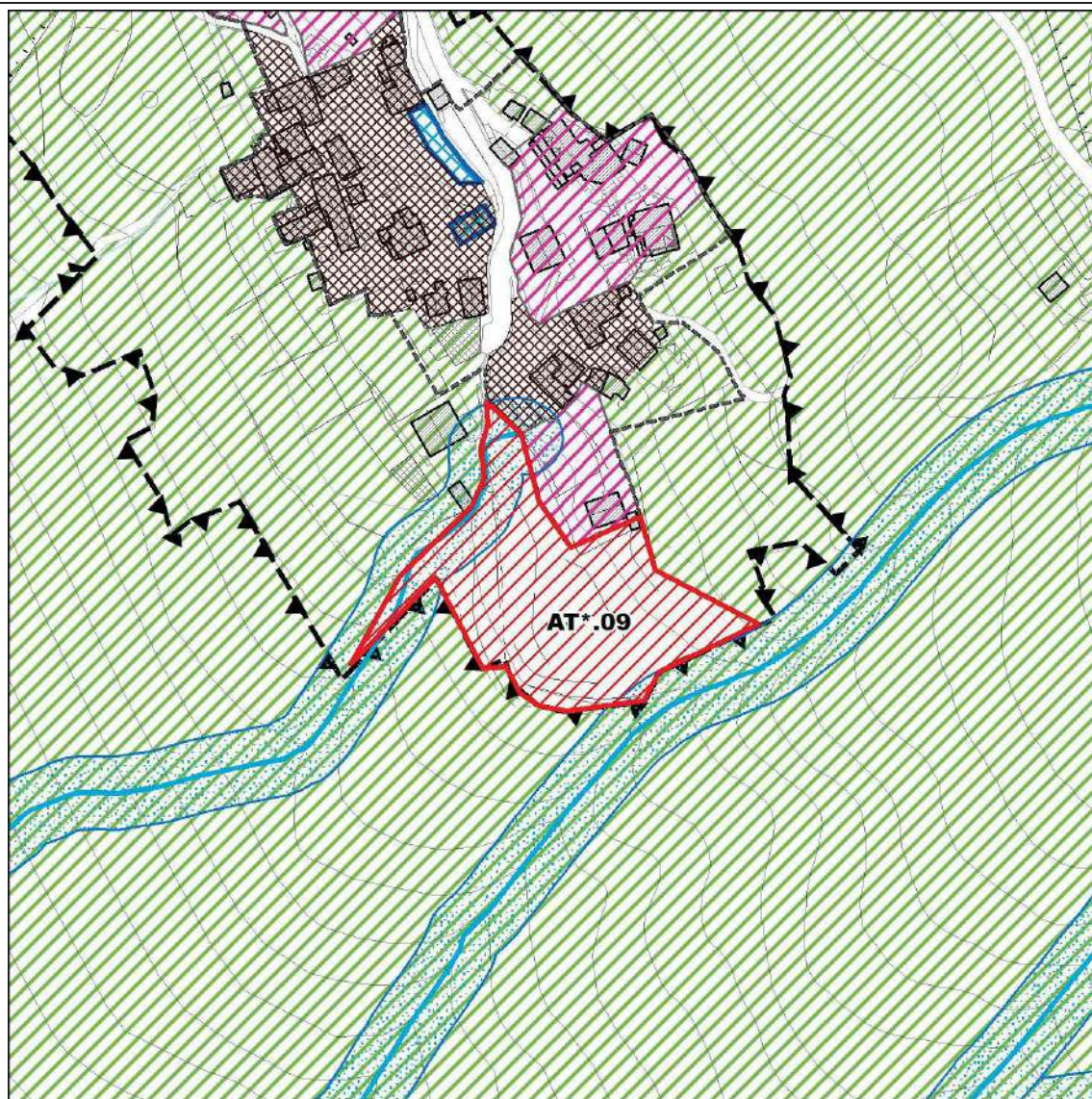


AT 9 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 9

ESTRATTO FOTO AEREA

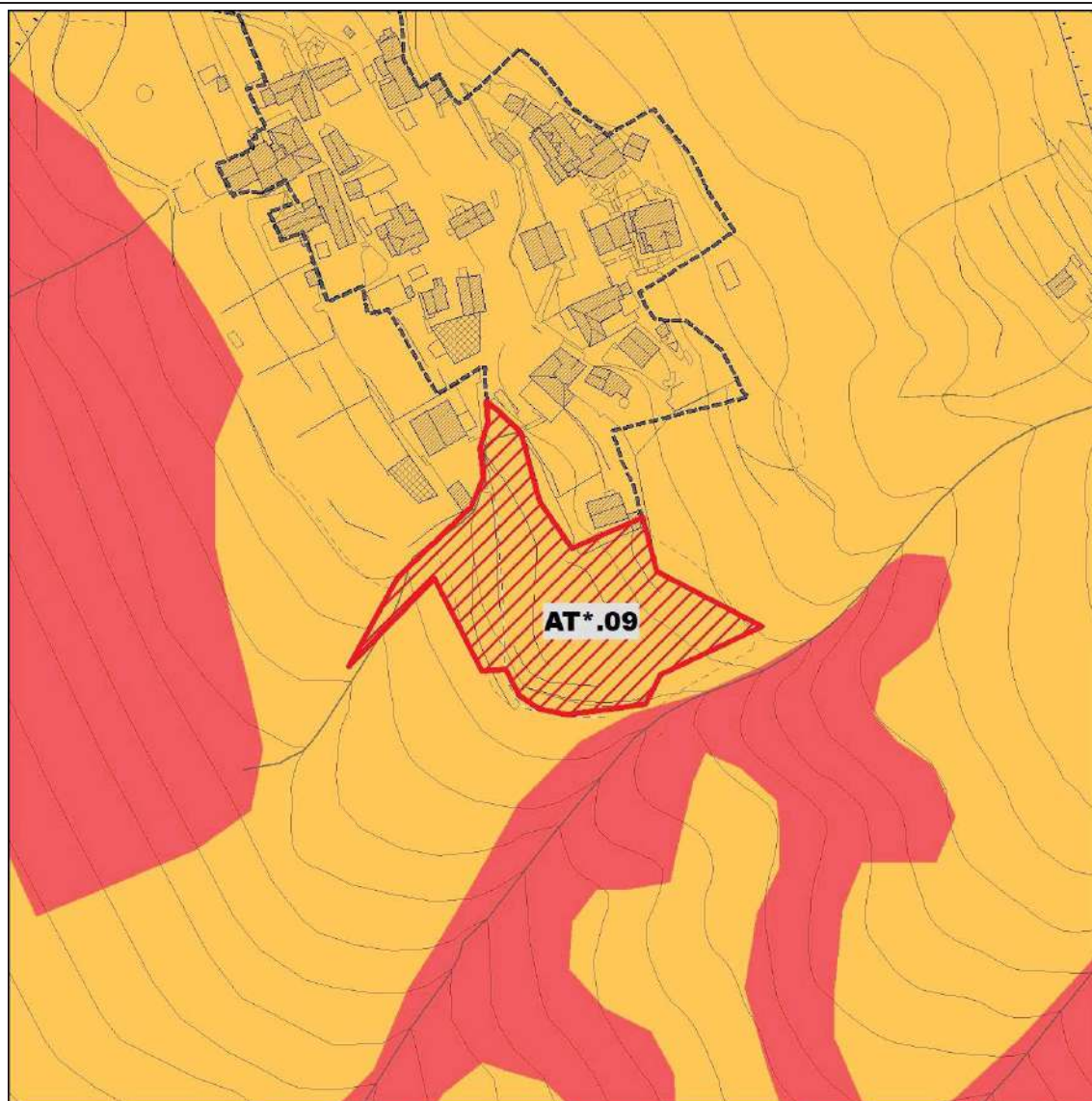


**ESTRATTO TAVOLA
QS 20 “INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO”**



(*) Legenda in calce al documento

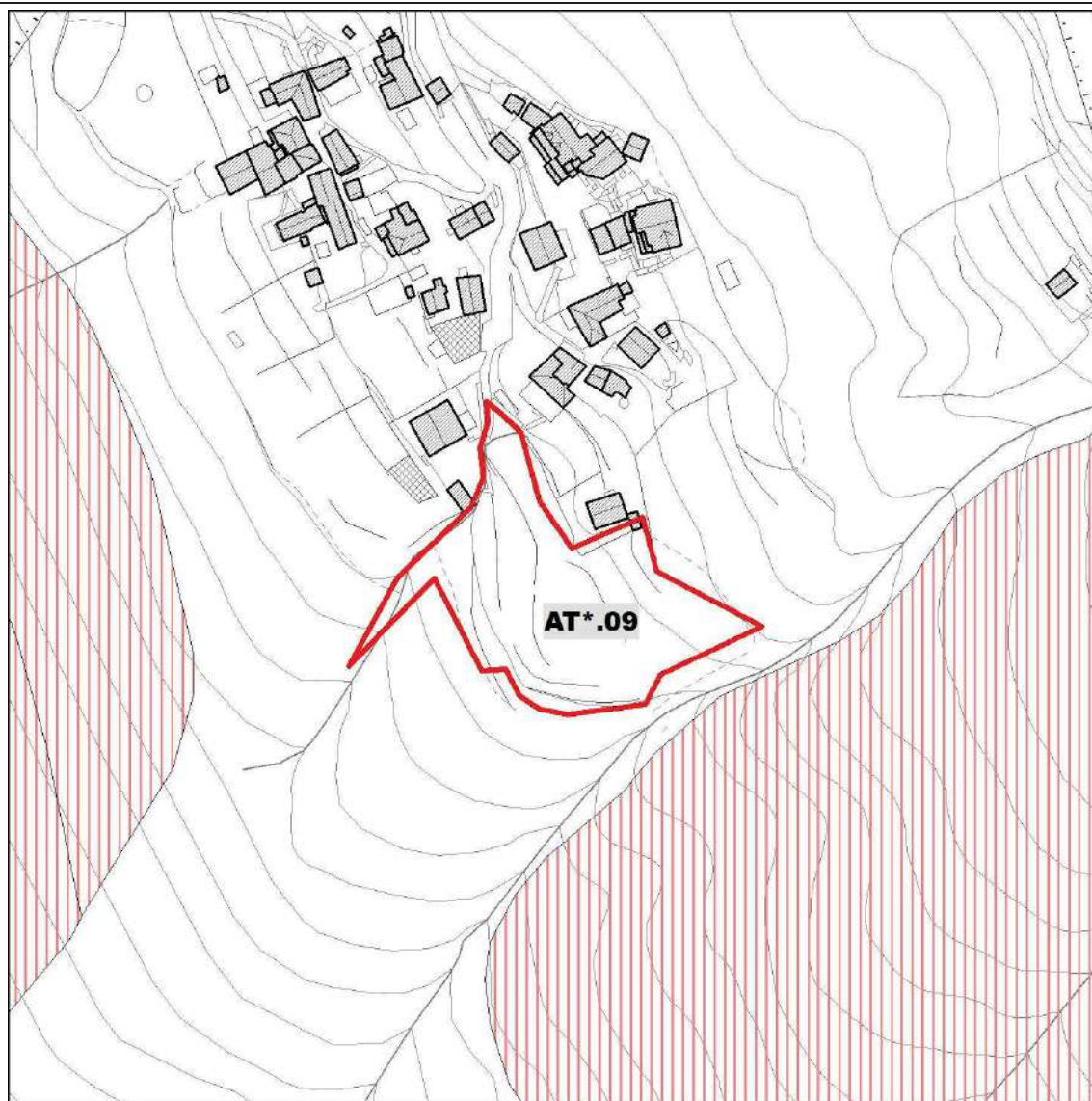
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



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

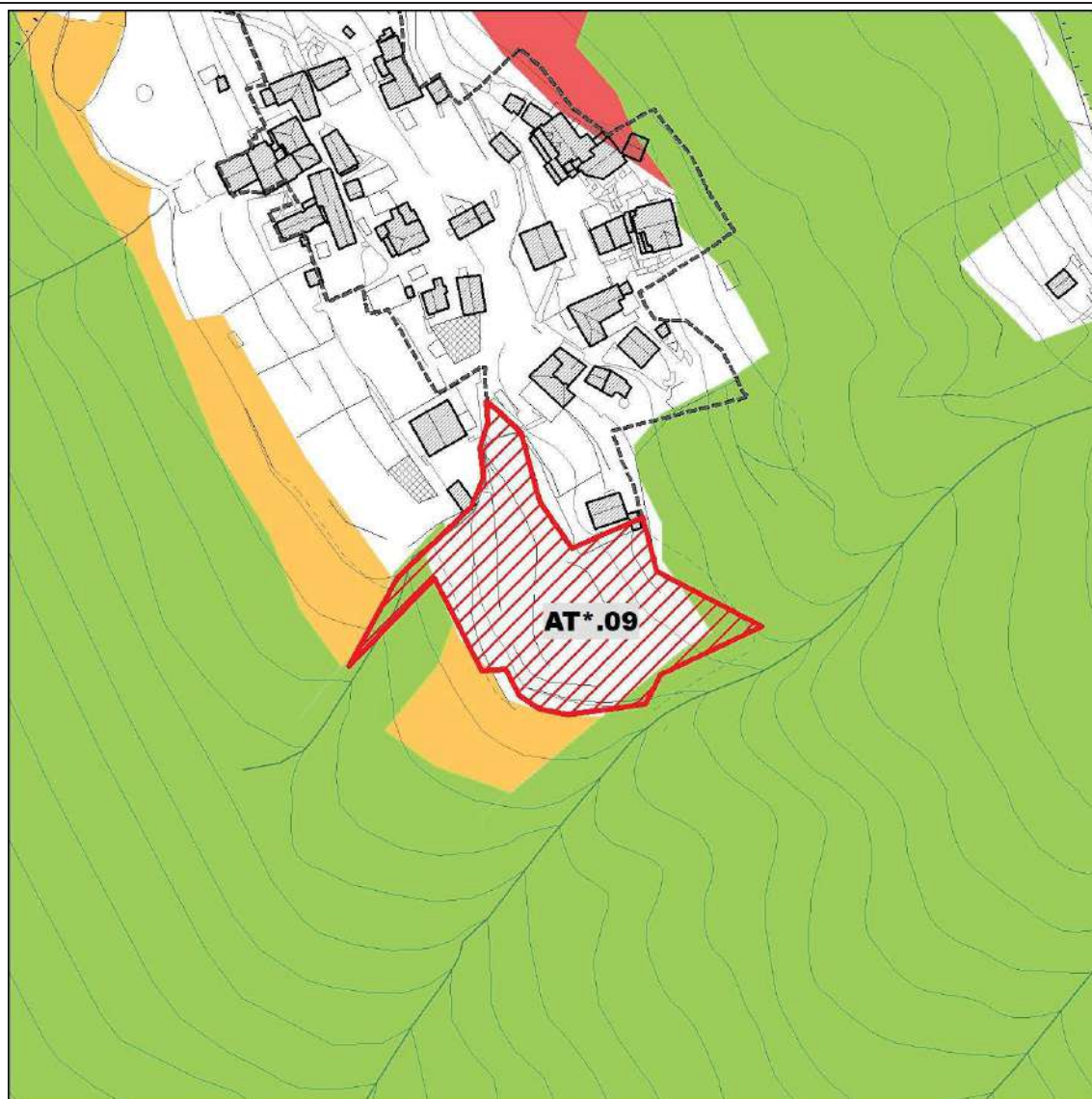
TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  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)



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)

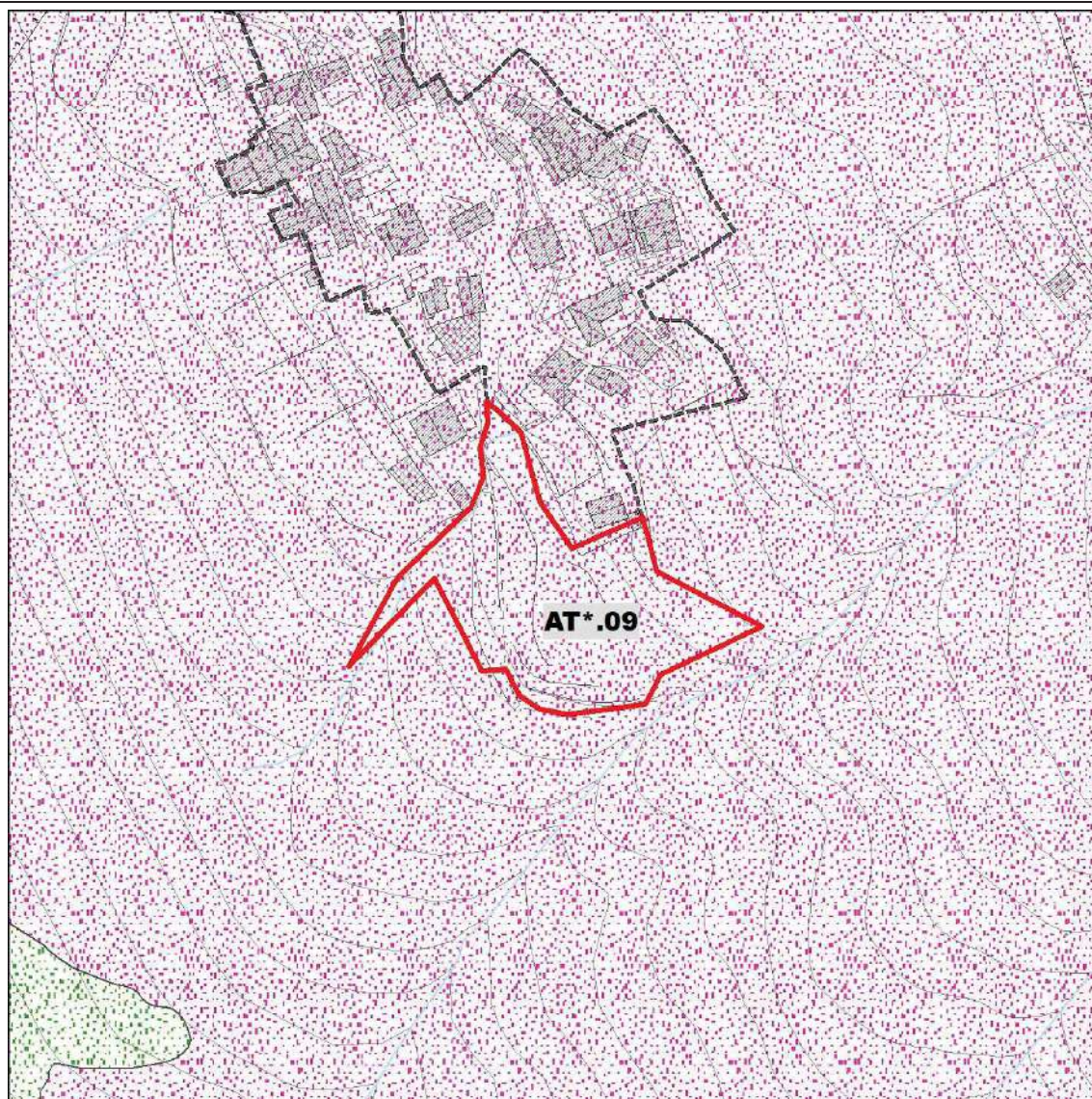
 Connessione della rete ecologica in ambito urbano su aste idriche

 Connessione della rete ecologica in ambito urbano

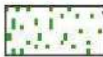
 Permeabilità diffusa dell'ambito residenziale locale

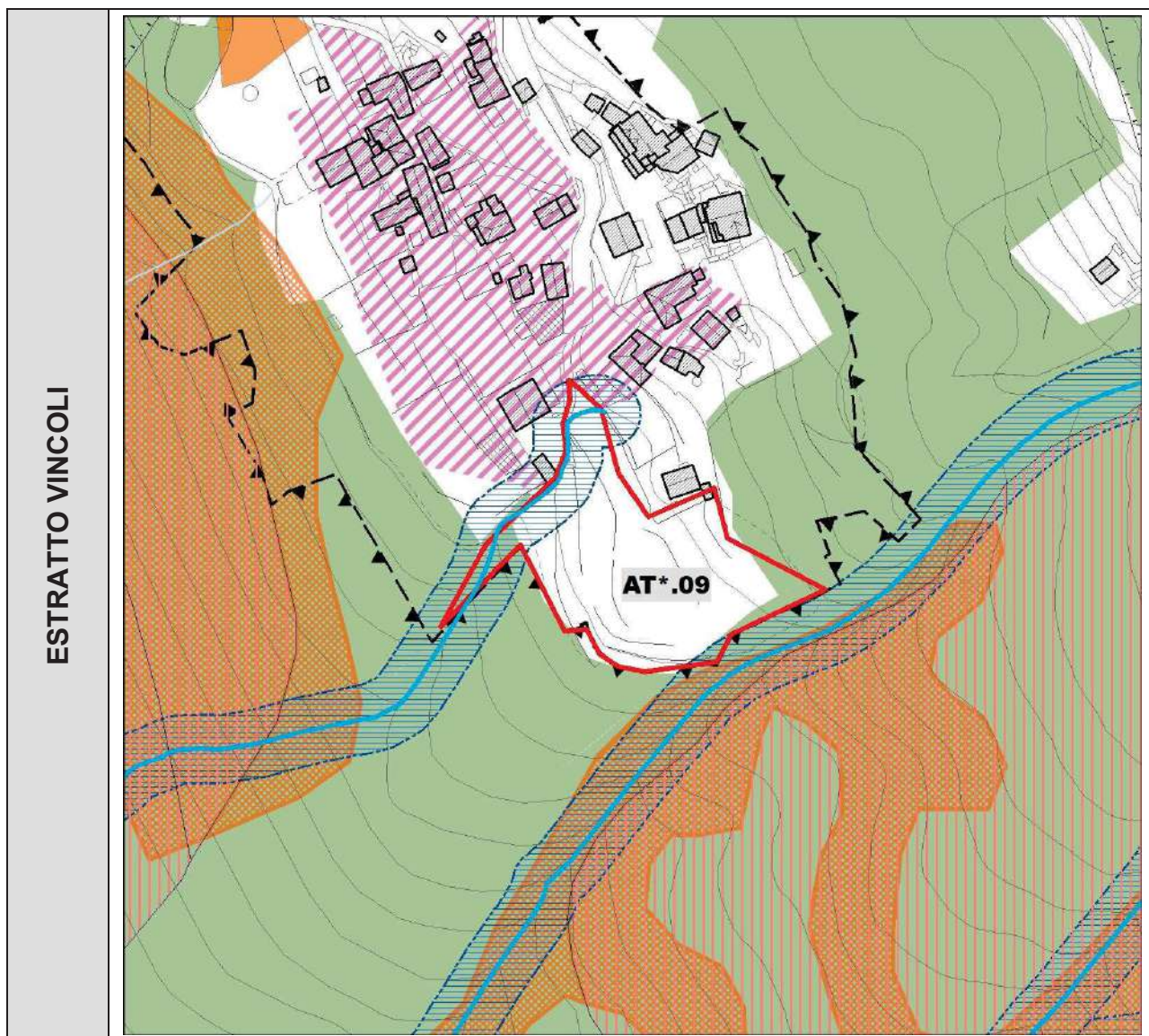
 Progetto "Raggio Verde"

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



(*) Legenda in calce al documento

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO	Inquadramento del contesto ambientale: L'ambito è sito in area di frangia rispetto al tessuto consolidato di Sarangio e risulta un ambito già previsto dal previgente P.G.T. di Maccagno. La morfologia del sito è connotata da un declivio degradante verso valle. Il sito è visibile da lago e pertanto la progettazione dovrà tenere in conto il corretto inserimento nel paesaggio. Dati di superficie: superficie totale dell'Ambito 3514 mq L'area risulta oggi - per mq 3093 interessata da copertura prativa - per mq 421 interessata da ceduo composto e bosco a taglio saltuario (non trasformabile ai fini urbanistici)
-----------------------------------	--

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 parte in classe di fattibilità 3 (media pericolosità potenziale per frane superficiali), assoggettata alla normativa di cui allo specifico titolo delle NA di PdR. <u>Piano di Indirizzo Forestale</u> L'ambito è interessato per mq 421 da bosco ceduo composto e bosco a taglio saltuario classificato dal PIF sovracomunale come "non trasformabile ai fini urbanistici", pertanto questa zona sarà esclusa dalla trasformazione. <u>Inquadramento paesaggistico</u> L'ambito non è interessato da vincoli paesaggistici. L'ambito è visibile da lago pertanto la progettazione dovrà essere adeguata al particolare inserimento paesaggistico. 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 riportati nello specifico Titolo VI delle NA del PdR. <u>Altre indicazioni</u> L'area è ricompresa in classe acustica I "Aree particolarmente protette". Si verifichi la relativa normativa di settore. L'ambito risulta interessato dal reticolo idrico minore e pertanto si dovrà verificare la specifica norma di settore. Rete ecologica: nella progettazione si dovrà tenere in conto della creazione di passaggi per la fauna (ponti, sottopassi, ecc.), oltre all'impianto di filari arborei con funzione di corridoio ecologico a supporto delle principali linee di spostamento degli animali, come soluzione alla frammentazione. Si faccia riferimento alla D.g.r. n. 999/10. 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 attrarre e/o trattenere residenti nelle frazioni. 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: - la salvaguardia ed il potenziamento dei corridoi previsti nella tavola della Rete Ecologica Comunale - 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.
------------------	---

Capacità edificatoria

Volumetria una tantum concessa: 1500 mc

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

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

Altezza massima: 6,00 mt (2 piani più 1 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.

Standard: I parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti all'interno dell'area di proprietà, in prossimità dell'edificato esistente.

Dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzato di quartiere, con carattere agricolo, (ad es. frutteto), preferibilmente nella porzione a valle.

Prescrizioni/standard qualitativo:

Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le eventuali aree a parcheggio scoperte, da realizzarsi con lastricature in materiale lapideo o simile, od anche con tecniche di prato armato.

Tipologie edilizie ammesse: nell'ottica di ridurre il consumo energetico e 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). Particolare attenzione dovrà essere data all'inserimento paesaggistico delle costruzioni nell'ambito di progetto, al fine di preservare il paesaggio per una percezione del territorio sia da monte che da lago.

Si faccia riferimento all'art. 17 e ai commi 4,5 e 6 dell'art. 19 del Piano Paesaggistico Regionale, ripresi in parte integrante nello specifico Titolo VI delle NA 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 naturalistico.

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 11.04.2022 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

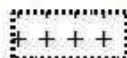
-  Ambiti e attrezzature di interesse pubblico o generale
-  Ambito destinato alla viabilità generale

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