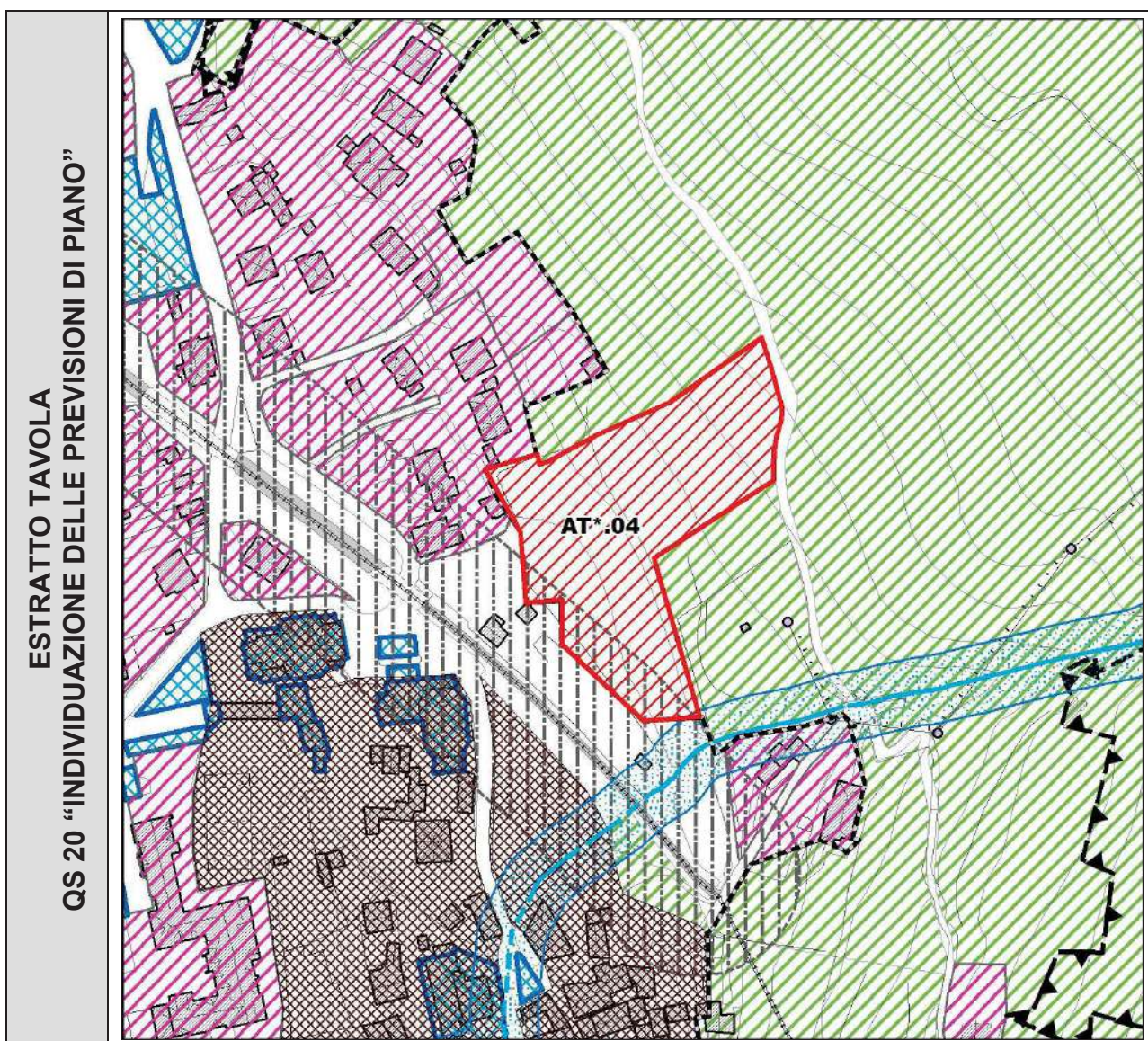


Capitolo 3 - AREA TERRITORIALE MACCAGNO

AT 4 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 4

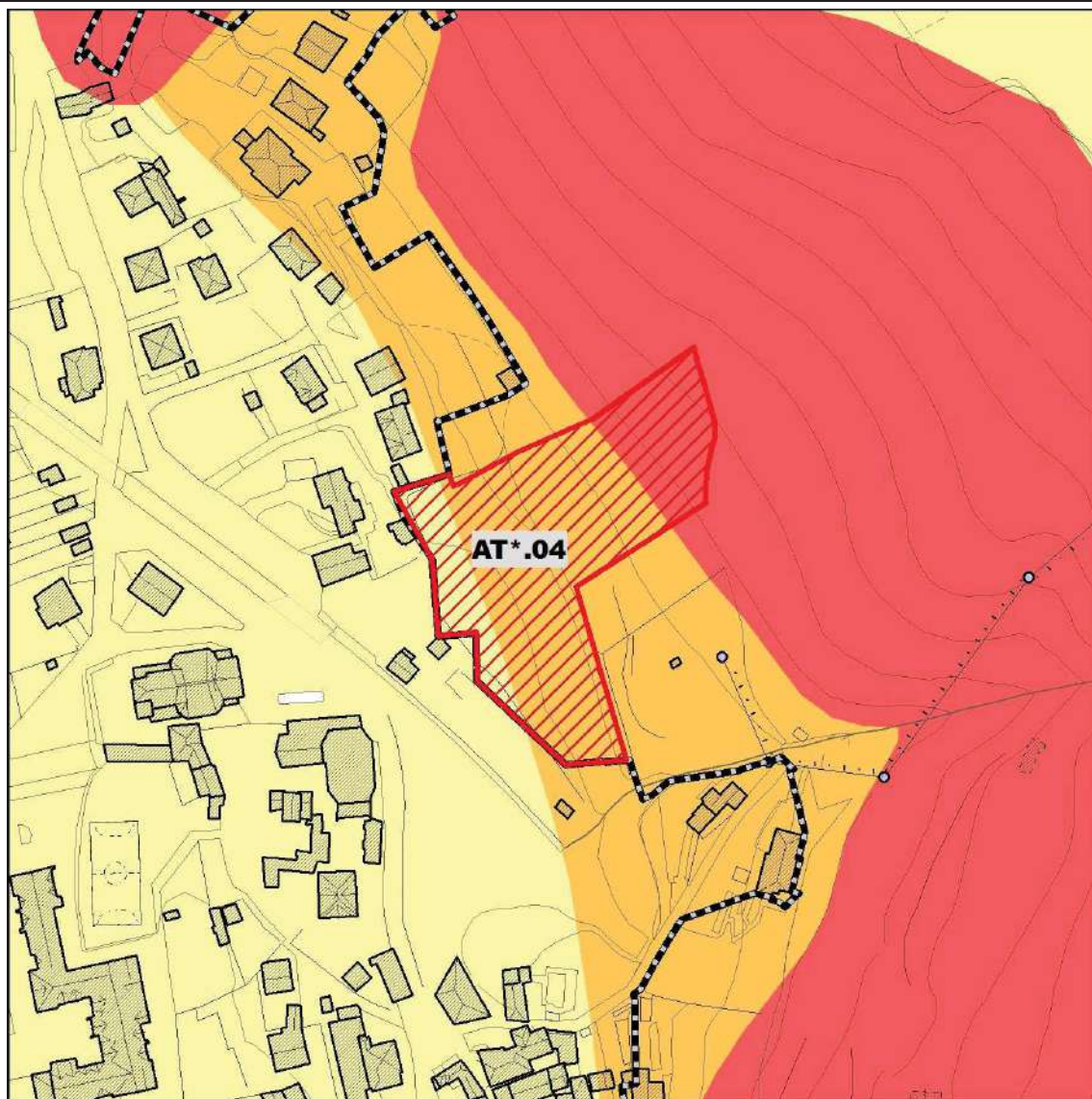
ESTRATTO FOTO AEREA





(*) Legenda in calce al documento

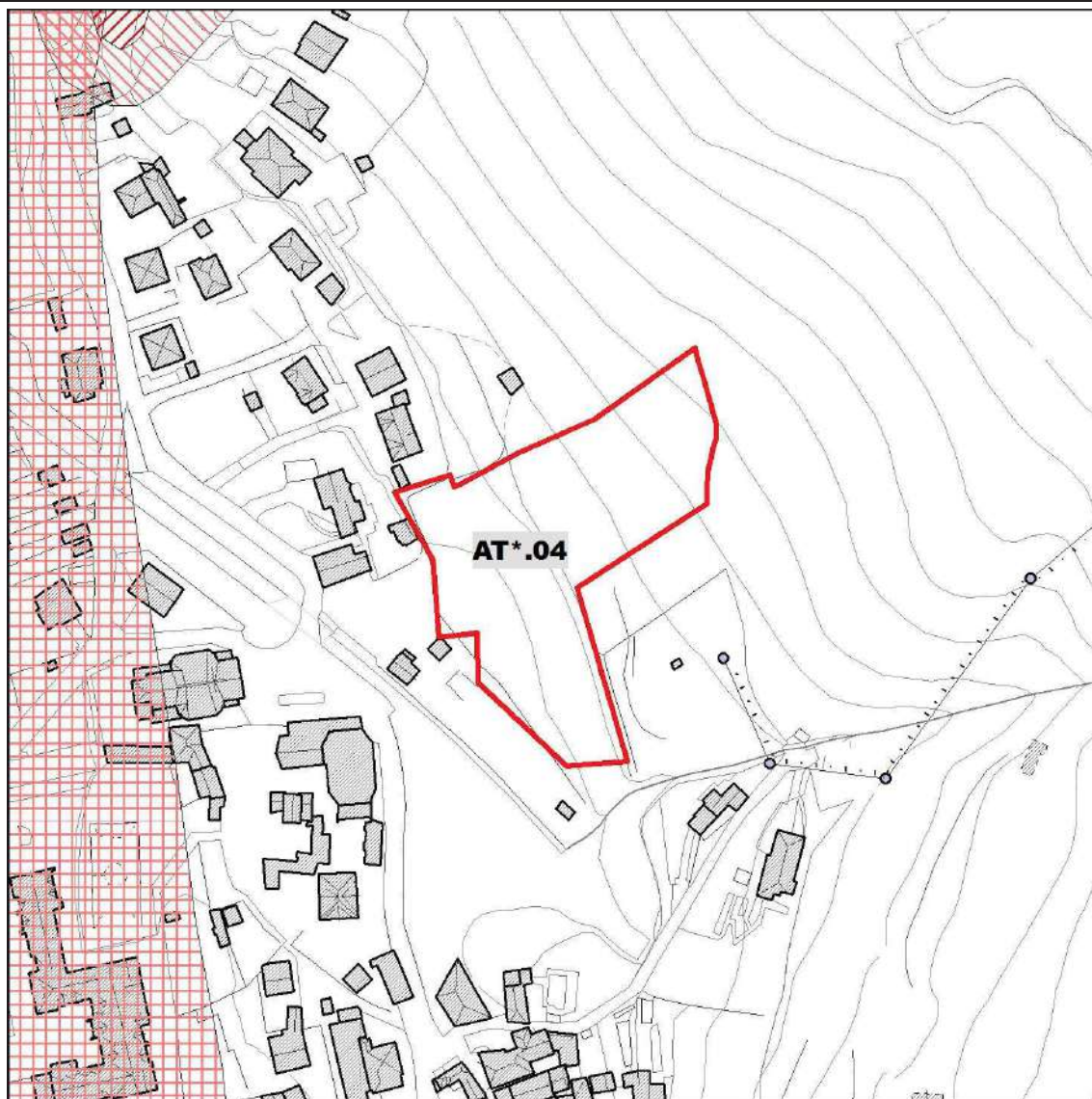
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



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

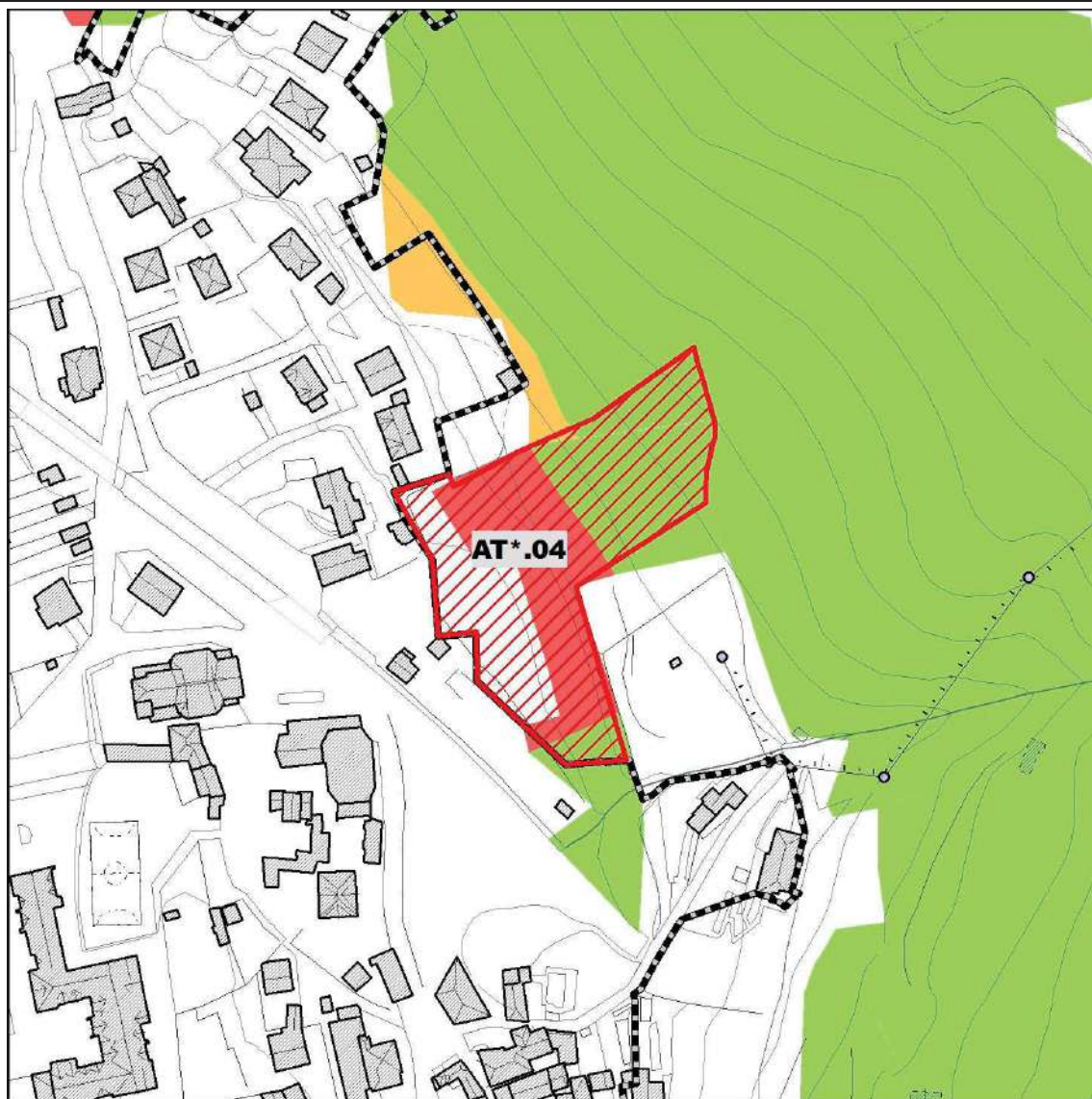
TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  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)

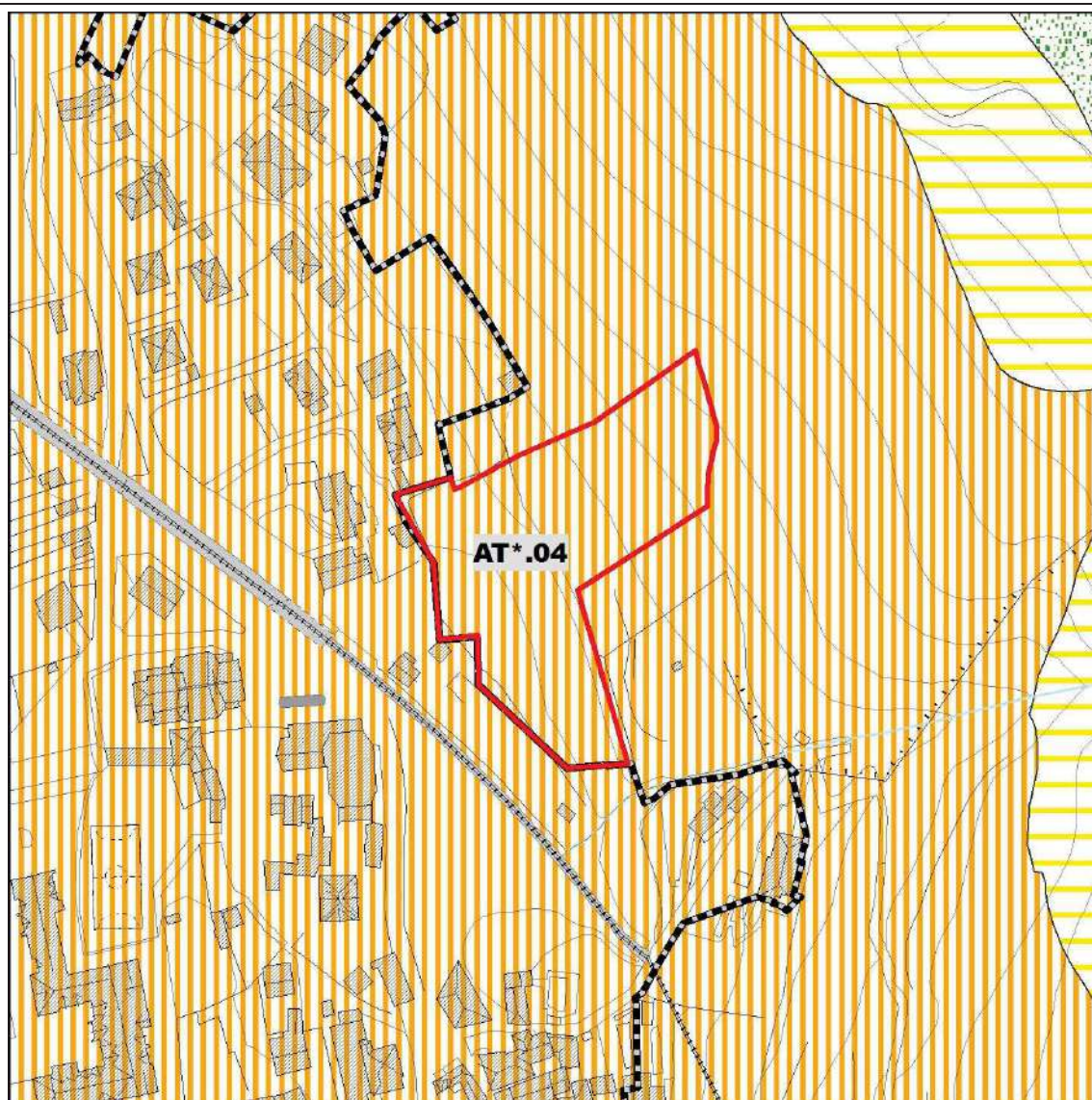
Connessione della rete ecologica in ambito urbano su aste idriche

Connessione della rete ecologica in ambito urbano

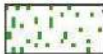
Permeabilità diffusa dell'ambito residenziale locale

Progetto "Raggio Verde"

ESTRATTO AZZONAMENTO ACUSTICO



Classi dell'azzonamento acustico

-  CLASSE I: Aree particolarmente protette
-  CLASSE II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
-  CLASSE III: Aree di tipo misto
-  CLASSE IV: Aree di intensa attività umana
-  CLASSE V: Aree prevalentemente industriali

ESTRATTO VINCOLI



(*) Legenda in calce al documento

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

Inquadramento del contesto ambientale:

L'ambito è sito in area di frangia al tessuto consolidato di Maccagno Inferiore e risulta un ambito già previsto dai previgenti P.G.T. e P.R.G. di Maccagno.

La morfologia del sito è connotata da un declivio degradante verso lago.

Dati di superficie: superficie totale dell'Ambito 4500 mq

L'area risulta oggi

- per 1059 mq interessata da copertura prativa
- per 1632 mq interessata da ceduo semplice (non trasformabili ai fini urbanistici)
- per 1809 interessata da ceduo semplice (trasformabili ai fini urbanistici)

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati:

Limitazioni di tipo geologico/idrogeologico

Lo studio geologico del territorio classifica l'area in parte in classe di fattibilità 2 (bassa pericolosità potenziale per frane superficiali) in parte in classe di fattibilità 3 (media pericolosità potenziale per frane superficiali), assoggettate alla normativa di cui allo specifico titolo IX delle NA di PdR.

Piano di Indirizzo Forestale

L'area risulta oggi

1. per 1632 mq interessata da ceduo semplice (non trasformabili ai fini urbanistici)
2. per 1809 mq interessata da ceduo semplice (trasformabili ai fini urbanistici).

L'ambito è interessato per 1632 mq dalla presenza di ceduo semplice, classificato dal PIF sovracomunale "trasformabile ai fini urbanistici"; per una superficie di 1809 mq, dalla presenza di ceduo semplice, classificate dal PIF sovracomunale "non trasformabile 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. La porzione classificata dal PIF sovracomunale "non trasformabile ai fini urbanistici" non potrà essere oggetto di trasformazione.

Inquadramento paesaggistico

L'ambito risulta interessato dal vincolo ex art. 136 D.Lgs. 22.01.2004 n.42 apposto con D.M. 20.10.1961. Si verifichi la relativa normativa di settore.

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 ai contenuti dello specifico Titolo VI relativo ai contenuti paesaggistici delle NA del PdR.

Altre indicazioni

L'area è ricompresa in classe acustica IV "Aree di intensa attività umana" in quanto area limitrofa alla linea ferroviaria Oleggio – Pino Tronzano. Si verifichi la relativa normativa di settore.

L'intervento è interessato dalla fascia di rispetto ferroviario. Si verifichi la relativa normativa di settore, soprattutto in funzione delle distanze previste.

L'intervento è interessato dalla presenza di stazione radio-base. Si verifichi la relativa normativa di settore.

L'area risulta distante meno di 1 km dalla sponda lacuale, da cui derivano le limitazioni in merito agli scarichi fognari

OBIETTIVI	Obiettivi di Piano L'inserimento di questo ambito deriva dalla volontà di confermare un Piano di Lottizzazione del P.R.G. previgente. 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 e 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: - sistemazione paesistica degli ambiti contermini alle realizzande edificazioni e aree a servizi con attenta contestualizzazione dell'equipaggiamento vegetale. - Contenimento dell'ambito di concentrazione volumetrica nella parte bassa dell'ambito in adiacenza al tessuto edificato esistente e valorizzazione della retrostante area a verde. 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: 0.8 mc/mq esteso alla superficie dell'intero ambito

Indice di copertura - IC: massimo 30%, da verificarsi sull'intero ambito

Indice di permeabilità - IPF: minimo 40% da verificarsi sull'intero ambito

Altezza massima: Hm 8, 50 mt (**Hp** 2 piani più un seminterrato o piano box-servizi)

Distanze dai confini, tra edifici, dotazione parcheggi privati : come da Norme di Attuazione generali

Distanze delle recinzioni dalla strada: come da norme 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.

Tipologie edilizie ammesse: nell'ottica di ridurre il consumo energetico e ridurre il consumo di suolo, si prediligono tipologie edilizie compatte. Il progetto architettonico dovrà seguire le linee guida riportate nel Regolamento Edilizio Comunale, inerenti la sostenibilità edilizia (studio bioclimatico, uso del verde, gestione del ciclo delle acque, sistema edificio-impianto). L'area retrostante dovrà essere trattata a verde, con le modalità previste nei nuclei storici dalle Norme del Piano delle Regole.

Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali.

L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa l'illuminazione. Si faccia riferimento al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

La progettazione illuminotecnica dovrà essere condotta in modo da impedire qualsiasi forma di inquinamento luminoso, e dovrà essere rispettosa del particolare contesto adiacente (nucleo storico di Maccagno Inferiore).

Standard: i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti all'interno dell'area di proprietà. Dovrà essere realizzata un'area verde di sosta attrezzata di pertinenza del retrostante sentiero.

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 dello specifico Titolo delle NA del PdR e, in particolare i seguenti elementi: • La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile. • 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 e alla Sovrintendenza.
--	---

NOTE ALLA REDAZIONE PGT DI VARIANTE 2021	Attualmente risulta che l'Ambito di trasformazione è in corso di realizzazione poiché in data 01.06.2017 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 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

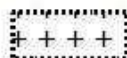
-  Ambiti e attrezzature di interesse pubblico o generale
-  Ambito destinato alla viabilità generale

Il Sistema del Verde

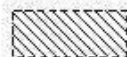


Aree verdi

Il sistema dei limiti e dei vincoli Maccagno Veddasca



Zona di rispetto Cimiteriale



Zona di rispetto stradale



Zona di rispetto ferroviario



Vincolo idrogeologico



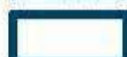
Zona di tutela assoluta dei punti di prelievo idropotabile



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