Comune di Cucciago
Provincia di Como

Via Sant'Arialdo, 2 - Cucciago 22060 (CO)

Variante Generale al PGT
ai sensi dell'art.5 della L.r. n.31/2014 e s.m.i.

ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.

Cucciago, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Allegato 2 alle Norme
Ambiti a Prescrizione Specifica

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti alla Variante Generale al PGT adottata con DCC 26 del 26 luglio 2022

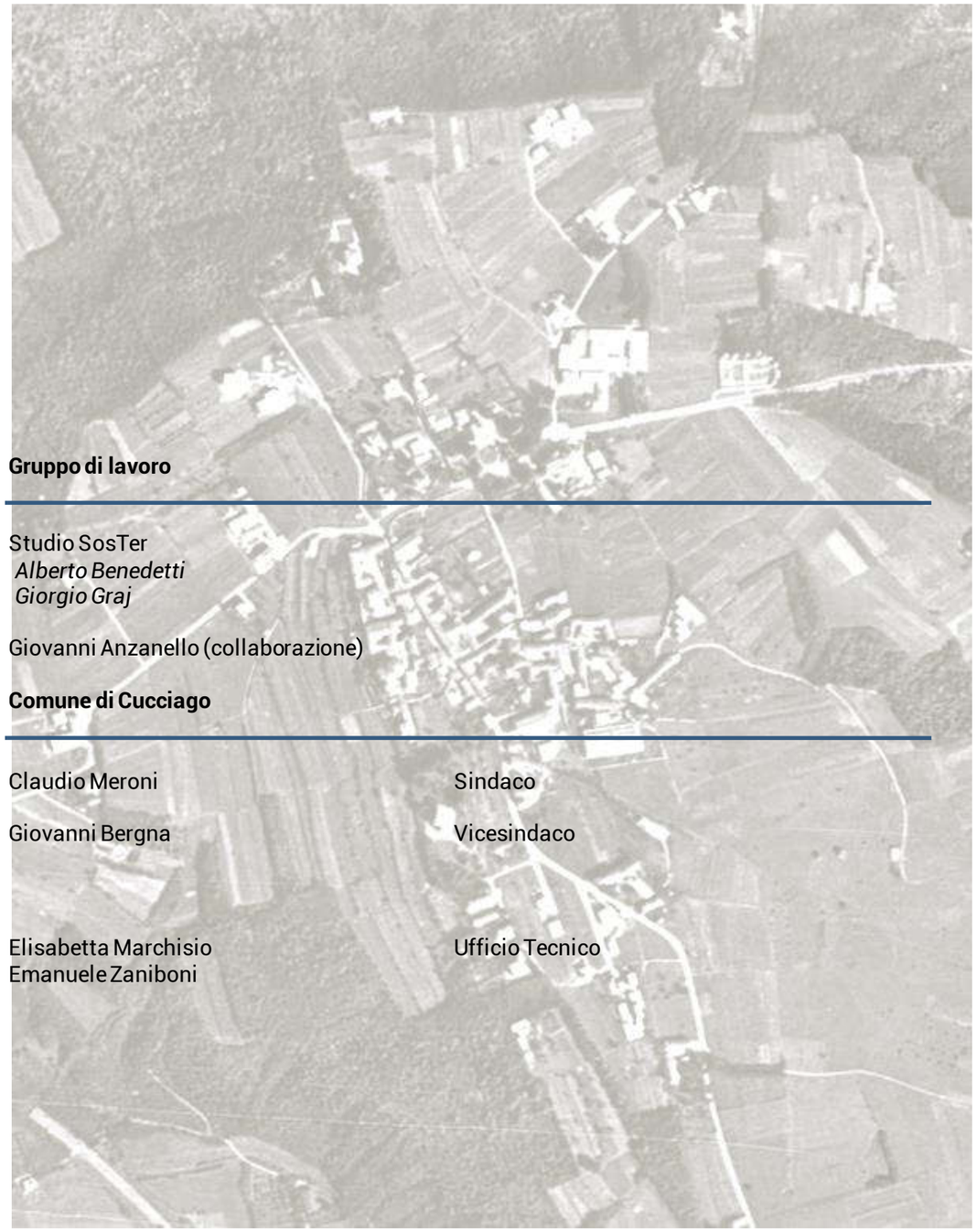
Sindaco

Segretario comunale

Dicembre 2022

Soster
STUDIO SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE

Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.i
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Cucciago

Claudio Meroni	Sindaco
Giovanni Bergna	Vicesindaco
Elisabetta Marchisio Emanuele Zaniboni	Ufficio Tecnico

APS1

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA
via Cantù – via Raffaello

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 05, Mappale: 229

Rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) della L.r. 12/2005 s.m.i

Descrizione dell'ambito

L'ambito di rigenerazione urbana, coincide con il sedime dell'ex Ditta "Crae", è identificato con un areale che ricomprende tutti gli spazi e gli edifici precedentemente utilizzati per la lavorazione di lamiera manifatturata (prodotti da calderaio). L'area in gran parte dismessa e non utilizzata prospetta sulle seguenti strade pubbliche: via Cantù (SP72), via Raffaello e per una parte del lato nord-ovest su via Ferrari.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Promuovere la rigenerazione urbana attraverso azioni sinergiche al fine di: rispondere all'esigenza abitativa delle giovani famiglie, promuovere la multifunzionalità per garantire flessibilità attuativa e dinamicità territoriale, razionalizzare e migliorare la viabilità per ottimizzare l'accessibilità; interconnettere l'ambito con il tessuto residenziale attraverso la mobilità dolce; incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche dell'intervento complessivo. Lo sviluppo complessivo potrà prevedere la realizzazione di una media struttura di vendita (Gf4.2 - MSV) e per la restante SL prevista il 40% di edilizia residenziale convenzionata (Gf1) ed il 60% ad edilizia residenziale libera (Gf1).

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 21.369 mq (computo GIS)
SL = 9.000 mq (di cui 6.200 mq, let. A schema distributivo indicativo, per le funzioni Gf1; e 2.800 mq, let. B schema distributivo indicativo suddivisi in: 2.300 mq per le funzioni Gf1, Gf3.1, Gf3.3, Gf3.5/R, Gf3.6, Gf3.8, Gf3.10.1, Gf4.1 e Gf4.2 e 500 mq per le funzioni Gf3.1, Gf3.2, Gf3.5/R, Gf3.6, Gf3.1 e Gf4.2)

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo livello e:
per 6.200 mq Gf2, Gf3, Gf4, Gf5 e Gf6 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole;
per 2.800 mq Gf2, Gf3.4, Gf3.5/P, Gf3.7, Gf3.9, Gf3.10.2, Gf3.10.3, Gf4.3, Gf5 e Gf6 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

IPF = 0,20 della SF (per le funzioni Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.5/R, Gf3.6, Gf3.8, Gf3.10.1, Gf4.1 e Gf4.2)
IPF = 0,40 della SF (per le funzioni Gf1)

IC = 0,6 della SF (per le funzioni Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.5/R, Gf3.6, Gf3.8, Gf3.10.1, Gf4.1 e Gf4.2)
IC = 0,30 della SF (per le funzioni Gf1)

Altezza dell'edificio = 9,00 m (per le funzioni Gf1, Gf4.1 e Gf4.2)
Altezza dell'edificio = 10,50 m (per la funzione Gf1 convenzionata)
Altezza dell'edificio = 12,00 m (per le funzioni Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.5/R, Gf3.6, Gf3.8 e Gf3.10.1)

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

Presentazione di piano attuativo unitario ai sensi dell'art. 12 della L.r. 12/2005 s.m.i. L'attuazione dovrà garantire i.) che non venga compromessa l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda; ii.) che la quota di edilizia residenziale convenzionata dovrà essere preventivamente attuata o comunque attuata contestualmente.

Prescrizioni ulteriori

- effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e rischio laddove risultasse obbligatorie ai sensi di legge;
- la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, pari al 40% della SL attribuita, il cui prezzo di vendita degli alloggi saranno definiti e regolati da specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale per sostenere l'accesso alla prima casa delle giovani famiglie. Per quanto riguarda l'area contraddistinta dalla lettera B, nel caso sia utilizzata in parte o tutta per la funzione Gf1, dovranno essere mantenute le medesime proporzioni tra edilizia libera 60% ed edilizia convenzionata 40% ovvero, in luogo dell'edilizia convenzionata potrà essere valutata la realizzazione di standard qualitativi;
- per lo sviluppo, anche parziale, della SL commerciale (Gf4.2) deve essere prodotto, in fase attuativa, uno studio viabilistico di dettaglio per valutare i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione degli accessi e dei parcheggi previsti. Tale studio dovrà essere condiviso con l'Amministrazione Comunale e la Provincia di Como. Le soluzioni viabilistiche previste dallo studio dovranno essere realizzate a cura dell'operatore;
- l'adeguamento viabilistico al fine di migliorare l'accessibilità all'area e consentire la connessione di via Raffaello Sanzio con via Gaudenzio Ferrari al fine di ottenere un anello a doppio senso di marcia e proseguire con il marciapiede lungo via Cantù;
- lo sviluppo di un progetto di inserimento paesaggistico e mitigazione degli interventi al fine di prevenire la formazione di isole di calore e favorire le connessioni/continuità delle aree libere nord-sud;
- predisposizione della valutazione previsionale del clima acustico al fine di garantirle, attraverso i necessari interventi mitigativi, la salubrità acustica rispetto al comparto produttivo esistente posto a nord;
- quale intervento mitigativo inderogabile, da condividere con l'Amministrazione, la creazione di una fascia di rispetto, tra il confine di proprietà posto a nord e le nuove costruzioni, di profondità non inferiore a 15 m da mantenere a verde permanente caratterizzata dalla presenza di un terrapieno, piantumato ed inerbito, di altezza non inferiore a 2m;
- garantire una distanza non inferiore a 10 m dalla strada, ovvero via Raffaello lungo il tratto interessato dagli edifici produttivi, rispetto alle nuove costruzioni;
- sarà facoltà dell'Amministrazione, in sede di convenzionamento, valutare il possibile ricorso allo scomputo esclusivo degli oneri primari e secondari;
- i nuovi edifici dovranno avere una distanza di salvaguardia non inferiore a 10 m dai boschi esistenti disciplinati dal PIF così come indicato dal regolamento territoriale.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- ricostituire la pendenza naturale verso nord al fine di colmare l'attuale differenza di quota;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del R.R. n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i;
- 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 localizzazione di MS, di cui al Gf4.2 con superficie di vendita (SV) maggiori di 800 mq, trovi validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura così come previsto dall'art. 56 c. 4 delle NDA del PTCP della Provincia di Como;
- 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 quale elemento di mitigazione della trasformazione 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.

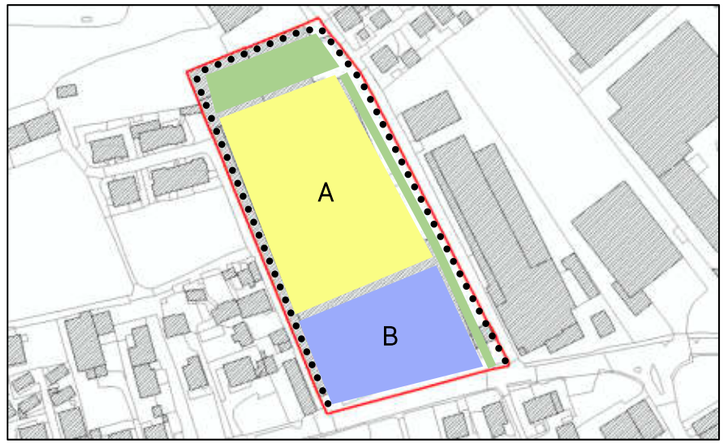
Individuazione ambito di rigenerazione su base ortofoto

Ortofoto AGEA 2018

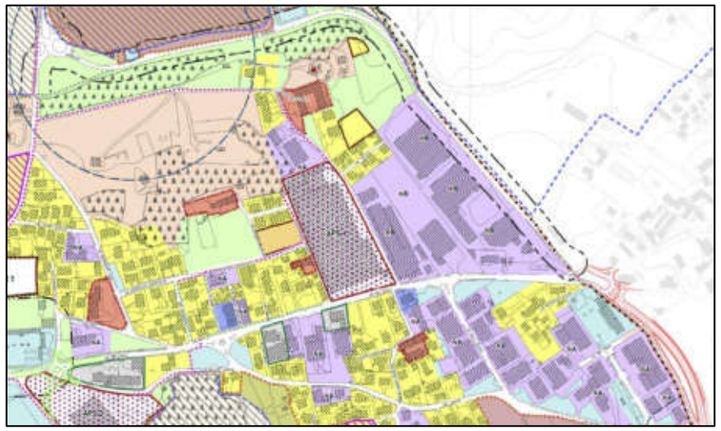
Individuazione ambito di rigenerazione su base DBT

Data Base Topografico del Comune di Cucciago

Schema distributivo indicativo

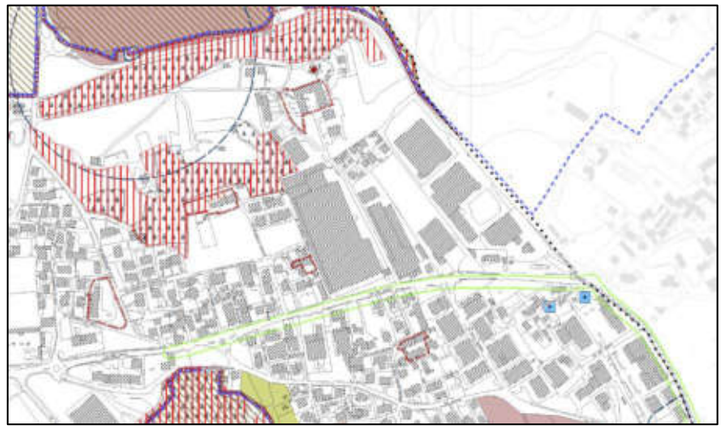


Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole

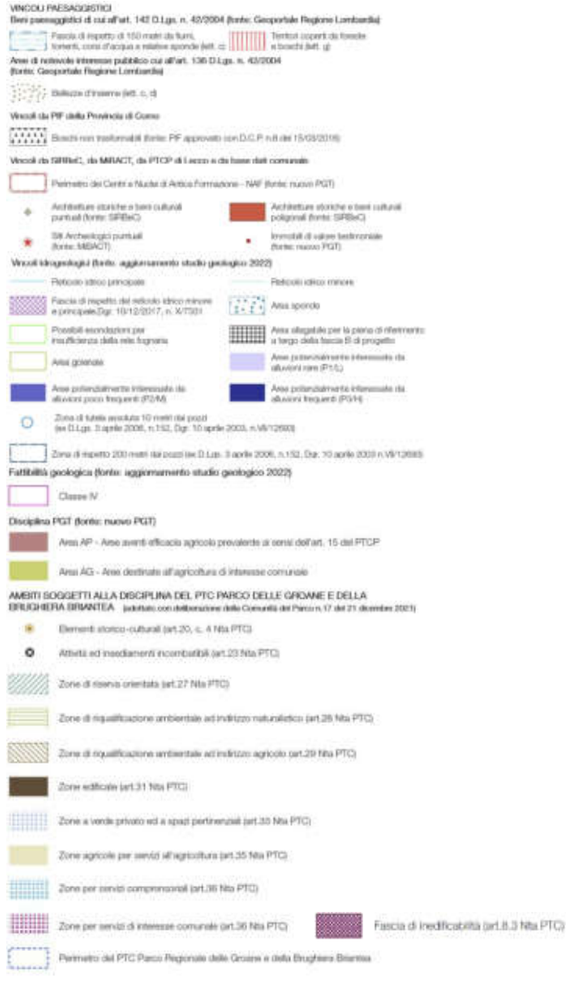


LEGENDA

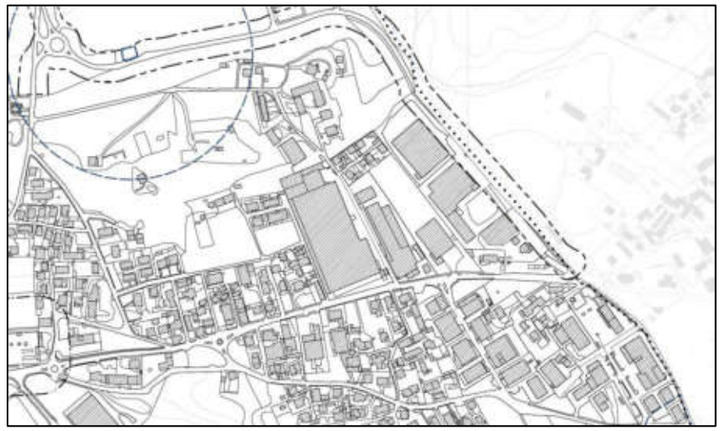
Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA



Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

APS2

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA
via Cantù - via Vigneè - via Canova

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 07, Mappali: 746

Rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) della L.r. 12/2005 s.m.i

Descrizione dell'ambito

L'ambito di rigenerazione urbana coincide con il sedime dell'ex Palasport "Pianella", è identificato con un areale che ricomprende tutti gli spazi e gli edifici precedentemente utilizzati per gli eventi sportivi, oltre agli spazi per la mobilità e la sosta. L'area dismessa e non utilizzata prospetta sulle seguenti strade pubbliche: via Canova, via Cantù (SP72) e via Vigneè. I manufatti edilizi che caratterizzano l'area sono prevalentemente per funzioni sportive ed interessano parte della superficie territoriale dell'ambito.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Promuovere la rigenerazione urbana al fine di: rispondere all'esigenza abitativa delle giovani famiglie, sostenere il ricambio generazionale e diminuire l'indice di vecchiaia attraverso la cessione all'Amministrazione di una porzione di area per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata; promuovere una progettazione integrata in grado di garantire la continuità verso gli spazi aperti del territorio ricompresi nel Parco delle Groane e della Brughiera Briantea; razionalizzare e migliorare la viabilità per ottimizzare l'accessibilità al campo sportivo ed agli spazi comunali; interconnettere l'ambito con il Parco delle Groane e della Brughiera Briantea ed il tessuto residenziale attraverso la mobilità dolce ed incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche dell'intervento complessivo.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 16.515 mq (computo GIS)
SL = 3.100 mq
IPF = 0,40 della SF
IC = 0,25 della SF
Altezza dell'edificio = 9,00 m

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo - secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, e Gf6 definiti dall'art. 4 delle norme del 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

Presentazione di piano attuativo unitario ai sensi dell'art. 12 della L.r. 12/2005 s.m.i. L'attuazione dell'intervento dovrà garantire che non venga compromessa la realizzazione, a seguito della cessione delle superfici fondiarie prescritte, della quota di edilizia residenziale convenzionata prevista.

Prescrizioni aggiuntive

- effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e rischio laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge;
- la cessione di un'area (non ricompresa all'interno dell'area di cui alla let. B schema distributivo indicativo) per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, di SF non inferiore a 3.000 mq con i seguenti parametri urbanistici:
SL = 3.000 mq
IPF = 0,30 della SF
IC = 0,40 della SF
Altezza dell'edificio = 10,50 m;
- la cessione di un'area, di SF non inferiore a 1.000 (di cui alla let. B schema distributivo indicativo), da adibire a verde attrezzato la cui tipologia ed il livello qualitativo del parco urbano dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento con progettazione e realizzazione a carico del soggetto attuatore;
- le cessioni a verde previste dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi sono da intendersi assolte con le cessioni di cui ai precedenti punti;
- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare 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 200 m la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione.
- deve essere prodotto, in fase attuativa, uno studio viabilistico di dettaglio per valutare: il prolungamento di via Vigneè al fine dell'immissione nell'attuale anello rotatorio di accesso ai parcheggi dell'oratorio;
- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, del prolungamento di via Vigneè al fine dell'immissione nell'attuale anello rotatorio e l'adeguamento dello stesso anello rotatorio di via Cantù, via Leonardo da Vinci assumendo quale riferimento progettuale, da condividere con l'Amministrazione, il layout allegato alla scheda;
- lo sviluppo di un progetto di inserimento paesaggistico e mitigazione degli interventi al fine di prevenire la formazione di isole di calore e favorire le connessioni/continuità delle aree libere est-ovest verso il Parco delle Groane e della Brughiera Briantea;
- sarà facoltà dall'Amministrazione, in sede di convenzionamento, valutare il possibile ricorso allo scomputo esclusivo degli oneri primari e secondari;
- i nuovi edifici dovranno avere una distanza di salvaguardia non inferiore a 10 m dai boschi esistenti disciplinati dal PIF così come indicato dal regolamento territoriale.

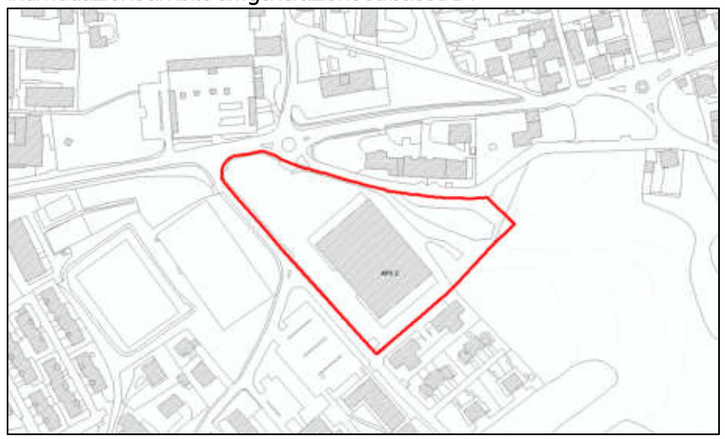
Indirizzi per la progettazione degli interventi

- razionalizzare e migliorare la viabilità per ottimizzare l'accessibilità al campo sportivo, agli spazi comunali e l'uscita dal centro storico verso la provinciale provenendo da via del Pozzo a via Spinada; interconnettere l'ambito con il Parco delle Groane e della Brughiera Briantea ed il tessuto residenziale attraverso la mobilità dolce ed incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche dell'intervento complessivo;
- 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;
- 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;
- 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 quale elemento di mitigazione della trasformazione 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 rigenerazione su base ortofoto

Ortofoto AGEA 2018

Individuazione ambito di rigenerazione su base DBT



Data Base Topografico del Comune di Cucciago

Schema distributivo indicativo

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole

LEGENDA

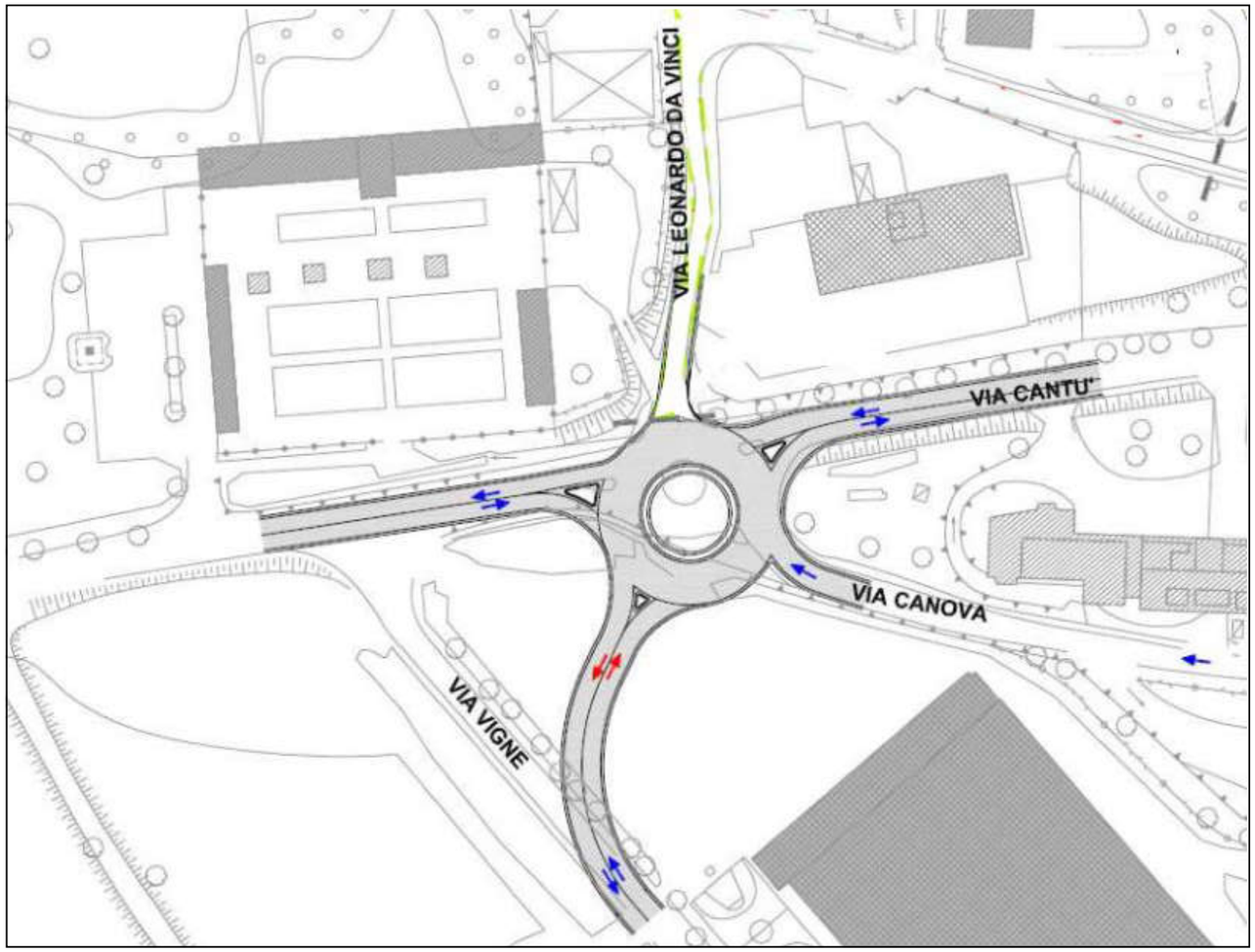
Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele

LEGENDA

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi

LEGENDA

Riferimento progettuale per la viabilità



APS3

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA
via Vigneè

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 07, Mappali: 2746

Rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) della L.r. 12/2005 s.m.i

Descrizione dell'ambito

L'ambito di rigenerazione urbana coincide, in parte, con il sedime dell'ex centro commerciale e ricomprende parte degli spazi e degli edifici precedentemente utilizzati per il magazzino e la vendita oltre agli spazi per la mobilità interna. L'area dismessa e non utilizzata prospetta per la porzione nord - est sulla pubblica via Vigneè, per la porzione sud - est e sud con fronti non occlusi del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea ed i confini ovest e nord con l'ambito urbanizzato e funzioni pubbliche. I manufatti edilizi che caratterizzano l'area sono prevalentemente per funzioni commerciali - artigianali.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Promuovere la rigenerazione urbana al fine di sostenere una progettazione integrata in grado di garantire la continuità verso gli spazi aperti del territorio ricompresi nel Parco delle Groane e della Brughiera Briantea; razionalizzare e migliorare la viabilità per ottimizzare l'accessibilità con il Parco delle Groane e della Brughiera Briantea ed il tessuto residenziale attraverso la mobilità dolce ed incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche dell'intervento complessivo.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

SF = 2.695 mq (computo GIS)
SL = 1.600 mq
IPF = 0,30 della SF
IC = 0,40 della SF
Altezza dell'edificio = 10,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo - secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.Gf2, Gf 3.10.2, Gf5, e Gf6.
Sono invece ammessi i gruppi funzionali Gf4.1, Gf4.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.5, Gf3.6, Gf3.7, Gf3.8, Gf3.9, Gf3.10.1 e Gf3.10.3 limitatamente al recupero delle SL esistenti.

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

Presentazione di piano attuativo unitario ai sensi dell'art. 12 della L.r. 12/2005 s.m.i.

Prescrizioni aggiuntive

- il 20% della SL assegnata e da realizzare con destinazione Gf1 deve essere destinata alla realizzazione di edilizia convenzionata. Il prezzo di vendita degli alloggi saranno definiti e regolati da specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale per sostenere l'accesso alla prima casa delle giovani famiglie;
- effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e rischio laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge;
- predisposizione della valutazione previsionale del clima acustico al fine di garantirle, attraverso i necessari interventi mitigativi, la salubrità acustica con particolare riferimento agli affacci sud-ovest verso l'area comunale utilizzata per le feste e gli eventi;
- lo sviluppo di un progetto di inserimento paesaggistico e mitigazione degli interventi al fine di prevenire la formazione di isole di calore;
- 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 smi;
- 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 localizzazione di MS, di cui al Gf4.2 con superficie di vendita (SV) maggiori di 800 mq, trovi validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura così come previsto dall'art. 56 c. 4 delle NDA del PTCP della Provincia di Como;
- 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 rigenerazione su base ortofoto

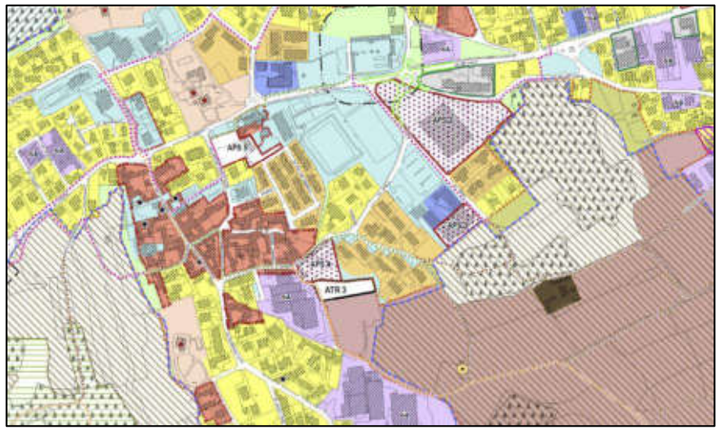
Ortofoto AGEA 2018

Individuazione ambito di rigenerazione su base DBT

Data Base Topografico del Comune di Cucciago

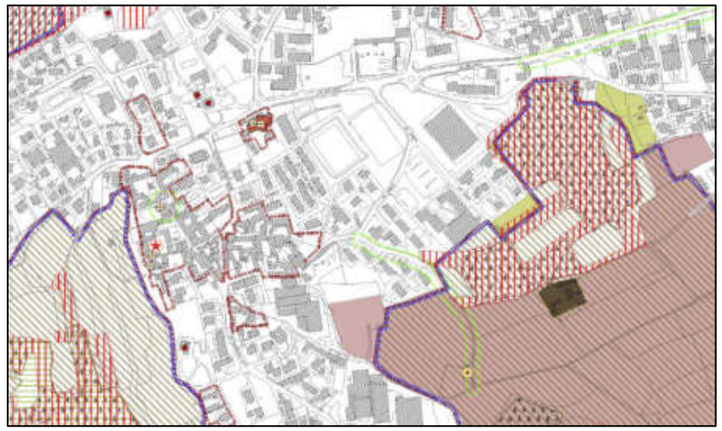
Schema distributivo indicativo

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi

LEGENDA

APS4

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA
via del Pozzo

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 07, Mappali: 540 (parte) - 541 - 542 - 543

Rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) della L.r. 12/2005 s.m.i

Descrizione dell'ambito

L'ambito di rigenerazione urbana coincide con l'isolato delimitato nella porzione nord da via del Pozzo. Ricomprende parte di spazi aperti e di edifici residenziali ancora in uso. Per la maggior parte l'area risulta dismessa e non utilizzata soprattutto per la porzione di edificato in affaccio su via del Pozzo. I manufatti edilizi che caratterizzano l'area sono prevalentemente per funzioni residenziali connotati da un ampio spazio aperto retrostante.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Promuovere la rigenerazione urbana attraverso una progettazione integrata in grado di rispondere all'esigenza abitativa delle giovani famiglie, sostenere il ricambio generazionale attraverso la realizzazione di alloggi anche per l'edilizia convenzionata e migliorare la viabilità soprattutto pedonale lungo via del Pozzo oltre ad ottimizzare l'accessibilità con il Parco delle Groane e della Brughiera Briantea con il tessuto residenziale attraverso la mobilità dolce. La progettazione complessiva sia indirizzata all'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 3.303 mq (computo GIS)
SL = esistente oltre ad un incremento massimo del 25%
IPF = esistente
IC = esistente
Altezza dell'edificio = quella dell'edificio da mantenere al netto della torretta

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo - secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, e Gf6 definiti dall'art. 4 delle norme del 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

Presentazione di piano attuativo unitario ai sensi dell'art. 12 della L.r. 12/2005 s.m.i.

Prescrizioni aggiuntive

- effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e rischio laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge;
- la realizzazione di 200 mq di SL da adibire ad edilizia convenzionata. Il prezzo di vendita degli alloggi saranno definiti e regolati da specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale per sostenere l'accesso alla prima casa delle giovani famiglie;
- il mantenimento dell'edificio (simbolo stella dello schema distributivo indicativo) caratterizzato dalla presenza della torretta;
- per i restanti manufatti, se demoliti, è richiesta la ricostruzione in continuità all'edificio con torretta lungo via del Pozzo verso via Spinada per un tratto non inferiore a 20 m;
- qualora la soluzione progettuale complessiva non preveda la demolizione degli edifici esistenti, al netto dell'edificio caratterizzato dalla presenza della torretta, si provveda a garantire la realizzazione un camminamento protetto lungo via del Pozzo;
- lo sviluppo di un progetto di inserimento paesaggistico e mitigazione degli interventi al fine di prevenire la formazione di isole di calore;
- sarà facoltà dall'Amministrazione, in sede di convenzionamento, valutare il possibile ricorso allo scomputo esclusivo degli oneri primari e secondari.

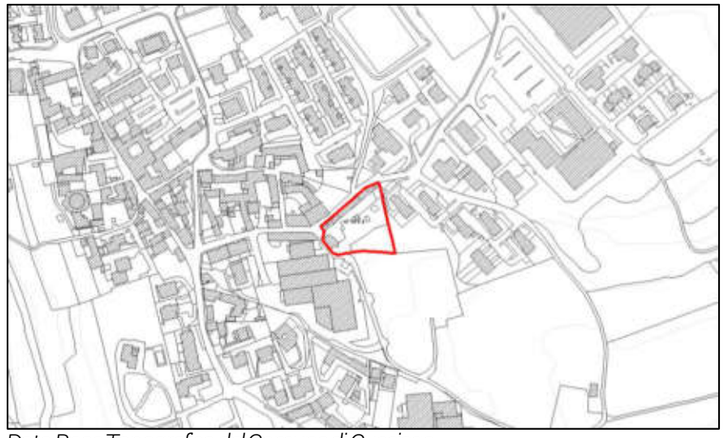
Indirizzi per la progettazione degli interventi

- 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 smi;
- 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;
- 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 rigenerazione su base ortofoto

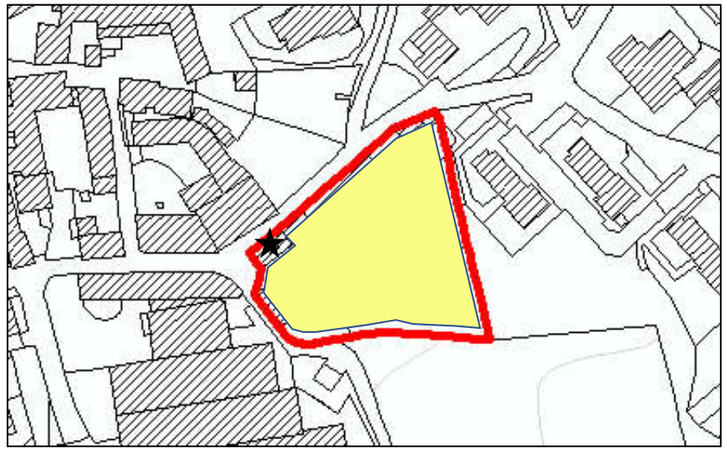
Ortofoto AGEA 2018

Individuazione ambito di rigenerazione su base DBT

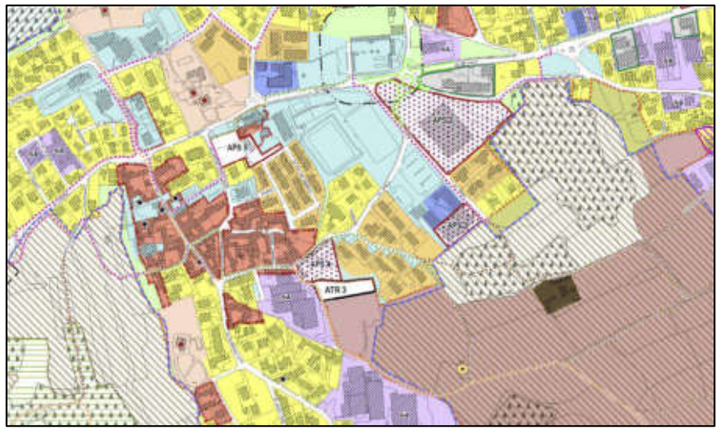


Data Base Topografico del Comune di Cucciago

Schema distributivo indicativo

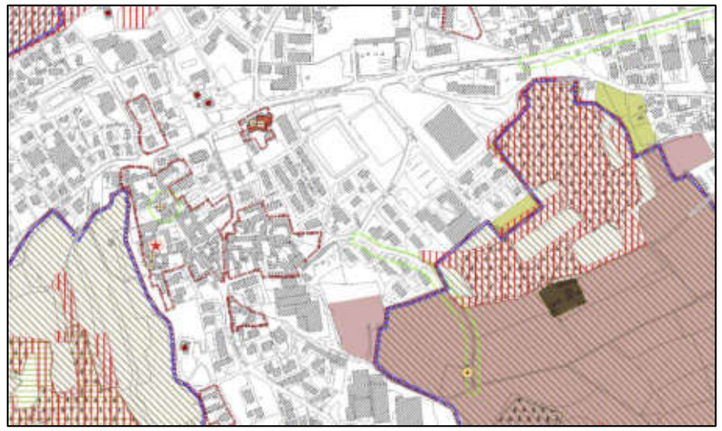


Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole

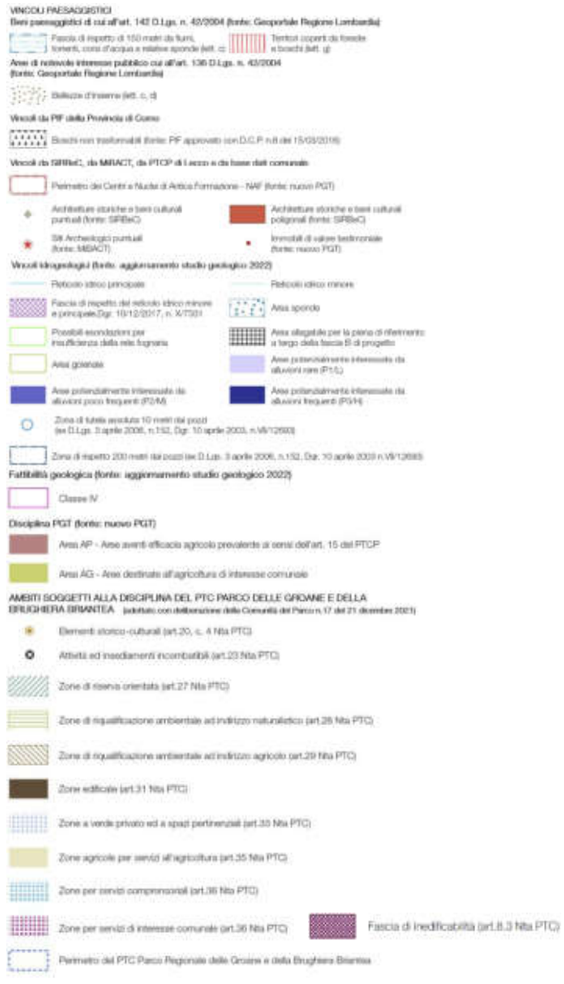


LEGENDA

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA



Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi

LEGENDA

APS5

via Don Luigi Brambilla

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 07, Mappali: 517 (parte) - 1912 (parte) – 2626 (parte)

Descrizione dell'ambito

L'ambito coincide con una parte di edifici non più utilizzati e dismessi, accessori, oltre all'esistente giardino di proprietà della Parrocchia SS Gervaso e Protaso e prospetta su via Giorgio Savoia e via Don Lucino Brambilla.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Promuovere una progettazione integrata in grado di rispondere all'esigenza abitativa delle giovani famiglie sostenendo il ricambio generazionale, promuovere servizi alla persona volti ad esempio all'ospitalità ed assistenza per utenti con disabilità, della terza età autosufficienti, garantendo oltremodo un incremento della dotazione di servizi legati all'offerta di parcheggi pubblici.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 3.553 mq (computo GIS)

SUB-A

SL = 300 mq
IPF = 0,40
IC = 0,30
Altezza dell'edificio = 9,00 m

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo - secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf2, Gf3, Gf4 e Gf5 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

SUB-B

SL = esistente oltre ad un incremento massimo di 200 mq
IPF = 0,40
IC = 0,30
Altezza dell'edificio = 10,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo - secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf1, Gf2, Gf3, Gf4 e Gf5 definiti dall'art. 4 delle norme del 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

Permesso di costruire convenzionato con la facoltà di assommare le SL (SUB-A + SUB-B), in tutto o in parte, attribuite ed esistenti esclusivamente per la realizzazione di destinazioni d'uso appartenenti al gruppo funzionale Gf6 definiti dall'Art. 4 delle norme del Piano delle Regole, con specifica destinazione a servizi sociali alla persona.

Prescrizioni aggiuntive

- la realizzazione della quota di SL attribuita per l'edilizia libera (SUB-A schema distributivo indicativo), di cui al gruppo funzionale Gf1 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole, dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla realizzazione della quota di SL (SUB-B schema distributivo indicativo) attribuita ed esistente per la struttura a servizi alla persona di cui al gruppo funzionale Gf6 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole;
- la realizzazione della quota di SL attribuita per l'edilizia libera (SUB-A schema distributivo indicativo) di cui al gruppo funzionale Gf1 definiti dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole, dovrà essere realizzata nella porzione sud rispetto alla chiesa lungo via Don Luciano Brambilla non impedendo la cessione dei parcheggi previsti;
- cessione non onerosa di un'area per parcheggi, da adibire ad uso pubblico, pari ad una superficie non inferiore a 280 mq da collocare lungo via Don Luciano Brambilla;
- la predisposizione e conseguente approvazione, da parte della competente commissione, di un progetto architettonico unitario di massima dell'intero ambito al fine di addivenire ad un'armonizzazione della proposta progettuale complessiva con gli elementi architettonici e gli stilemi della chiesa parrocchiale ed all'abitazione del Parroco;
- lo sviluppo di un progetto di inserimento paesaggistico e mitigazione degli interventi al fine di prevenire la formazione di isole di calore;
- sarà facoltà dall'Amministrazione, in sede di convenzionamento, valutare il possibile ricorso allo scomputo esclusivo degli oneri primari e secondari.

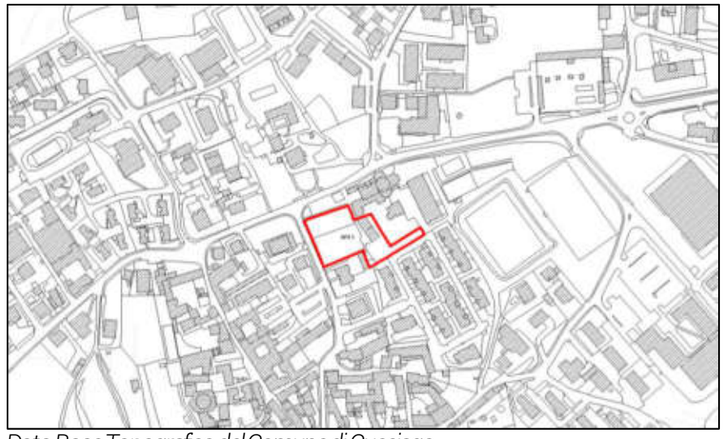
Indirizzi per la progettazione degli interventi

- 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 smi;
- 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;
- 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 rigenerazione su base ortofoto

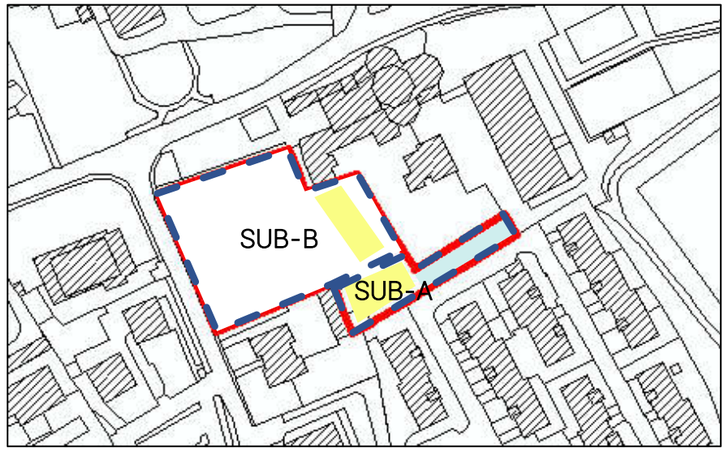
Ortofoto AGEA 2018

Individuazione ambito di rigenerazione su base DBT

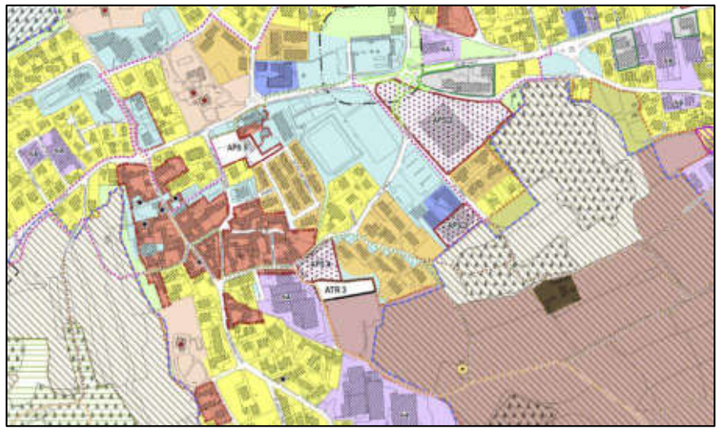


Data Base Topografico del Comune di Cucciago

Schema distributivo indicativo

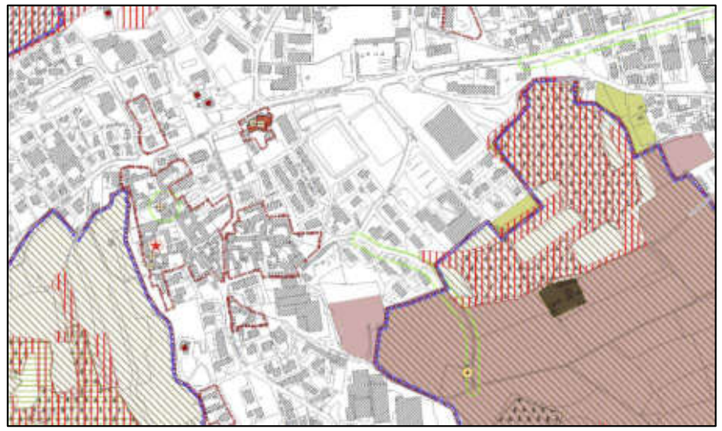


Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole

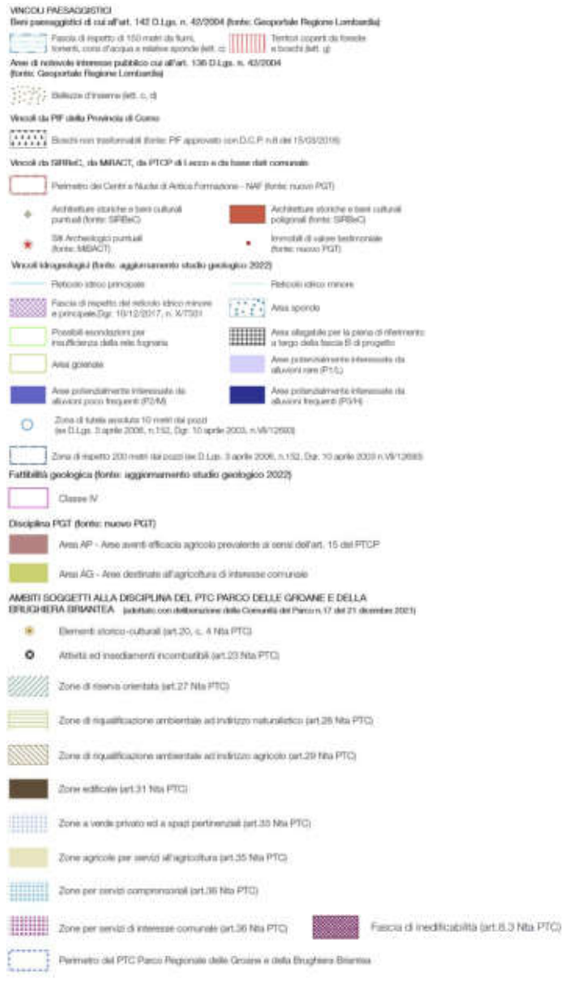


LEGENDA

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA



Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi

LEGENDA