

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 06, Mappali: 3931 - 3798 (parte)

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione ricade su l'area libera posta in prossimità al Parco delle Groane ed a contatto con le aree agricole e boscate a margine del tessuto urbano consolidato e degli ambiti produttivi esistenti ad ovest, lungo la SP27 e la linea ferroviaria S11. La previsione è posta a completamento dell'attuale insediamento produttivo.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La nuova previsione è orientata a sostenere i luoghi del lavoro a fronte di ricadute pubbliche per la programmazione territoriale. Pertanto promuovere il tema del lavoro, attraverso un intervento a carattere prevalentemente produttivo che contribuirà a rafforzare la mobilità dolce attraverso la realizzazione/riqualificazione di tratti della stessa.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 12.725 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 60% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 14,00 m

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf1, Gf2.2, Gf2.3, Gf3, Gf4, Gf5. e Gf6. disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole

Dotazione di servizi

- minimi da garantire è quella prevista dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 8 delle norme del Piano dei Servizi

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e smi.

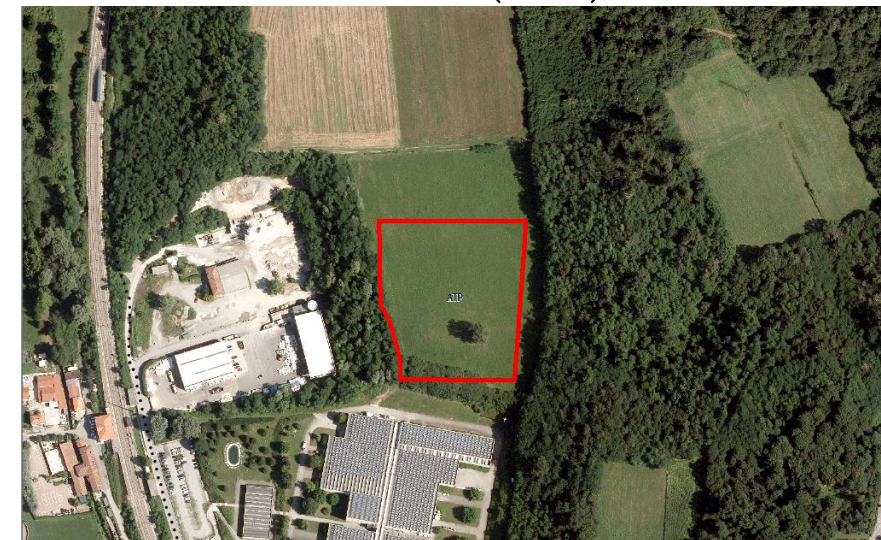
Prescrizioni aggiuntive

- per mitigare l'impatto della trasformazione ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio si deve fare riferimento allo *Schema esemplificativo per l'applicazione della definizione n. 27 - Altezza del fronte* collocato in seconda di copertina dell'allegato 1 alle norme del Piano delle regole. Per il calcolo dell'altezza maggiore del fronte deve essere assunta come estremità inferiore la quota più bassa del terreno posta in aderenza all'edificio rispetto al piano di campagna esistente;
- con la terra di scotico si dovrà provvedere alla realizzazione di terrapieni piantumanti con essenze autoctone da realizzare verso gli spazi aperti;
- qualora il terrapieno non fosse allineato alle opere di mitigazioni condivise dal Parco delle Groane e della Brughiera Briantea oviare con la realizzazione di una fascia a verde permanente piantumata con essenze autoctone lungo il confine nord ed est dell'ambito quale elemento di mitigazione rispetto agli spazi aperti e boscati disciplinati dal Parco delle Groane e della Brughiera Briantea;
- la redazione della proposta di piano di indagine ambientale ai sensi del D.Lgs 152/06 e, qualora occorresse, le conseguenti azioni di caratterizzazione e bonifica;
- l'accesso all'ambito dovrà avvenire dall'esistente passo carraio e pedonale posto lungo la SP 27 contraddistinto dal numero civico 8/ae/o dalla viabilità laterale che porta al parcheggio della stazione;
- quale standard qualitativo, a fronte del consumo di suolo generato, per una ricaduta pubblica si richiede la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particolare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un nuovo tratto di mobilità debole, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente per una lunghezza, in entrambi i casi non inferiore a 600 m la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione;
- sarà facoltà dall'Amministrazione, in sede di convenzionamento, valutare il possibile ricorso allo scomputo esclusivo degli oneri primari e secondari;
- mantenere lungo il confine est dell'ambito una fascia di profondità non inferiore ai 5 m, a verde permanente ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PTC del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art. 6 del RR n. 2/2006;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- predisposizione della valutazione previsionale del clima acustico ove necessario;
- nella progettazione delle aree a verde, dovrà essere privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione, prevedendo l'utilizzo di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019 (che sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della D.g.r. n. VIII/7736 del 24/07/2008). L'elenco delle specie floristiche (Allegato C) è stato invece aggiornato con D.g.r. n. VIII/11102 del 27 gennaio 2010;
- redazione di un adeguato approfondimento sui carichi viabilistici indotti dall'attuazione della trasformazione;
- valutare la possibilità, per i nuovi edifici, di conservare una distanza di salvaguardia non inferiore a 10 m dai boschi esistenti disciplinati dal PIF così come indicato dal regolamento territoriale;
- valutare quale elemento di mitigazione della trasformazione e la riqualificazione dei boschi limitrofi con l'obiettivo di creare un soprassuolo con specie di seconda grandezza che possa essere mantenuto a bosco senza determinare emergenze rispetto ai nuovi edifici e alle sue pertinenze.

Individuazione Ambito di Trasformazione (ortofoto)



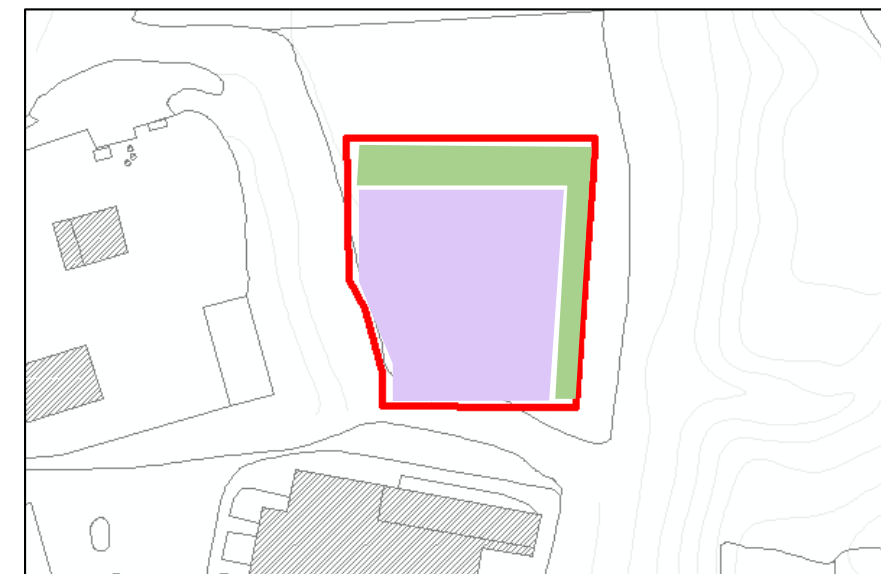
Ortofoto AGEA 2018

Individuazione Ambito di Trasformazione su base DBT

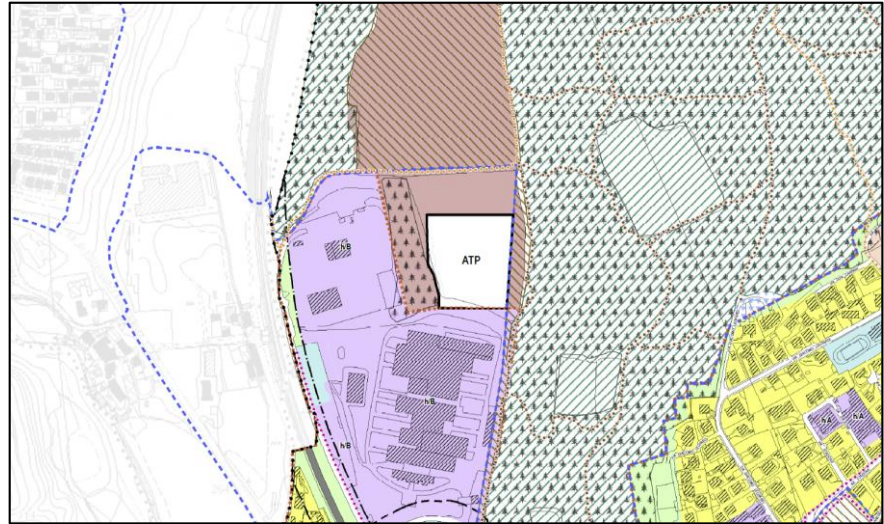


Data Base Topografico del Comune di Cucciago

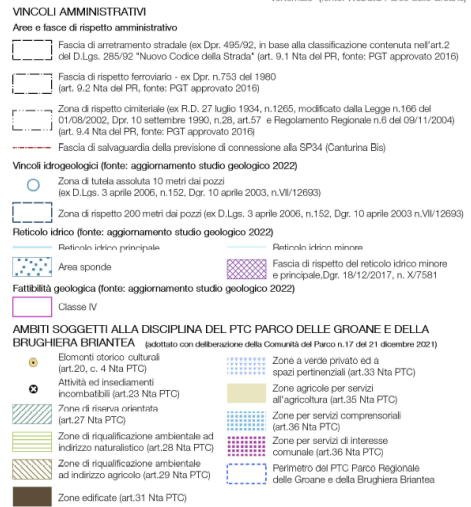
Schema distributivo indicativo



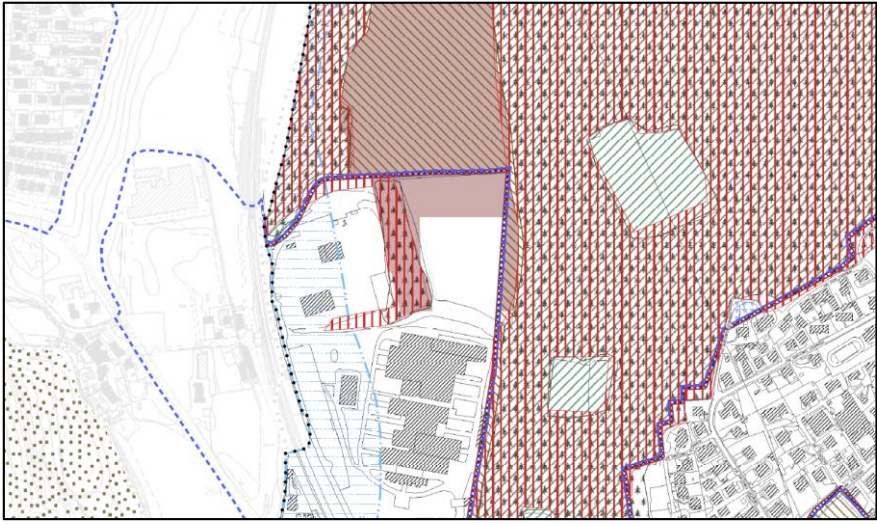
Estratto PR03 – Cartadel Piano delle Regole



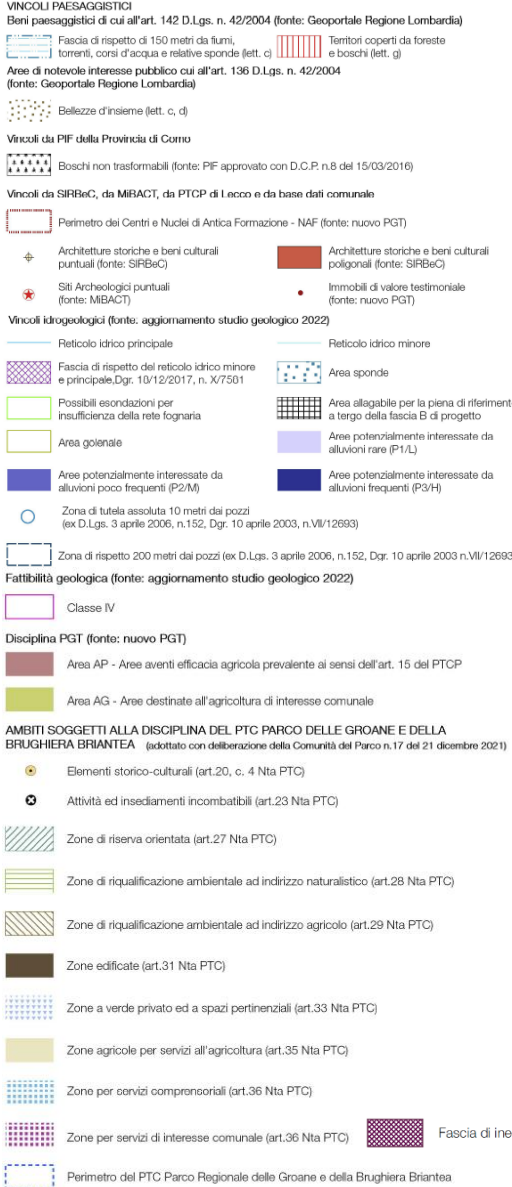
LEGENDA



Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA



Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

