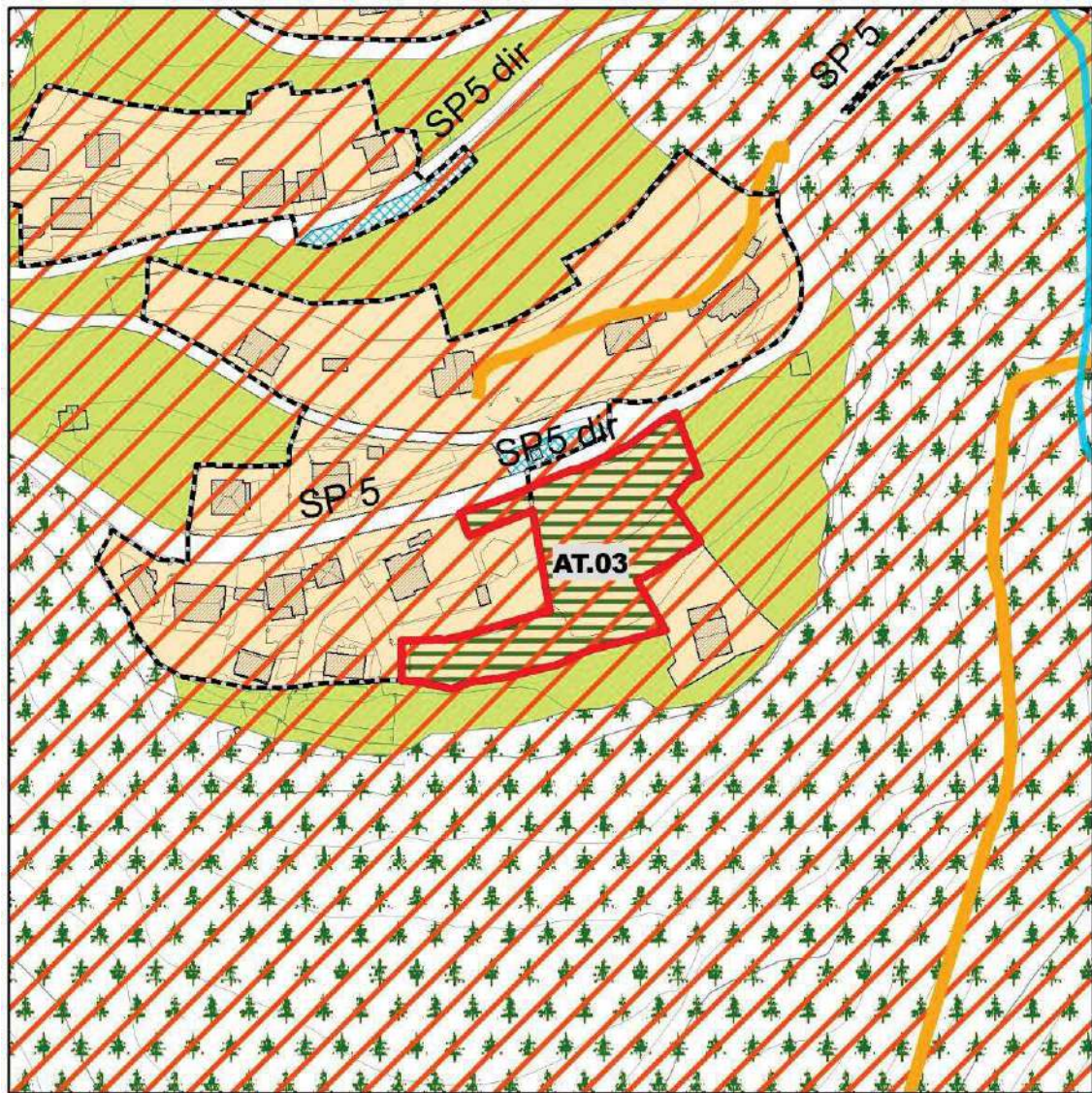
ESTRATTO PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE



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)

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)

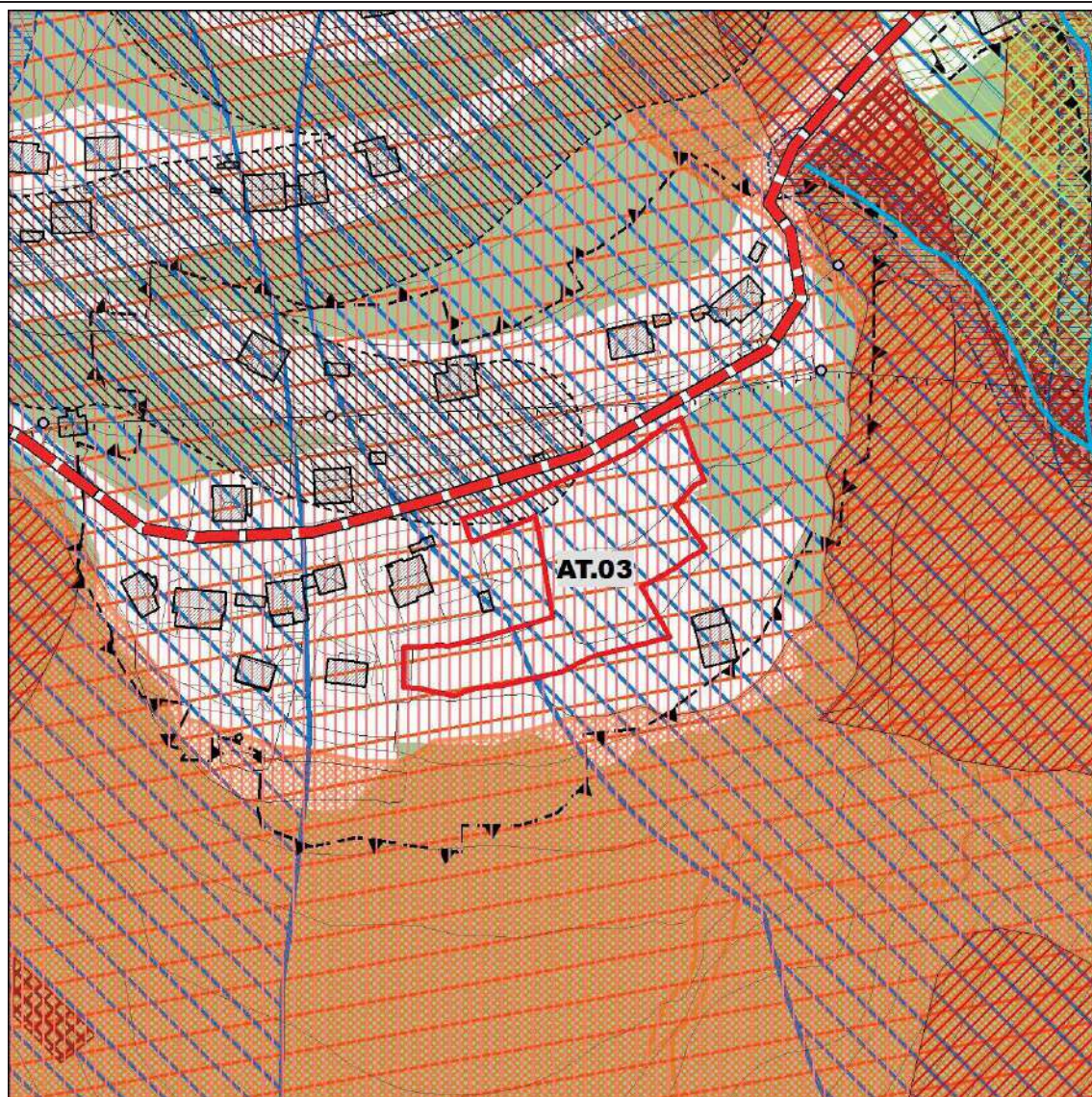
 Connessione della rete ecologica in ambito urbano su aste idriche

 Connessione della rete ecologica in ambito urbano

 Permeabilità diffusa dell'ambito residenziale locale

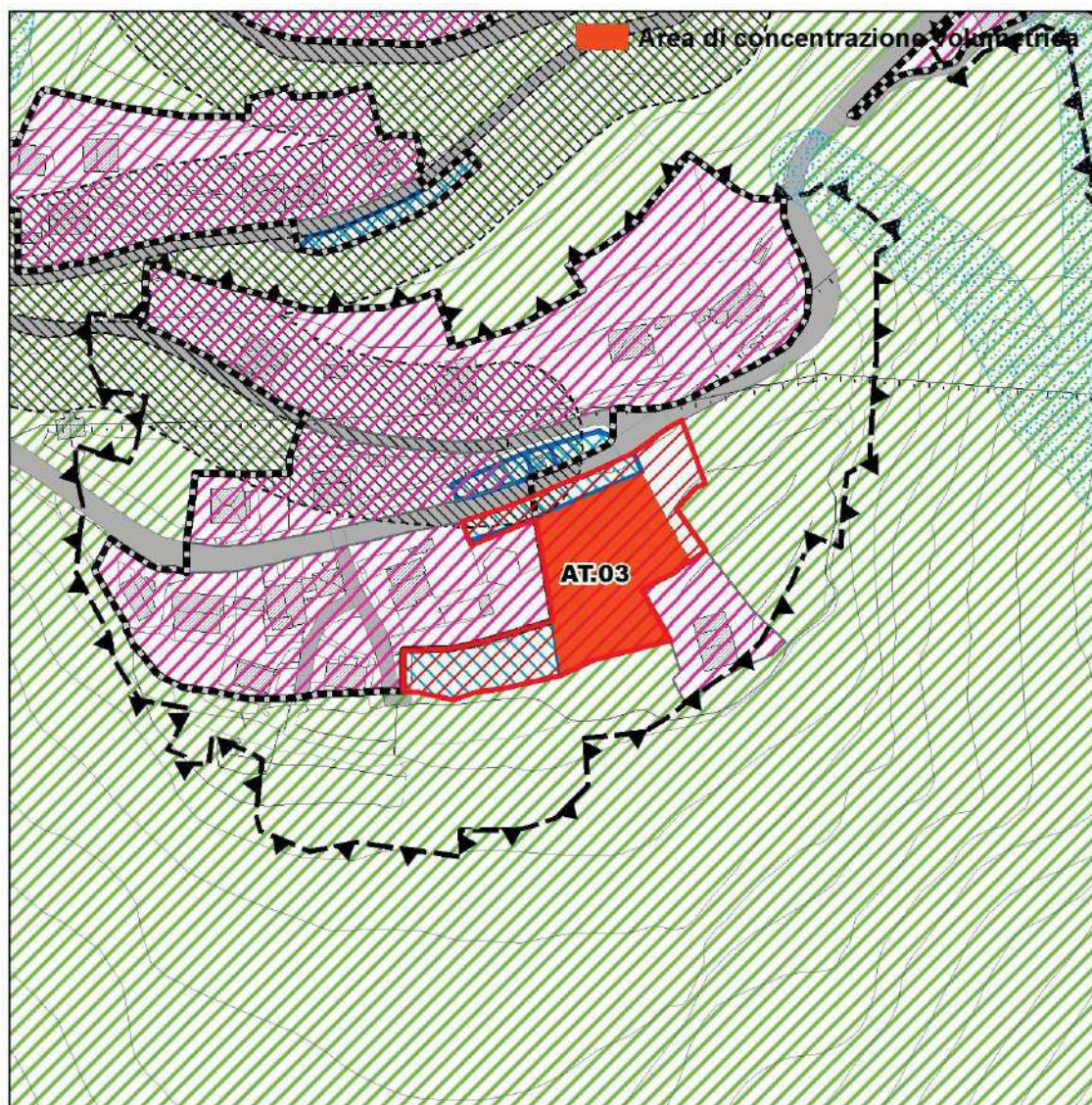
 Progetto "Raggio Verde"

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 o boscata, attualmente non utilizzato a fini agricoli. 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 corredare l'ambito, oggi sprovvisto di fognatura, di una infrastrutturazione per gli scarichi fognari quindi ampliare l'offerta insufficiente di parcheggi per gli edifici della frazione del Villaggio Milanese di Armio. Dati di superficie: superficie totale dell'Ambito 2.603 mq superficie area di concentrazione volumetrica 768,50 mq L'area risulta oggi - totalmente interessata da copertura prativa
-----------------------------------	---

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> Vincolo paesistico per fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.c. Prima dell'adozione il P.A. dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali. L'ambito risulta interno alla Zona Speciale di Conservazione IT2010016, pertanto ogni trasformazione deve essere sottoposta a Valutazione di Incidenza. <u>Altre indicazioni</u> MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: Secondo il DUSAF l'ambito è definito parte in "insediamento discontinuo", parte in prati permanenti, parte in boschi di latifoglie; si prevede pertanto la maggiorazione del contributo di concessione nella misura del 5%.
--	---

OBIETTIVI	Obiettivi di Piano Completare l'offerta insufficiente di parcheggi negli abitati esistenti (Villaggio Milanese di Armio); realizzare un'infrastrutturazione di rete per gli scarichi fognari dell'ambito oggi non servito da fognatura.
------------------	--

Modalità di attuazione e prescrizioni :

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

- parcheggio pubblico lungo la SP5 per mq. 273,27
- realizzazione infrastruttura quale recapito finale di rete fognaria, anche del tipo fito-depurazione, compresa predisposizione all'allacciamento per le altre case vicine, conformemente alle norme vigenti in materia di scarichi fognari, dimensionata per un numero > 50 A.E., compresa cessione area per manutenzione per mq. 563,12 e accesso strada interna esistente, anche se superiori 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 Slp per la parte a destinazione turistico-ricettiva. La realizzazione completa e il collaudo delle opere relative agli scarichi fognari dovranno precedere l'attuazione dell'intervento edilizio.

E' inoltre previsto a carico dell'operatore la realizzazione di tutte le altre opere urbanizzazione primaria compreso acquedotto, rete fognaria di allacciamento, rete raccolta e smaltimento acque piovane, illuminazione, acquedotto, nonché la realizzazione di posti auto di pertinenza degli edifici, nella misura minima obbligatoria di 1 posto auto per ogni unità abitativa. 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: 2.603 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: 836,39 mq

Distanza degli edifici dai confini: 5 m

Distanza degli edifici dalla strada: 5 m

Distanza fra edifici: 10,00 m

Perimetro Concentrazione Volumetrica: 768,50 mq

Volume urbanistico - VU: massimo 2.082,40 mc, proprio 1.822,10 mc

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA	Le nuove edificazioni dovranno essere attentamente inserite nel contesto urbano al fine di mitigarne la presenza soprattutto in relazione ai coni visuali indicati. I parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno prevedere adeguate opere a verde, recinzioni a siepi, alberature eventuali, pavimentazione quanto più possibile drenante. L'area verso valle dovrà essere opportunamente piantumata con essenze autoctone, in modo da mitigare l'impatto visivo le nuove costruzioni.
--	--

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 alle precedenti versioni del PGT, fa fede quella in vigore al momento di 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

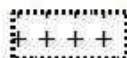
-  Ambiti e attrezzature di interesse pubblico o generale
-  Ambito destinato alla viabilità generale

Il Sistema del Verde

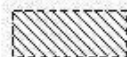


Aree verdi

Il sistema dei limiti e dei vincoli Maccagno Veddasca



Zona di rispetto Cimiteriale



Zona di rispetto stradale



Zona di rispetto ferroviario



Vincolo idrogeologico



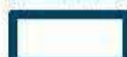
Zona di tutela assoluta dei punti di prelievo idropotabile



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