



Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 09, Mappali: 677 (parte) - 678 (parte) - 691 (parte)

### Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione è la riconferma dell'ex. ATR/4 e ricade su un'area libera ai margini del tessuto consolidato con possibilità di accesso dalla pubblica via Montana nel tratto di continuazione verso sud di via Marconi.

### Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La conferma della previsione è orientata al completamento del margine urbano garantendo un inserimento paesaggistico ed una dotazione ambientale che connoti e qualifichi l'intervento.

### Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 2.526 mq (computo GIS)

SL = 550 mq

SCOP = 30% della ST

IPT = 0,50 della ST

Altezza dell'edificio = 9,00 m

### Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf2, 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 s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali, a fronte della presentazione di Piano attuativo unitario, per garantire che: i.) non venga compromessa l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda; ii.) i soggetti coinvolti dal Piano attuativo concorrano, per la rispettiva quota, alla realizzazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione ed alle opere di urbanizzazione.

### Prescrizioni aggiuntive

- la realizzazione, a cura del proponente, dell'accesso e relativa viabilità all'ambito che dovrà preferibilmente avvenire dall'esistente via Montana, nel tratto di continuazione verso sud di via Marconi;
- sarà facoltà dall'Amministrazione, in sede di convenzionamento, valutare il possibile ricorso allo scomputo esclusivo degli oneri primari e secondari.

### 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 s.m.i.;
- 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 R.R. 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;
- la 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.

### Individuazione Ambito di Trasformazione (ortofoto)



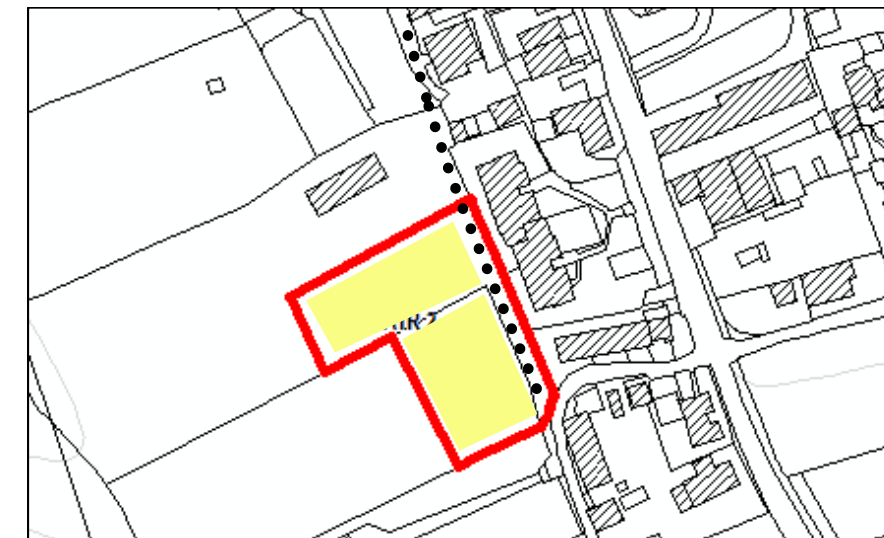
Ortofoto AGEA 2018

### Individuazione Ambito di Trasformazione su base DBT

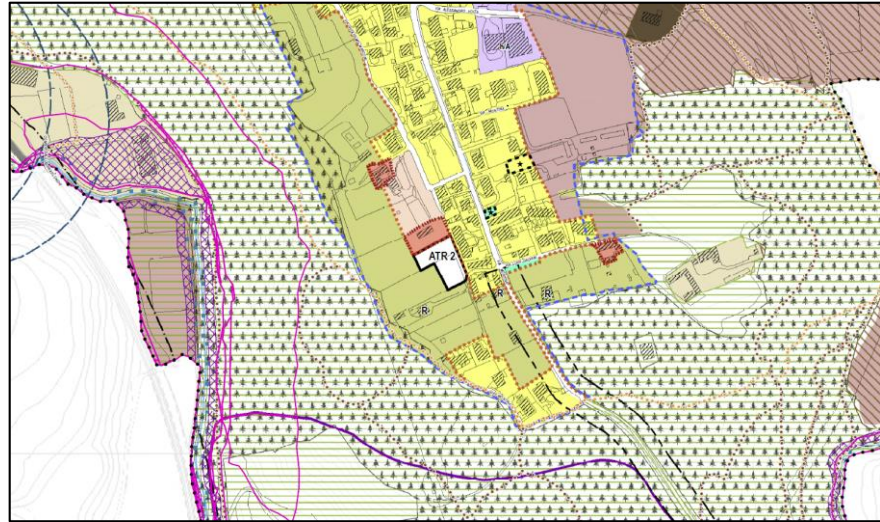


Data Base Topografico del Comune di Cucciago

### Schema distributivo indicativo



Estratto PR03 – Cartadel Piano delle Regole



### LEGENDA

- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**
- AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
- Tessuto Urbano Consolidato - TUC (ai sensi dell'art.10, c. 1, lett. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
- Nuclei di antica formazione**
- Perimetro dei Centri e Nuclei di Antica Formazione - NAF (art. 14 Nta del PR)
  - Aree NAF - Centri e Nuclei di Antica Formazione (art. 14 Nta del PR)
- Tessuto edificato di recente formazione**
- Ambiti a carattere prevalentemente residenziale**
    - Ambito LD - Ambiti ad elevata densità (art. 15 Nta del PR)
    - Ambito MD - Ambiti a media densità (art. 15 Nta del PR)
  - Ambiti con disciplina particolare**
    - APC - Ambiti a pianificazione convenzionata (art. 15.2 Nta del PR)
    - APS - Ambiti a prescrizione specifica (art. 16 Nta del PR)
    - PWV - Ambiti a pianificazione vigente
  - Ambiti caratterizzati da ville con giardini**
    - Ambito VP - Ville con giardino (art. 19 Nta del PR)
  - Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale**
    - Ambito P - Ambiti delle attività produttive industriali o artigianali (art. 19 Nta del PR)
    - Ambito T - Ambiti delle attività terziarie direzionali, commerciali e turistico-ricettive (art. 20 Nta del PR)
- AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
- Area estrattiva (art. 22 Nta del PR, fonte: Piano Cave della Provincia di Como pubblicato sul B.U.R.L. il 17 novembre 2014, Serie Ordinaria n. 47)
- Area destinate all'agricoltura (Art)**
- Area AP - Aree aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del P.T.C.P. (art. 23.7 Nta del PR)
  - Area AG - Aree destinate all'agricoltura di interesse comunale (art. 23.8 Nta del PR)
- Aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica**
- Aree boschive PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n.8 del 15/03/2016)
- PREVISIONI DI VIABILITA'**
- Previsione di nuove strade di rango sovra locale (Canturina Bis)
  - Previsione di nuove strade ed allargamenti del nuovo PGT

### AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
- Servizi esistenti
  - Servizi in previsione
  - Appartamenti di proprietà comunale
  - Percorsi della mobilità debole esistente
  - Percorsi della mobilità debole in previsione
  - Sentieri e strade campestri
  - Sentieri Tematici "Sentiero di Cucciago" (fonte: WebGIS Parco delle Groane)
  - Sentieri Tematici "Sentiero dell'Abbazia di Vertemate" (fonte: WebGIS Parco delle Groane)

### VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Aree e fasce di rispetto amministrativo**
- Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (art. 9.1 Nta del PR, fonte: PGT approvato 2016)
  - Fascia di rispetto ferroviario - ex Dpr. n.753 del 1980 (art. 9.2 Nta del PR, fonte: PGT approvato 2016)
  - Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004) (art. 9.4 Nta del PR, fonte: PGT approvato 2016)
  - Fascia di salvaguardia della previsione di connessione alla SP34 (Canturina Bis)

- Vincoli idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2022)**
- Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)
  - Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)

- Reticolo idrico (fonte: aggiornamento studio geologico 2022)**
- Reticolo idrico principale
  - Reticolo idrico minore
  - Area sponde
  - Fascia di rispetto del reticolo idrico minore e principale, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581
- Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2022)**
- Classe IV

### AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. PARCO DELLE GROANE E DELLA BRUGHIERA BRIANTEA

- (adottato con deliberazione della Comunità del Parco n.17 del 21 dicembre 2022)
- Elementi storico-culturali (art.20, c. 4 Nta PTC)
  - Attività ed insediamenti incombattibili (art.23 Nta PTC)
  - Zone di riserva orientata (art.27 Nta PTC)
  - Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art.28 Nta PTC)
  - Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art.29 Nta PTC)
  - Zone edificare (art.31 Nta PTC)
  - Zone a verde privato ed a spazi pertinenziali (art.33 Nta PTC)
  - Zone agricole per servizi all'agricoltura (art.35 Nta PTC)
  - Zone per servizi comprensoriali (art.36 Nta PTC)
  - Zone per servizi di interesse comunale (art.36 Nta PTC)
  - Perimetro del P.T.C. Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



### LEGENDA

- VINCOLI PAESAGGISTICI**
- Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)
- Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c)
  - Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)
  - Area di notevole interesse pubblico cui all'art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)
  - Bellezze d'insieme (lett. c, d)
- Vincoli da PIF della Provincia di Como**
- Boschi non trasformabili (fonte: PIF approvato con D.C.P. n.8 del 15/03/2016)
- Vincoli da SIRBeC, da MIBACT, da P.T.C.P. di I. ecco e da base dati comunale**
- Perimetro dei Centri e Nuclei di Antica Formazione - NAF (fonte: nuovo PGT)
  - Architetture storiche e beni culturali puntuali (fonte: SIRBeC)
  - Siti Archeologici puntuali (fonte: MIBACT)
  - Architetture storiche e beni culturali poligonali (fonte: SIRBeC)
  - Immobili di valore testimoniale (fonte: nuovo PGT)
- Vincoli idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2022)**
- Reticolo idrico principale
  - Reticolo idrico minore
  - Fascia di rispetto del reticolo idrico minore e principale, Dgr. 10/12/2017, n. X/7581
  - Possibili esondazioni per insufficienza della rete fognaria
  - Area golene
  - Area potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M)
  - Area potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H)
  - Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)
  - Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)
- Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2022)**
- Classe IV

### Disciplina PGT (fonte: nuovo PGT)

- Area AP - Aree aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del P.T.C.P.
- Area AG - Aree destinate all'agricoltura di interesse comunale

### AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. PARCO DELLE GROANE E DELLA BRUGHIERA BRIANTEA

- (adottato con deliberazione della Comunità del Parco n.17 del 21 dicembre 2022)
- Elementi storico-culturali (art.20, c. 4 Nta PTC)
  - Attività ed insediamenti incombattibili (art.23 Nta PTC)
  - Zone di riserva orientata (art.27 Nta PTC)
  - Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art.28 Nta PTC)
  - Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art.29 Nta PTC)
  - Zone edificare (art.31 Nta PTC)
  - Zone a verde privato ed a spazi pertinenziali (art.33 Nta PTC)
  - Zone agricole per servizi all'agricoltura (art.35 Nta PTC)
  - Zone per servizi comprensoriali (art.36 Nta PTC)
  - Zone per servizi di interesse comunale (art.36 Nta PTC)
  - Fascia di inedificabilità (art.8.3 Nta PTC)
  - Perimetro del P.T.C. Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



### LEGENDA

- Aree e fasce di rispetto amministrativo**
- Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (art. 9.1 Nta del PR, fonte: PGT approvato 2016)
  - Fascia di rispetto ferroviario - ex Dpr. n.753 del 1980 (art. 9.2 Nta del PR, fonte: PGT approvato 2016)
  - Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004) (art. 9.4 Nta del PR, fonte: PGT approvato 2016)
  - Fascia di salvaguardia della previsione di connessione alla SP34 (Canturina Bis)
  - Fattibilità geologica - Classe IV (fonte: aggiornamento studio geologico 2022)
  - Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)
  - Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)