



Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 07, Mappali: 569 (parte) - 3772 (parte)

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione è la rideterminazione dell'ex. ARF/2 e ricade su un'area libera ai margini del tessuto consolidato con possibilità di accesso dalla pubblica via del Pozzo.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La rideterminazione della previsione è orientata al completamento del margine urbano garantendo una distribuzione della facoltà previste al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico rispetto ai margini non occlusi con una qualità compositiva che connoti e qualifichi l'intervento.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 2.552 mq (computo GIS)

SL = 550 mq

SCOP = 30% della ST

IPT = 0,30 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.

Prescrizioni aggiuntive

- realizzazione e cessione non onerosa di un percorso pedonale lungo il lato nord dell'intervento per garantire la connessione all'area pubblica verso via Lavandee;
- predisposizione della valutazione previsionale del clima acustico al fine di garantirle, attraverso i necessari interventi mitigativi, la salubrità acustica rispetto al comparto produttivo esistente ad ovest;
- l'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla pubblica via del Pozzo;
- l'intervento dovrà garantire la percorribilità dell'esistente vicinale e, per la proiezione ricompresa nel perimetro dell'ambito, dovrà provvedere all'allargamento al fine di ottenere una luce netta pari a 7,00 m e la conseguente cessione;
- provvedere per la porzione sud-est, all'esterno dell'ambito di trasformazione, precedentemente interessati da manufatti ora demoliti il ripristino dello stato dei luoghi finalizzato all'uso agricolo;
- 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

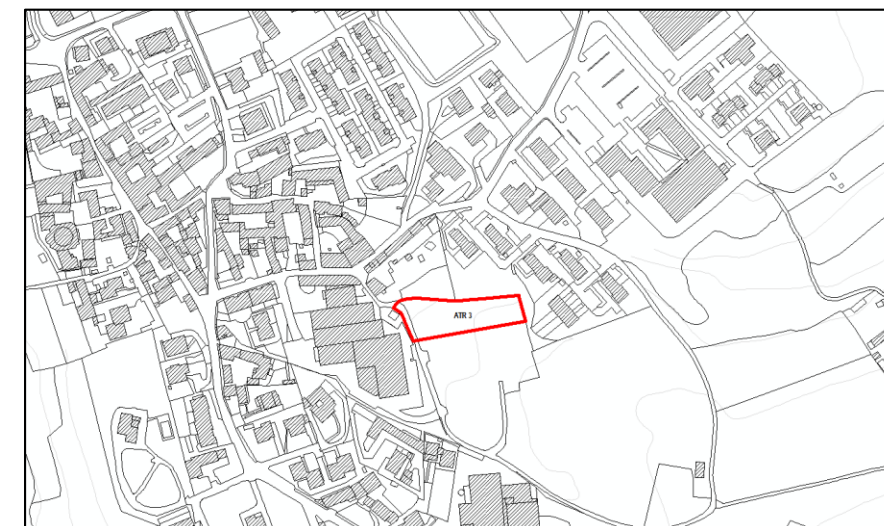
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per 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;
- 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)



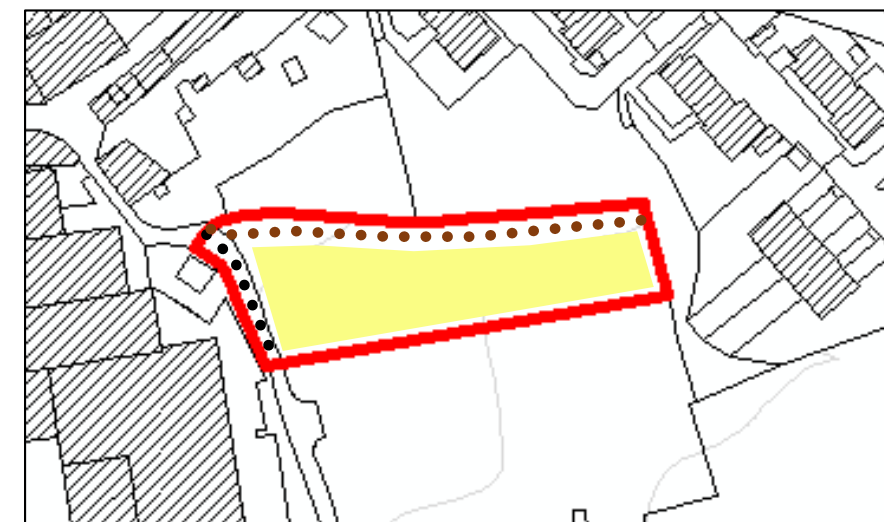
Ortofoto AGEA 2018

Individuazione Ambito di Trasformazione su base DBT

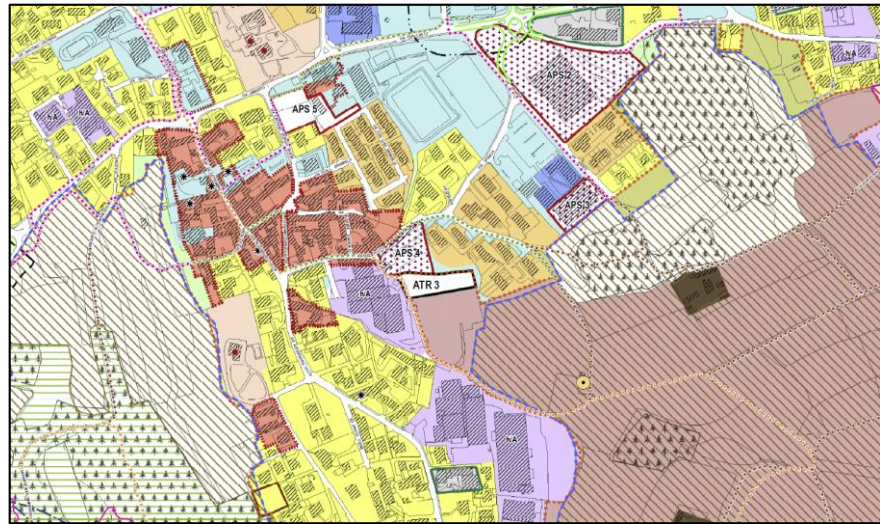


Data Base Topografico del Comune di Cucciago

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 MD - 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 convenzionale (art. 15.2 Nta del PR)
 - APS - Ambiti a prescrizione specifica (art. 16 Nta del PR)
 - PW - 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, commerciali e turistico-ricettive (art. 20 Nta del PR)
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**
- Ambito VA - Ambiti a verde urbano di connessione ambientale indicizzati (art. 21 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 boscate 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

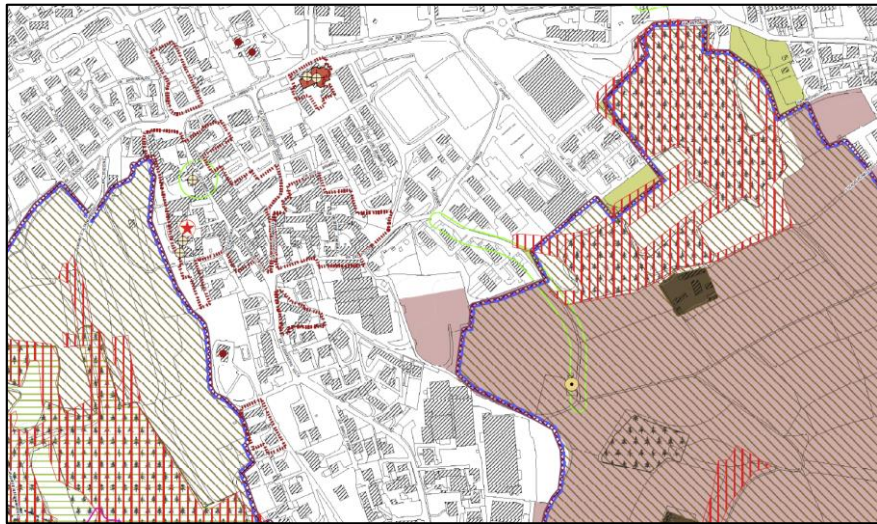
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
- AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
- Servizi esistenti
 - Servizi in previsione
 - Appartamenti di proprietà comunale
- 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. 19/12/2017, 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

- 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 edificate (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)
 - Tentori coperti da foreste e boschi (lett. g)
 - Aree 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 MBACT, da P.T.C.P. di Lecco 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: MBACT)
 - 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. 19/12/2017, n. X/7581
 - Possibili esondazioni per insufficienza della rete fognaria
 - Area sponde
 - Area allagabile per la piena di riferimento a largo della fascia B di progetto
 - Area golenale
 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M)
 - Aree 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)

- 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 edificate (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 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)
- Acque destinate al consumo umano e D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (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)