

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.

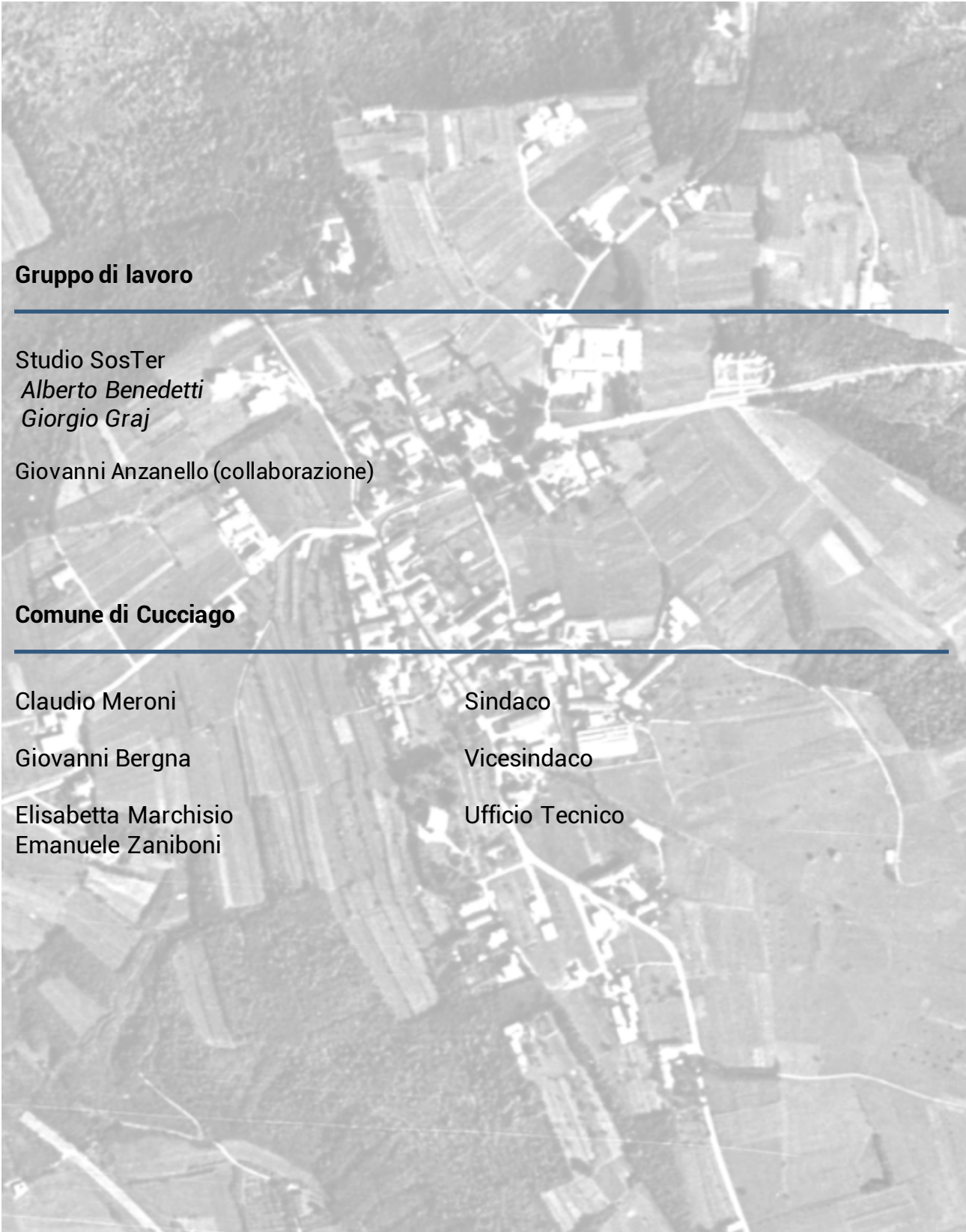
Relazione

**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



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



INDICE

PARTE I

La storia e i caratteri dello sviluppo del territorio urbano di Cucciago

1. Le invarianti del Piano delle Regole..... pag. 1
2. Le modalità di lettura operate dal Piano delle Regole per il riconoscimento delle caratteristiche fisico-morfologiche dell'assetto urbano di Cucciago..... pag. 2
3. L'analisi storica della dimensione urbana..... pag. 2

PARTE II

Gli ambiti, le discipline e i vincoli del Piano delle Regole

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC)..... pag. 9
 - 1.1. Il richiamo degli aspetti dei nuclei di antica formazione..... pag. 9
 - 1.2. Le modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione previste dalla Variante..... pag. 15
 - 1.3. Il tessuto di recente formazione..... pag. 17
 - 1.3.1. *Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale e ambiti caratterizzati da ville con giardini*..... pag. 17
 - 1.3.2. *Gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale e non soggetti a trasformazione urbanistica*..... pag. 19
 - 1.3.3. *Gli ambiti con disciplina particolare: ambiti a prescrizione specifica (APS), ambiti a pianificazione convenzionata (APC) e ambiti di riqualificazione funzionale (ARF)*..... pag. 22
2. Le aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato..... pag. 25
 - 2.1. La disciplina del tessuto agricolo: le aree destinate all'agricoltura di interesse comunale e quelle aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art.15 del PTCP..... pag. 26
 - 2.2. La disciplina del tessuto di rilevanza paesistico-ambientale ed ecologica: le aree boscate PIF..... pag. 27
3. Il repertorio di beni assoggettati a tutela in base alla normativa regionale..... pag. 30
4. Il sistema dei vincoli, delle tutele e delle limitazioni d'uso del suolo..... pag. 33
 - 4.1. I vincoli e le tutele derivanti dalla legislazione statale, regionale e dal PTCP della Provincia di Como pag. 33
 - 4.2. I vincoli e le prescrizioni di carattere amministrativo..... pag. 35
 - 4.3. I vincoli e le prescrizioni derivanti dalla componente geologica e idrogeologica..... pag. 37
5. La lettura complessiva del territorio comunale di Cucciago: le classi di sensibilità paesaggistica..... pag. 38



PARTE I

La storia e i caratteri dello sviluppo del territorio di Cucciago



1. Le invarianti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art.10 della l.r. 11 marzo 2005, n.12 e smi, non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole del PGT, in conformità alla vigente legislazione regionale, rappresenta lo strumento della disciplina delle parti del territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana e gli spazi interclusi o di completamento, oltre agli ambiti non antropizzati; trova perciò applicazione sull'intero territorio comunale, fatta eccezione per i seguenti elementi:

- **gli Ambiti di Trasformazione ex art.8 l.r. n.12/2005 smi, disciplinati dal Documento di Piano;**
- **gli spazi disciplinati dal Piano dei Servizi ex art.9 l.r. n.12/2005 smi.**

La disciplina di questo terzo atto della Variante Generale prevede di:

- **definire, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) come l'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione o l'edificazione dei suoli, a cui si aggiungono in essi le aree libere intercluse o di completamento;**
- **riconoscere gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;**
- **determinare gli edifici e le aree a rischio di compromissione o degrado;**
- **contenere, in riferimento alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1 lett. b) della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., anche attraverso la relazione di appositi strumenti di settore;**
- **individuare le aree destinate all'agricoltura, le aree boscate, le aree verdi di mitigazione ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.**

Il Piano delle Regole si compone della presente relazione tecnico-illustrativa, della Normativa tecnica di attuazione e dal seguente impianto cartografico:

PR 01	Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica
PR 02	Carta della sensibilità Paesaggistica
PR 03	Carta del Piano delle Regole
PR 04	Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del PTCP
PR 05a	Carta del Piano delle Regole
PR 05b	Carta del Piano delle Regole
PR 05c	Carta del Piano delle Regole
PR 05d	Carta del Piano delle Regole
PR 06	Carta delle modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Cucciago
PR 07	Carta del consumo di suolo
PR 08	Carta della qualità dei suoli liberi ai sensi della Lr. n.31/2014
PR 09	Carta della sostenibilità insediativa ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PTCP



2. Le modalità di lettura operate dal Piano delle Regole per il riconoscimento delle caratteristiche fisico-morfologiche dell'assetto urbano di Cucciago

Il complesso di informazioni redatte nella presente relazione è finalizzato al riconoscimento del percorso storico e dello sviluppo fisico-morfologico degli elementi della strutturazione urbana del territorio comunale di Cucciago.

L'analisi dei documenti inerenti allo sviluppo del territorio (in ripresa di quanto redatto dal primo PGT 2009) e della pianificazione progressiva permette di cogliere il quadro complessivo dell'evoluzione temporale del territorio. L'archivio cartografico comprendente le rappresentazioni cartografiche in scala che coprono l'intero territorio comunale a partire dalla fine del XIX e inizio del XX secolo. L'analisi storica si articola in macro-sequenze temporali, in riferimento alle cartografie storiche reperite dal PGT 2009 e alla pianificazione del nuovo millennio (PRG, PGT 2009 e sue varianti), da cui si ricavano le informazioni e i caratteri che hanno portato all'attuale configurazione dell'assetto urbano di Cucciago. Per agevolare la lettura dello sviluppo della dimensione urbana locale, verrà mostrata, a fondo sezione, una carta di sintesi di tutte le soglie storiche.

All'interno dell'evoluzione storica di Cucciago, inoltre, vi sono accenni e approfondimenti sull'evoluzione dei nuclei di antica formazione, così che si possano riconoscere gli aspetti fisici e strutturali degli edifici, dei manufatti e impianti che caratterizzano la tradizione storico-culturale e il patrimonio edilizio del territorio. La lettura analitica del tessuto di antica formazione è finalizzata alla definizione delle modalità operative assunte dalla Variante Generale. Tali modalità prevedono diversi gradi d'intervento sugli edifici rispetto all'epoca di costruzione. Infine, saranno mostrate le rappresentazioni di sintesi dell'intero excursus storico dei nuclei di antica formazione.

3. L'analisi storica della dimensione urbana

Prima di descrivere le macro-sequenze temporali dello sviluppo territoriale e della pianificazione progressiva di Cucciago, è necessario dare brevi cenni storici sulla nascita del territorio e sugli sviluppi dal XIV al XX secolo (in ripresa di quanto redatto all'interno del "Documento programmatico d'indirizzi", assunto con D.C.C. n. 27 del 28 maggio 2021).

Le origini

I primi insediamenti umani a Cucciago risalgono al V sec. a.C.; in quell'epoca la zona doveva apparire come un'altura isolata tra macchie rigogliose e impenetrabili boscaglie. Le conche che la circondavano erano invece ricche di acque e sorgenti. L'impronta d'epoca Romana è provata da alcuni reperti: "Vallis Martia", oggi via per Cantù e "In via lata", oggi "Cascina Inviolata", nonché dai ritrovamenti di un frammento d'anfora per uso funerario in località Montina e di un frammento di statua romana in località Ronchi. Più marcate sono invece le testimonianze dell'insediamento prima longobardo e poi franco, che trasformano il territorio di Cucciago in un feudo affidato ai piccoli vassalli della nobiltà minore. La famiglia degli Alciati (proprietario del castello attualmente di proprietà comunale), da cui nacque sant'Arialdo,



appartiene a questa nobiltà ed è feudataria di Cucciago in qualità di valvassore; a quell'epoca, in prossimità del castello, ci sono le case dei contadini e la chiesa di S. Vincenzo; più distante, invece, sorge la chiesa dei Santi Gervaso e Protaso.

Dal Medioevo al 1800

Nel secolo XIV e XV Cucciago vive ai margini di un'economia non più legata alla campagna, perché la vita pulsa, produce ed opera in città, con un graduale abbandono dei contadini che, nonostante tutto, rendono feconde le terre della Valmarcia, della Busciana, delle radure del Calconago. È abbandonata a sé stessa anche la prestigiosa canonica dei SS. Gervaso e Protaso.

Nel 1700 Cucciago è già Comune: ha un Convocato, delibera su problemi d'ordine generale, intraprende lavori, notifica avvisi di coscrizione, applica tasse e tributi. Con la rivoluzione francese scompaiono i nobili, i privilegi, le immunità e la grande borghesia del milanese e del comasco acquista le antiche proprietà laiche ed ecclesiastiche di Cucciago. Nel XIX secolo nascono le prime filande e le prime botteghe per la lavorazione del legno; il paese si espande e si prepara a vivere l'inevitabile passaggio tra l'economia agricola e quella artigianale.

Lo sviluppo più recente (dal 1900 ad oggi)

Nel XX secolo, soprattutto a partire dal periodo post-bellico e dal boom economico-edilizio degli anni 60', Cucciago è soggetto ad una forte espansione degli insediamenti, residenziali e produttivi, che fino a quel momento erano riscontrabili nel nucleo storico e negli svariati edifici rurali (cascine) sparsi su tutto il territorio. Ad espansione avvenuta, in campo economico si contano industrie tessili, metalmeccaniche e del legno; dal punto di vista urbanistico, la crescita si è manifestata attraverso la costruzione di case funzionali, di moderni insediamenti produttivi, di recupero del centro storico. Ad oggi, invece, vi è la necessità di avviare un processo di recupero dei caratteri storici e della tradizione come la "casa-bottega", al fine di migliorare l'offerta di servizi di interesse pubblico.

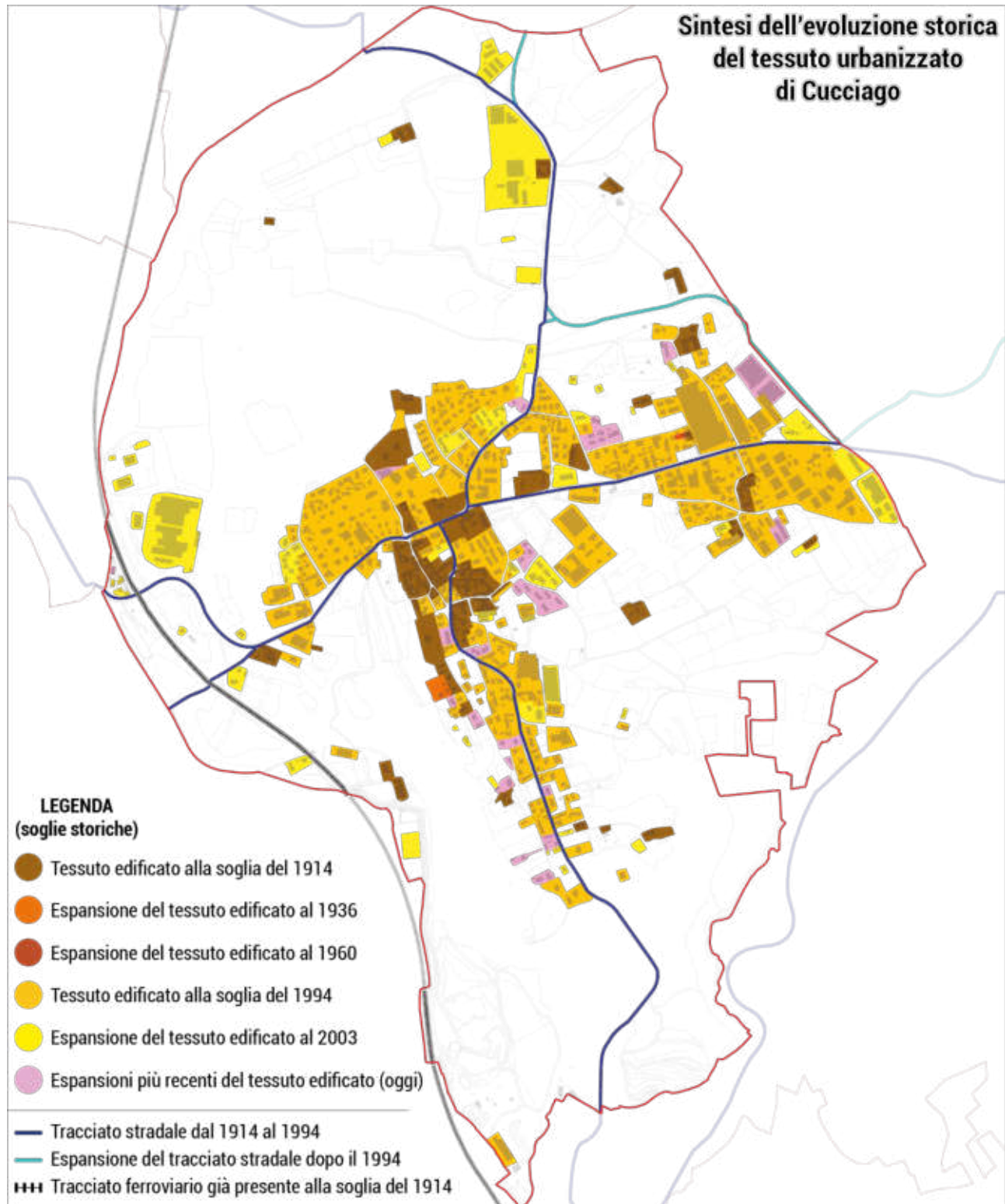
Lo sviluppo urbano e l'evoluzione della pianificazione recente

La propensione ai processi di riorganizzazione urbanistica e recupero edilizio sono alcuni dei principi presenti nei piani a venire dopo il secondo dopoguerra fino ad oggi. Infatti, a fronte di una mancato sviluppo omogeneo degli spazi, a partire dagli anni 70' iniziano a formarsi una serie di Piani urbanistici comunali tesi a regolare l'organizzazione spaziale del territorio, cominciando proprio dall'espansione del centro abitato verso nord e nord-ovest, e verso sud. Le macro-sequenze temporali dello sviluppo territoriale e della pianificazione del comune di Cucciago si riferiscono a:

- ❖ **MACRO-SEQUENZA 1: la sintesi dell'evoluzione storica del territorio dal 1888 al 2003**
- ❖ **MACRO-SEQUENZA 2: Il Piano Regolatore Generale (PRG) del 2003**
- ❖ **MACRO-SEQUENZA 3: il Piano di Governo del Territorio del 2009 e le successive modifiche tramite varianti urbanistiche;**

MACRO-SEQUENZA 1: la sintesi dell'evoluzione storica del territorio dal 1888 al 2003

La sintesi dell'evoluzione storica del territorio di Cucciago è riassunta nell'immagine seguente. A partire dalla prima metà del 1900 agli albori del nuovo millennio, la ricostruzione effettuata deriva dai dati della ricognizione effettuata all'interno della cartografia del PGT 2009 "DP – Tav06 – Evoluzione Storica".



La lettura dell'evoluzione storica del tessuto edificato di Cucciago



MACRO-SEQUENZA 2: Il Piano Regolatore Generale (PRG) del 2003

In merito allo sviluppo della pianificazione recente del comune di Cucciago, la presente Macro-Sequenza terrà conto degli strumenti che hanno regolato e governato il territorio nel nuovo millennio.

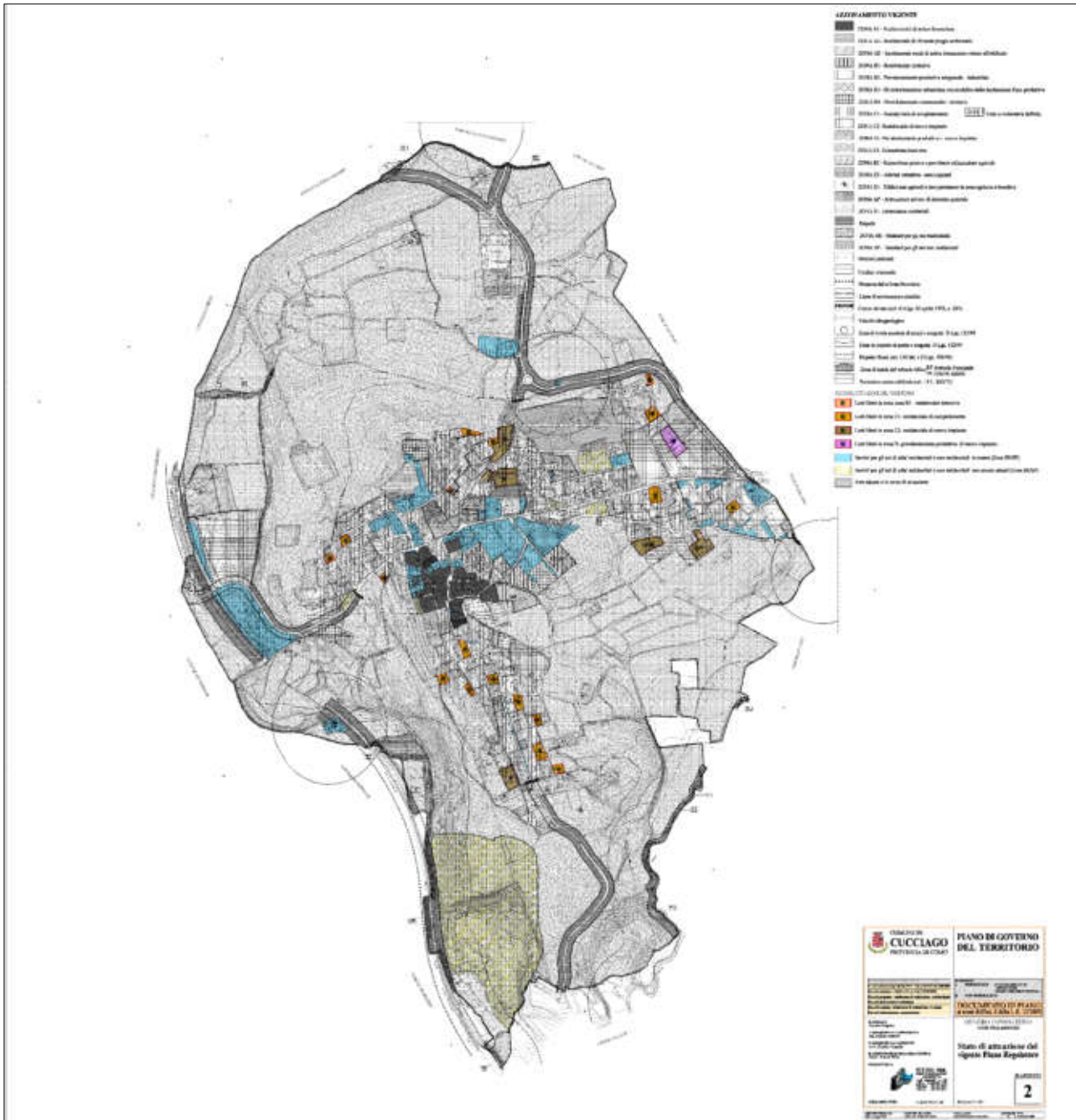
Prima dell'entrata in vigore della L.r. n.12/2005 "Legge per il governo del territorio", il comune di Cucciago era dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 7/14145 dell'08/08/2003 e relativa presa d'atto con Delibera di C.C. n. 22 del 30/09/2003 e conseguente pubblicazione sul BURL n. 44 del 29/10/2003.

Il PRG prevede una suddivisione del territorio in diverse zone di azionamento e attuazione: le zone A, identificative degli ambiti di antica formazione (A1) e ambiti e/o insediamenti in ambito di pregio ambientale (A2) o esterni all'edificato (A3); le zone B e C, distinte tra ambiti residenziali intensivi (B1), di completamento e nuovo impianto (C1 e C2) e zone produttive e commerciali (B2, B3, B4) e di nuovo impianto (D); le zone E non edificate, caratterizzate da ambiti boschivi e agricoli (E1 e E2), e da attività estrattiva e edifici non agricoli (E3 ed E4); le zone per i servizi e attrezzature cimiteriali (AP e G) e le zone standard per gli usi residenziali e non residenziali (SR e SP). Come anticipato, le zone B1, C1 e C2 identificano le previsioni di espansione del tessuto residenziale, mentre le zone D prevedono l'espansione dei comparti produttivi. Oltremodo, vi è l'indicazione dei servizi in essere e quelli non ancora attuati, e le aree attuate e in corso di attuazione.

In sintesi, queste previsioni identificano, per lo più, lotti liberi di completamento del tessuto residenziale sparsi all'interno o ai margini del tessuto urbano consolidato, interessando prevalentemente porzioni ridotte di territorio. Da questo punto di vista, il PRG si presenta lungimirante e già proiettato verso le politiche di sostenibilità e di recupero presenti nei moderni Piano di Governo del Territorio. Tuttavia, come di consueto nella pianificazione a cavallo tra il XX e il XXI secolo, risulta essere sovradimensionato rispetto alla realtà territoriale; tale condizione, però, deriva da una pianificazione ancora non soggetta alle politiche di riduzione del consumo di suolo e del processo sostenibile, per cui, sia dal punto di vista insediativo che da quello dei servizi, è opportuno volgere l'attenzione, al fine di meglio calibrare le trasformazioni sul territorio. Tali aspetti, di fatto, sono l'oggetto di revisione e di verifica che è seguita nel PGT 2009 e nelle successive varianti, e che rappresentano i caratteri ereditari dal vecchio Piano Regolatore Generale.

Al PRG, subentrerà il nuovo strumento di governo del territorio (PGT), ai sensi dell'art. 13 della Lr. n. 12/2005, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 DEL 22/05/2009. Il compito che il PGT si assume è quello di ereditare i caratteri del PRG e approfondire gli aspetti legati alla disciplina del governo del territorio, soprattutto in merito alle previsioni e al dimensionamento di Piano.

La sintesi dell'azionamento e dello stato d'attuazione del PRG 2003 è mostrata attraverso il seguente estratto cartografico, in ripresa dalla Tavola "DP – Tav2 – Attuazione PRG" del PGT vigente di Cucciago.



Estratto della Tavola "DP – Tav2 – Attuazione PRG" del PGT vigente di Cucciago

MACRO-SEQUENZA 3: il Piano di Governo del Territorio del 2009 e le successive modifiche tramite varianti urbanistiche;

Il percorso intrapreso dal PGT ha portato una verifica puntuale dell'attuazione delle previsioni di PRG, così da poterne aggiungere di nuove e ridimensionare le quantità di Piano, a seguito della verifica delle volumetrie residue presenti nelle aree libere. Il PGT 2009 possiede quindi un impianto previsionale che conferma le previsioni del PRG e prevede nuovi ambiti per le trasformazioni del territorio, rispettose della tutela del territorio e aderenti al progetto di Piano, questi ultimi identificati prevalentemente come recupero delle aree dismesse e/o trasformazioni localizzate nell'ambiti del consolidato urbano. Inoltre, vengono programmati



obiettivi e azioni mirate, al fine di provvedere allo sviluppo sostenibile del territorio di Cucciago, indirizzate verso la tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio.

Le scelte e gli obiettivi di Piano assunti nella prima stagione del nuovo strumento di governo del territorio, sono state in seguito mantenute invariate nelle successive modifiche al PGT 2009. Infatti, dopo una prima variante nel 2010 che però ha solo meglio specificato alcuni aspetti prettamente normativi (altezze ammissibili nelle zone produttive), la 2° Variante (2012) al PGT ha provveduto a modificare due dei tre atti costituenti il Piano (senza alterare gli obiettivi di sviluppo), ponendo attenzione a migliorare l'impianto previsionale attraverso una serie di modifiche, sia inerenti alle modalità d'attuazione che alla tipologia d'intervento, e attraverso il recepimento di previsioni di natura sovraordinata (bretella esterna di collegamento tra SP28 e SP34) già previsti nel PGT 2009. Le successive 3° e 4° Variante (PGT 2016, attualmente vigente), assumendo la scelta di riconfermare tutte le previsioni e gli obiettivi presenti nel PGT 2012, sono indirizzate a modificare puntualmente i tre atti costituenti il Piano, rispettivamente in merito a due ambiti: "Cascina Inviolada" e la "Ditta "Rubelli". Le modifiche coinvolgono l'intero progetto di Piano non solo per gli intenti di ricaduta pubblica ma anche per via di modifiche che favoriscono l'attuazione degli ambiti da parte di soggetti privati. Da un lato (Cascina Involata), la 3° Variante si incentra sul creare le condizioni per valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale costituito da un immobile vetusto ed un terreno inedificato, intesi come ambiti strategici atti a promuovere iniziative di rilevanza sociale e di interesse pubblico; l'obiettivo è di alienare l'immobile e cederlo ad operatori privati, così che provvedano ad una ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile, a cui affiancare parcheggi pubblici; dall'altro (Ditta "Rubelli), la 4° Variante si incentra sull'ampliamento, in un'area limitrofa già acquisita, di una delle più importanti attività localizzate sul territorio comunale, proprietaria di un compendio immobiliare di carattere storico. A fronte della realizzazione degli interventi edilizi privati, utile oltremodo alla crescita economica dell'area, il soggetto privato si assumerebbe obblighi verso la Pubblica Amministrazione, al fine di cedere aree per usi pubblici.

Negli anni più recenti, la tecnologia di rilievo aerofotogrammetrico consente un'analisi più approfondita sui caratteri insediativi. Infatti, oltre alla restituzione in fotogrammi, l'articolazione dei dati DUSAF consente di distinguere il territorio in 5 classi d'uso del suolo (sistema *Corine Land Cover*). La distinzione in sole due soglie deriva dal fatto che già nel 2009 il territorio di Cucciago ha già assunto la forma urbana simile a quella odierna, per via delle previsioni e attuazioni del PRG e, di conseguenza, un'analisi a soglie troppo ravvicinate non evidenzerebbe gli sviluppi. Al 2018, le differenze nello sviluppo sono lievi ma percepibili per via delle trasformazioni attuate previste dal primo PGT e ripresi nelle successive Varianti. Nella sintesi dell'evoluzione storica che seguirà, infatti, verranno mostrate le soglie ricavate dall'elaborazione dei dati DUSAF in ambiente GIS.

Dunque, a conclusione della ricognizione dell'evoluzione storica del territorio di Cucciago, le suddette soglie (carte storiche da "DP – Tav06 – Evoluzione Storica" del PGT 2009, volo GAI 1953, PRG del 2003 e soglie DUSAF recenti) sono riassunte in sequenza nella **SOGLIA DI SINTESI, la sintesi dello sviluppo della dimensione urbana.**



SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DEL COMUNE DI CUCCIAGO



1888

IGM



1914

IGM



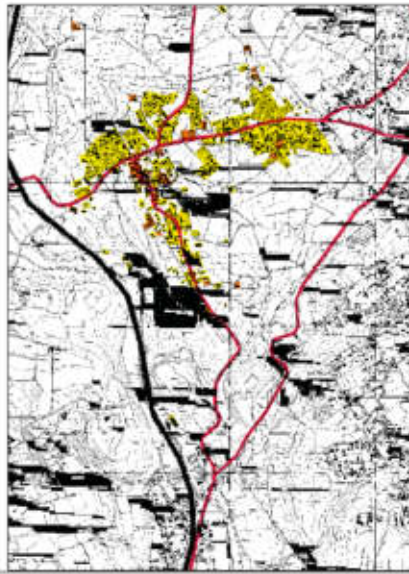
1936

IGM



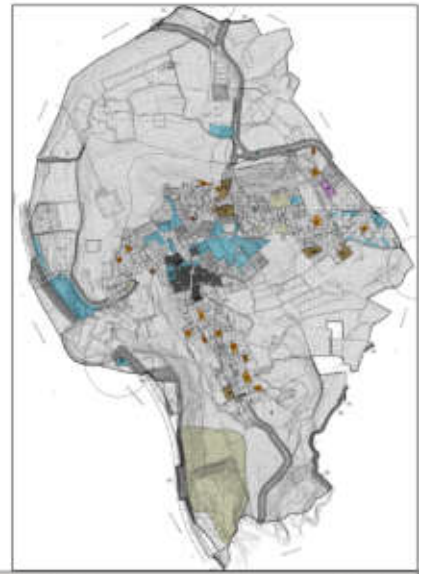
1954

Volo GAI



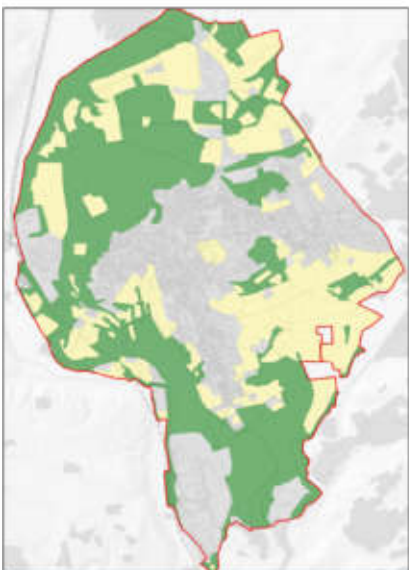
1994

CTR



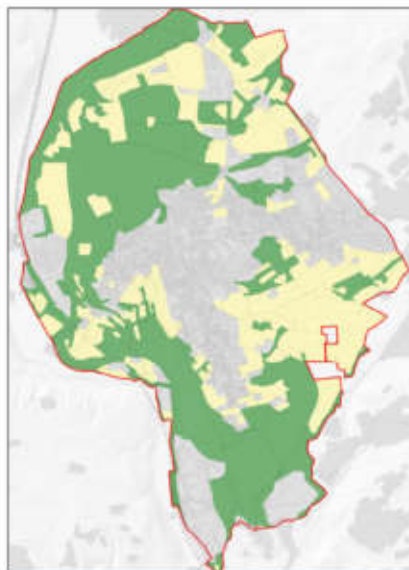
2003

PRG



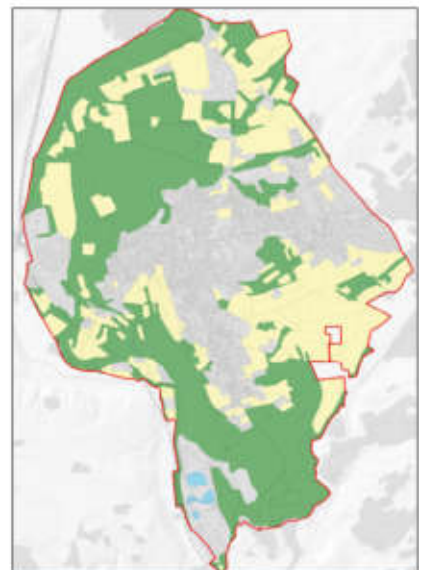
2007

Dusaf 2.1



2012

Dusaf 4.0



2018

Dusaf 6.0



PARTE II

Gli ambiti, le discipline e i vincoli del Piano delle Regole



1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC)

La presente sezione è riassuntiva degli ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole, ricadenti all'interno del perimetro di tessuto urbano consolidato.

1.1. Il richiamo degli aspetti dei nuclei di antica formazione

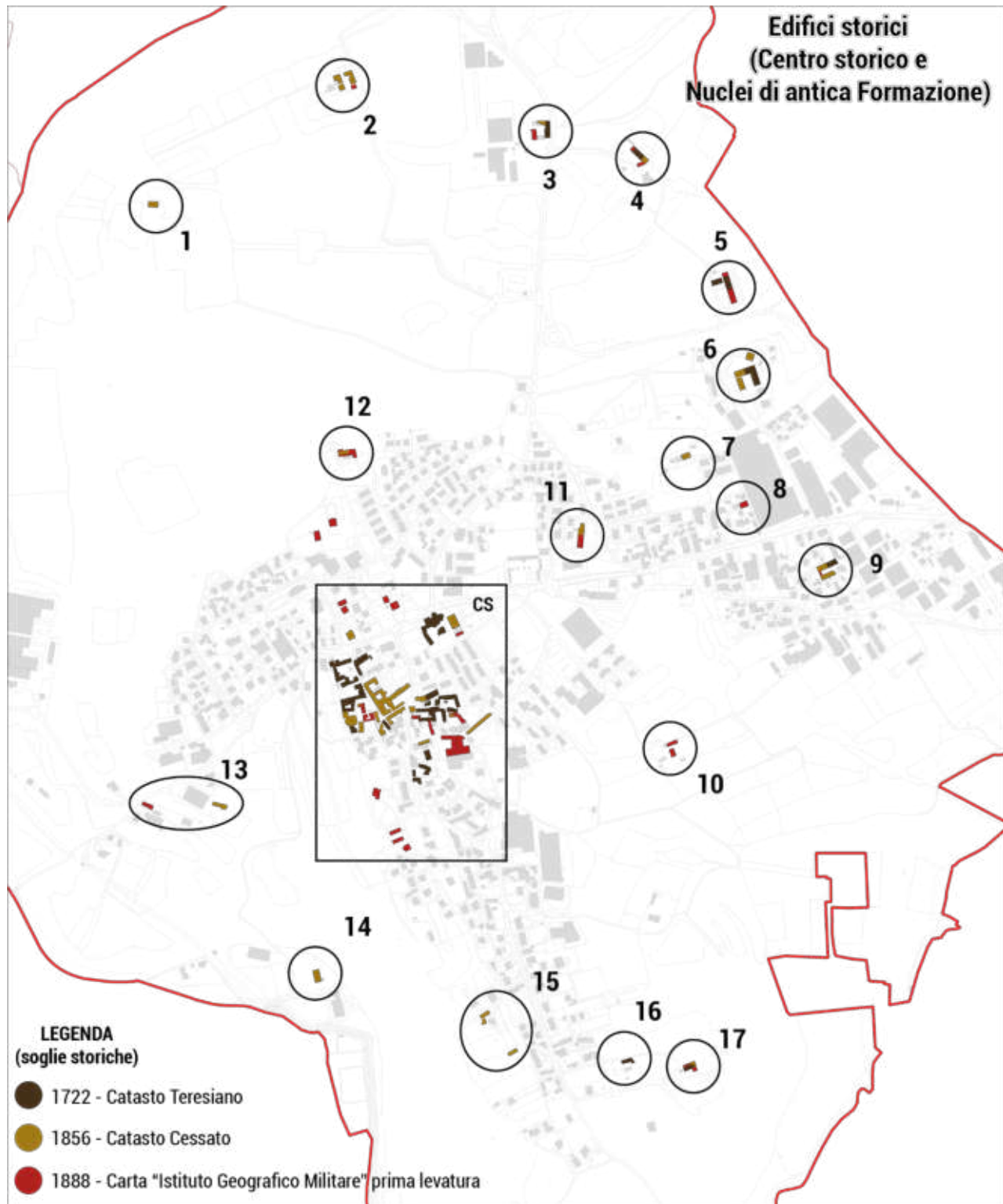
In richiamo alla Parte I della presente relazione del Piano delle Regole, l'evoluzione storica del territorio ha mostrato che fino agli anni 60', il territorio è prevalentemente caratterizzato dagli edifici storici e della tradizione rurale. Questi ambiti costituiscono l'attuale centro storico e i nuclei di antica formazione sparsi nelle aree agricole (manufatti e cascine). Volgendo dunque lo sguardo al passato, è necessario approfondire alcuni caratteri che contraddistinguono la storia del comune.

A partire dal centro storico, si ricorda che il complesso di edifici e strutture che lo compongono sono stati oggetto di lente e continue modifiche nel corso dei secoli. La parte più significativa del centro storico gravita attorno ai Cortili Castello, Stellazzo e Pedroni, proprio nel centro del paese, le cui origini risalgono alla metà XII secolo, come testimonia la Torre che capeggia tra i due corpi d'edificato che compongono il castello, un tempo abitato (in epoca Medioevale) dalla famiglia degli Alciati. Oltremodo, sono molto significative le presenze degli edifici religiosi: la chiesa di S. Vincenzo, originaria dell'alto medioevo, la chiesa Parrocchiale dei Santi Gervaso e Provato (divenuta parrocchiale nel 1582) e il Santuario del 1733 e ultimato nel 1863 che contiene l'effigie della Madonna della Neve. Questi edifici e strutture rappresentano alcuni tra i caratteri della storia e della tradizione di Cucciago che si sono conservati nel tempo, anche per via di attente opere di recupero.

Per quanto riguarda, invece, i manufatti rurali sparsi sul territorio, si riscontra prevalentemente una serie di cascine che, attraverso la sintesi delle carte storiche redatta dal PGT 2009 (Catasto Teresiano del 1722, Catasto Cessato del 1856 e la carta IGM prima levatura del 1888), risultano risalire sino ad epoche antecedenti il XV secolo. Al 1888, ultima soglia storica prima dell'epoca moderna, i complessi agricoli della tradizione sono i seguenti:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Cascina Guastone | 2. Cascina del Dor |
| 3. Cascina Campagnazza | 4. Cascina del Merlo |
| 5. Cascina Involata | 6. Cascina della Costa |
| 7. Cascina Ca' Rossa | 8. Cascina Valmarcia |
| 9. Cascina Persico | 10. Cascina Cozza |
| 11. Cascina Runchett | 12. Cascina Michelbecco |
| 13. Cascina Morana Vecchia | 14. Cascina Volpe |
| 15. Cascina Montana Superiore | 16. Cascina Montana Inferiore |
| 17. Cascina Guazzafame | CS (Centro Storico) |

L'insieme dei complessi cascinali e rurali sono identificati sul territorio attraverso la numerazione progressiva attribuiti e descritti in soglie storiche, a seconda dell'epoca di costruzione. La sintesi delle carte storiche contenenti gli edifici del centro storico e della tradizione rurale è riportata in seguito nell'immagine di sintesi, che racchiude quanto redatto dal PGT 2009 alle Tavole "14.a - 14.b - 14.c – Evoluzione storica" del Documento di Piano.



La sintesi degli edifici storici e della tradizione del territorio di Cucciago alle soglie del 1722, 1856 e 1888



In generale, gli ambiti di antica formazione, individuati ai sensi dell'art.10, comma 2 della l.r. n.12/2005 smi, rappresentano dunque i principali luoghi depositari dei processi di formazione storica del tessuto urbano consolidato di Cucciago. Questi ambiti sono caratterizzati da unità edilizie dotate di valore documentale e, in genere, di qualità architettonica, pur talvolta in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana.

All'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione (NAF) previsti dal PGT 2016, ripresi e rettificati dalla Variante Generale, si intendono ricompresi, oltre che gli organismi edilizi, le relative aree pertinenziali e cortili di proprietà privata, soggette alla disciplina del Piano delle Regole, nonché i sedimi stradali e gli spazi di pertinenza pubblici, disciplinati dalle disposizioni attuative del Piano dei Servizi. Gli obiettivi che il Piano delle Regole intende perseguire all'interno di questi ambiti riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico contemporaneo.

Come evidenziato in precedenza, il nucleo di antica formazione di Cucciago, che si estende lungo le direttrici storiche del centro abitato (frazionato in diverse zone), è situato nella porzione centrale del territorio comunale. Il centro storico è l'agglomerato urbano che conserva nella sua organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico ed ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali.

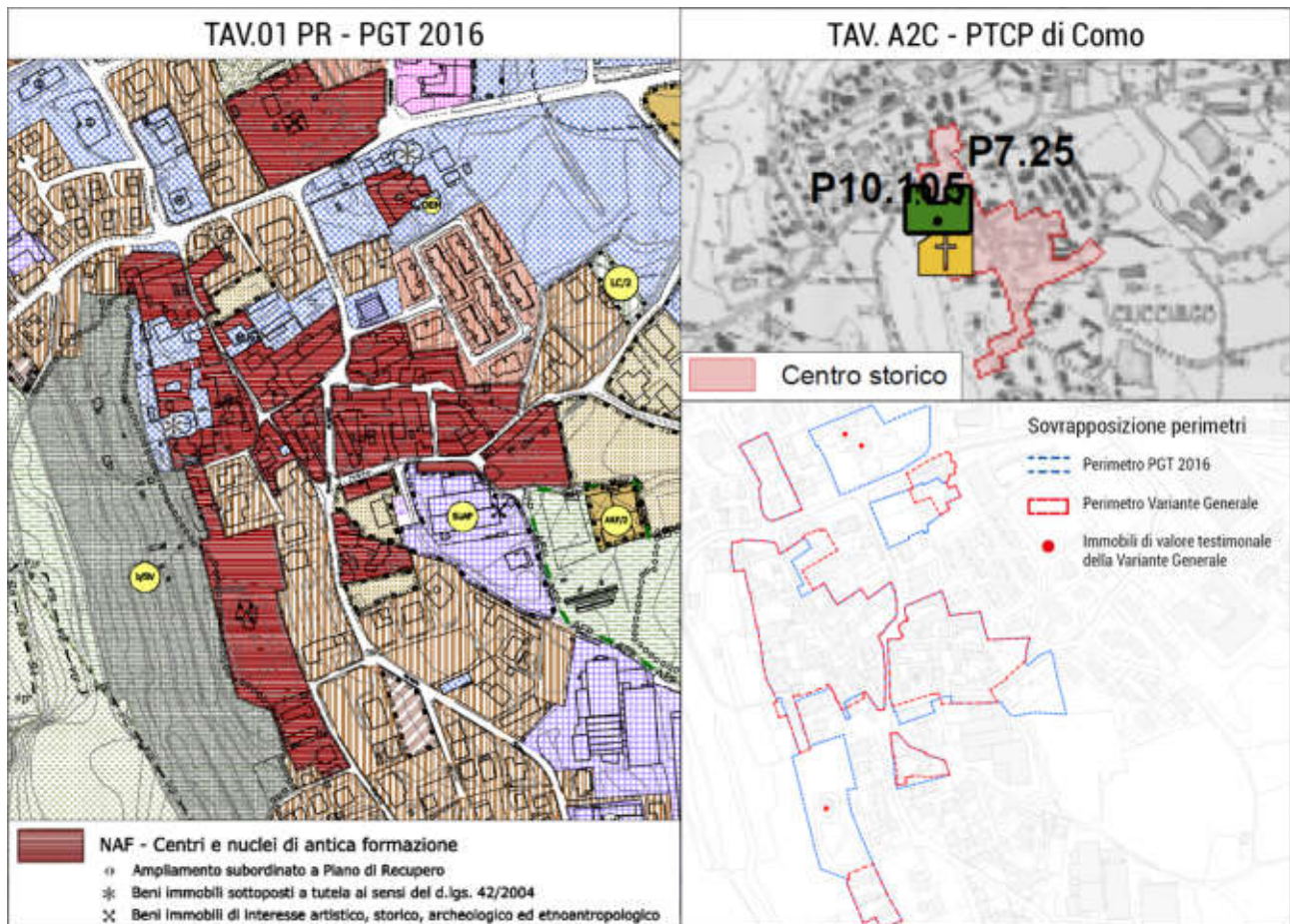
I caratteri prevalenti del nucleo di antica formazione, che testimoniano la storia del territorio di Cucciago, sono principalmente identificati in strutture di carattere religioso, manufatti d'epoca Medievale ed architettura civile. Quest'ultimi assumono rilevanza soprattutto per le peculiarità storiche e architettoniche. Le restanti strutture di antica formazione si riferiscono ad edifici di valore documentario, identificati prevalentemente come edifici pluripiano a cortina o a corte coerenti con l'impianto storico, ed edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana. Inoltre, vi è la presenza di edifici pluripiano di più recente costruzione ma aventi caratteri ricorsivi del nucleo storico e le pertinenze.

La perimetrazione riportata dal PTCP della Provincia di Como nella Tavola A2C "Dettaglio elementi paesaggio", rispecchia in linea di massima i rilievi proposti in precedenza nell'analisi storica. La perimetrazione proposta dalla Variante, al fine di includere edifici, aree di pertinenza e spazi che sono stati riconosciuti di valore storico ed identitario per il territorio di Cucciago, conferma in parte il perimetro disposto dal PGT 2016.

Infatti, rispetto alla ricognizione e rilievo effettuati, alcune porzioni sono state ricollocate in un tessuto diverso da quello del nucleo storico (ad esempio, quelli ricollocati in "Ville con giardino", perché aventi elementi non ricorsivi del centro storico, al netto degli edifici che concorrono alle testimonianze storiche che, come riportato nella PR03, sono stati individuati come "Immobili di valore testimoniale".

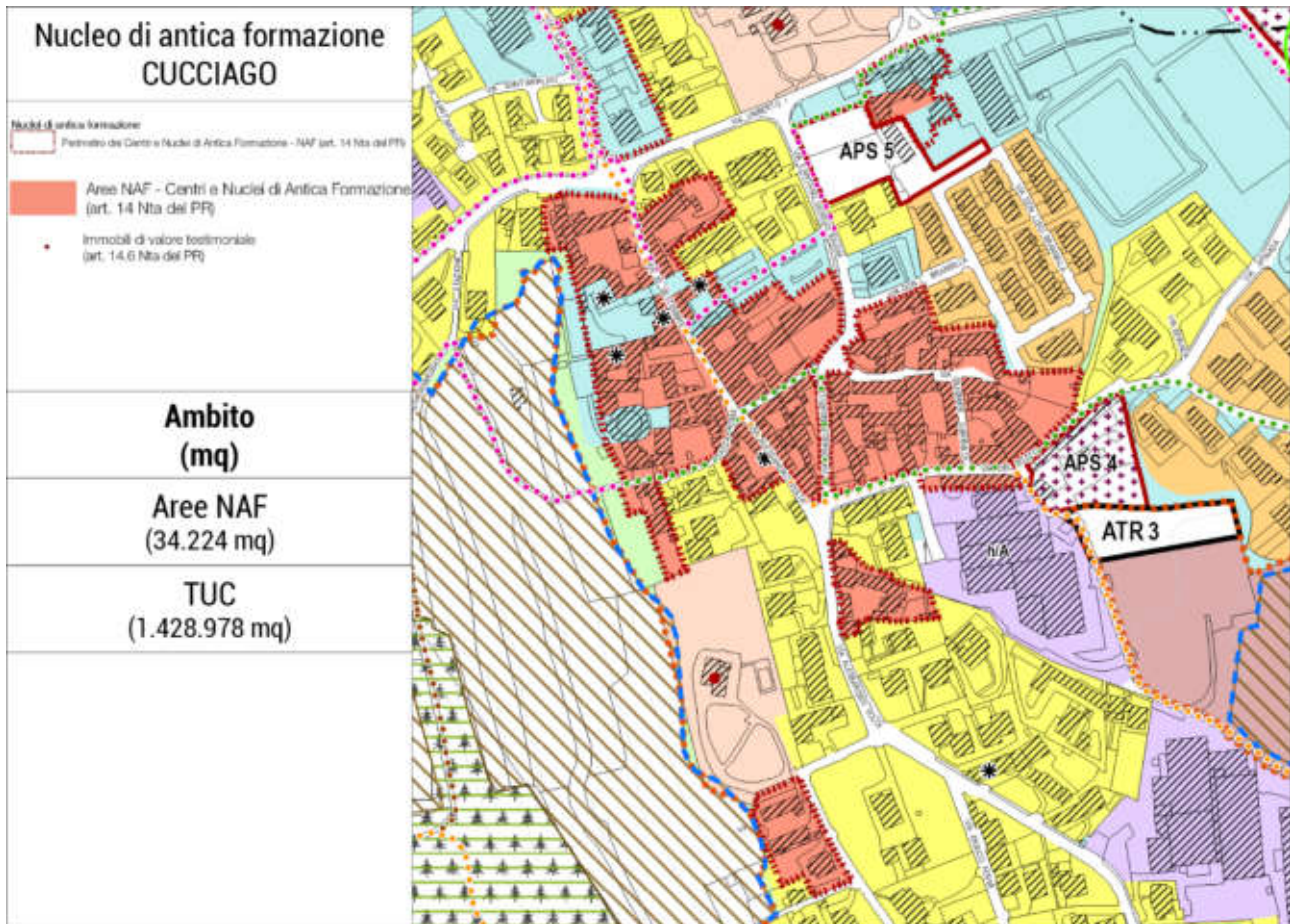
Alcune strutture sono riconosciute come edifici appartenenti al centro storico e, allo stesso tempo, riconosciute nell'azzonamento come dotazioni a servizio esistenti all'interno della disciplina del Piano dei Servizi.

L'immagine seguente è riassuntiva della perimetrazione del nucleo di antica formazione di Cucciago da PTCP della Provincia di Como e della rettifica apportata dal nuovo PGT rispetto a quanto previsto dal PGT 2016 (è riportato l'estratto del perimetro presente nella Tavola TAV01 del Piano delle Regole del PGT 2016). Oltremodo, è proposta una sovrapposizione dei perimetri, al fine di comprendere la scelta prevista dalla Variante Generale.



Quanto segue è la perimetrazione presente nella tavola "PR03 – Carta del piano delle regole" e nella tavola di dettaglio "PR06 - Carta delle modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Cucciago", rettificata rispetto al PGT 2016.

Come mostrato in precedenza, il nuovo strumento urbanistico ha apportato una rettifica alla perimetrazione conseguentemente ad una migliore lettura e classificazione dei caratteri storici dell'edificato di Cucciago. L'estratto cartografico seguente rappresenta gli elementi e le perimetrazioni afferenti del nucleo di antica formazione di Cucciago riportato nella tavola PR03 del Piano delle Regole, individuato come "Perimetro dei Centri e Nuclei di Antica Formazione -NAF (art. 14 Nta del PR)", come il tessuto di antica formazione individuato come "Area NAF – Centri e Nuclei di antica formazione (art. 14 Nta del PR)" e "Immobili di valore testimoniale (Art. 14.6 Nta del PR)".



All'interno del territorio di Cucciago sono localizzati, oltremodo, ulteriori porzioni di territorio di riconosciute come nuclei di antica formazione, di dimensioni minori, anch'essi connotati da caratteri storici ed identitari derivanti della storicità anagrafica della loro formazione e sviluppo, legati prevalentemente alla tradizione rurale (cascine). Assumendo quale riferimento il perimetro ripotato negli elaborati del PGT vigente 2016 (Tavola 17.b), si è provveduto, anche rispetto al Data Base Topografico, ad aggiornare e rettificare la perimetrazione dei suddetti nuclei di antica formazione

In questi nuclei storici minori, oltre a strutture di tipo residenziale, più consone al concetto di conservazione e valorizzazione dei caratteri storico-architettonici, vi è la presenza di tipologie legate alla tradizione agricola (cascine e nuclei rurali permanenti) che testimoniano la storia del territorio di Cucciago. Le rettifiche e gli aggiornamenti apportati dalla Variante sono i seguenti: i nuclei sparsi che ricadono all'interno degli ambiti di disciplina del PTC Parco delle Groane e della Brughiera Briantea sono stati stralciati; i nuclei che non contengono elementi ricorsivi afferenti alla tradizione storica sono stati riclassificati in altro tessuto (ad esempio, ville con giardino), al netto degli immobili avente carattere storico (identificati con apposita simbologia); ripermetrazioni rispetto al ridisegno sul Data Base Topografico.

Si riporta l'estratto della Tavola 17.b e le perimetrazioni della Variante (estratti tavola PR03), aventi medesima dicitura del nucleo storico di Cucciago, descritte dalla superficie che occupano rispetto al tessuto urbano consolidato.



1.2. Le modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione previste dal nuovo PGT

A partire dalle informazioni del PGT 2016 e a seguito di specifici approfondimenti, la Variante ha provveduto a riprendere, revisionare ed aggiornare le modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione.

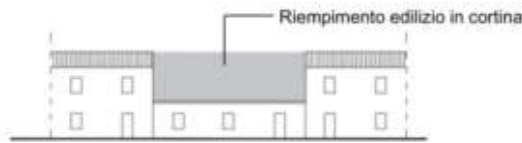
L'art. 14 delle norme del nuovo Piano delle Regole: *"stabilisce le aree NAF andando a classificare le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; inteso come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Sono compresi anche edifici e complessi di edifici con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o in toto, non più utilizzati per questo utilizzo. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche".*

In tal senso, le modalità d'intervento previste per le aree A sono finalizzate a tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile una modalità d'intervento riportate nella tavola "PR06 – Carta delle modalità d'intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Cucciago". La tabella seguente (estratto art. 14.3 Nta del PR) riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnata, da applicare a ciascuna tipologia di edificio:

Tipo edificio	Descrizione	Prescrizioni	Interventi ammessi
A	Edifici di valore storico e culturale	Conservazione integrale	Restauro e di risanamento conservativo
B	Tessuto edilizio storico e immobili di valore testimoniale	Conservazione della sagoma, fedele ricostruzione e ripristino del linguaggio architettonico senza demolizione integrale con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 4.5.	Ristrutturazione leggera
C	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 4.5..	Ristrutturazione leggera
D	Altri edifici	-	Ristrutturazione pesante
E	Fabbricati accessori	Mantenimento della SC senza trasformazione in SL se legittimamente assentiti successivamente il 01 novembre 1967	Ristrutturazione pesante

Si ricorda che gli interventi descritti dalla tabella (art. 14.3) si attuano tramite titolo abitativo semplice. A seconda della tipologia degli edifici, gli interventi ammessi sono definiti in ordine graduale, passando dal restauro e risanamento conservativo per gli edifici di maggior valore storico e culturale, alla ristrutturazione pesante dei fabbricati accessori, fatta eccezione per i rustici di origine agricola (ai sensi dell'art. 14.5) per i quali la SL ammessa è pari a quella esistenti, salvo quanto disposto dall'art. 14.8.1 e da specifiche prescrizioni contenute nell'art. 14.5.

Quanto disposto all'art. 14.8.1 rappresenta una disposizione introdotta ad hoc dal nuovo PGT riguardo alle cortine edilizie. Infatti, nella tavola PR06, sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare, realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, di sopralzo o di recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia, ovvero l'altezza dell'edificio, potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali. È inoltre consentita la realizzazione della SL aggiuntiva per la sopraelevazione di fabbricati inseriti nella continuità della cortina come illustrato nello schema estratto dalle Nta del Piano delle Regole.



Gli ulteriori elementi, ai sensi dell'art. 14.8.2, rappresentati nella tavola PR06 sono le corti unitarie e gli spazi aperti da conservare, la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni. Segue l'estratto della Tavola PR06, riassuntiva delle modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione di Cucciago.





1.3. Il tessuto di recente formazione

La presente sezione contiene la disaggregazione delle aree facenti parte del tessuto edificato di recente formazione, disciplinate dal Piano delle Regole e ricadente all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC).

1.3.1. *Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale e ambiti caratterizzati da ville con giardino*

Al netto delle aree di rilevanza storica o ambientale, la Variante Generale, rileggendo le classificazioni assunte dal PGT 2016, classifica le parti del tessuto urbano consolidato che attestano il loro sviluppo più recente rispetto ai nuclei di antica formazione. La maggior parte di queste parti di tessuto è caratterizzato da destinazioni prevalentemente residenziale riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente prive di valore storico e testimoniale. La Variante identifica n.2 ambiti a carattere prevalentemente residenziale classificati rispetto alle differenti densità territoriali:

- **Ambito ED - Ambiti ad elevata densità**, che comprende le parti dell'abitato caratterizzate prevalentemente da edifici in linea, su più piani e della più recente formazione, localizzati prevalentemente nelle porzioni centrali del tessuto urbano consolidato;
- **Ambito MD - Ambiti a media densità**, che comprende la maggior parte del tessuto di recente formazione del centro abitato di Cucciago;

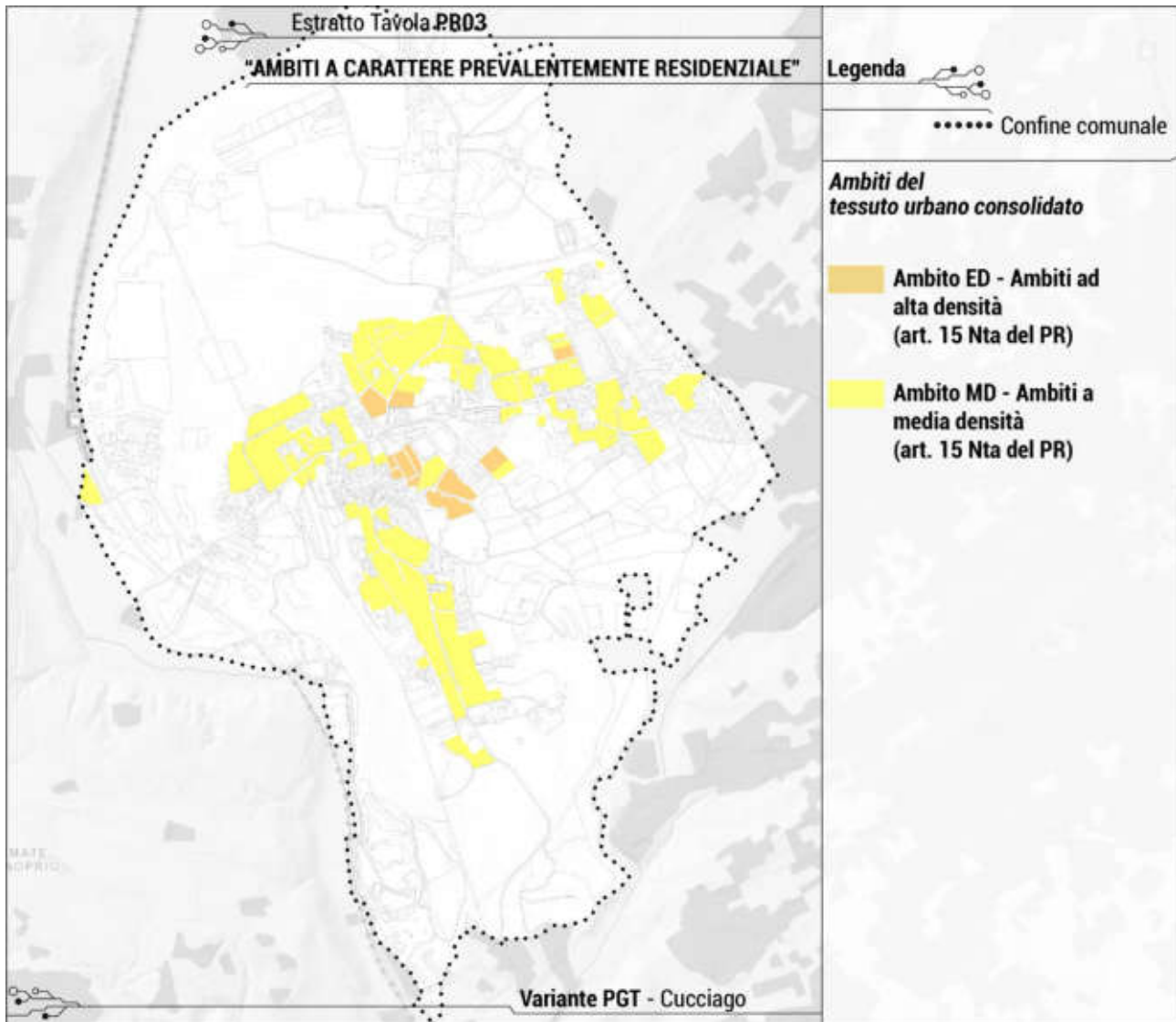
La tabella estratta dalle Nta del Piano delle Regole (art. 15.3) è riassuntiva dei parametri urbanistici per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale:

Ambito ED					Ambito MD				
IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze	IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
0,5	0,30	12	0,30	Art. 5	0,30	0,30	9,00	0,40	Art. 5

I parametri sono stati verificati rispetto alla disciplina del PGT 2016 e, rispetto alle verifiche e letture urbanistiche sviluppate, è stata attribuita una densità coerente per ulteriori zone riconosciute a prevalente carattere residenziale.

Aree	Superficie	Incidenza (rispetto TUC)
Ambito ED – Ambiti ad elevata densità	43.015 mq	3 %
Ambito MD – Ambiti a media densità	410.470 mq	29 %
Totale Aree a carattere prevalentemente residenziale	453.485 mq	32 %
<i>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</i>	<i>1.428.978 mq</i>	

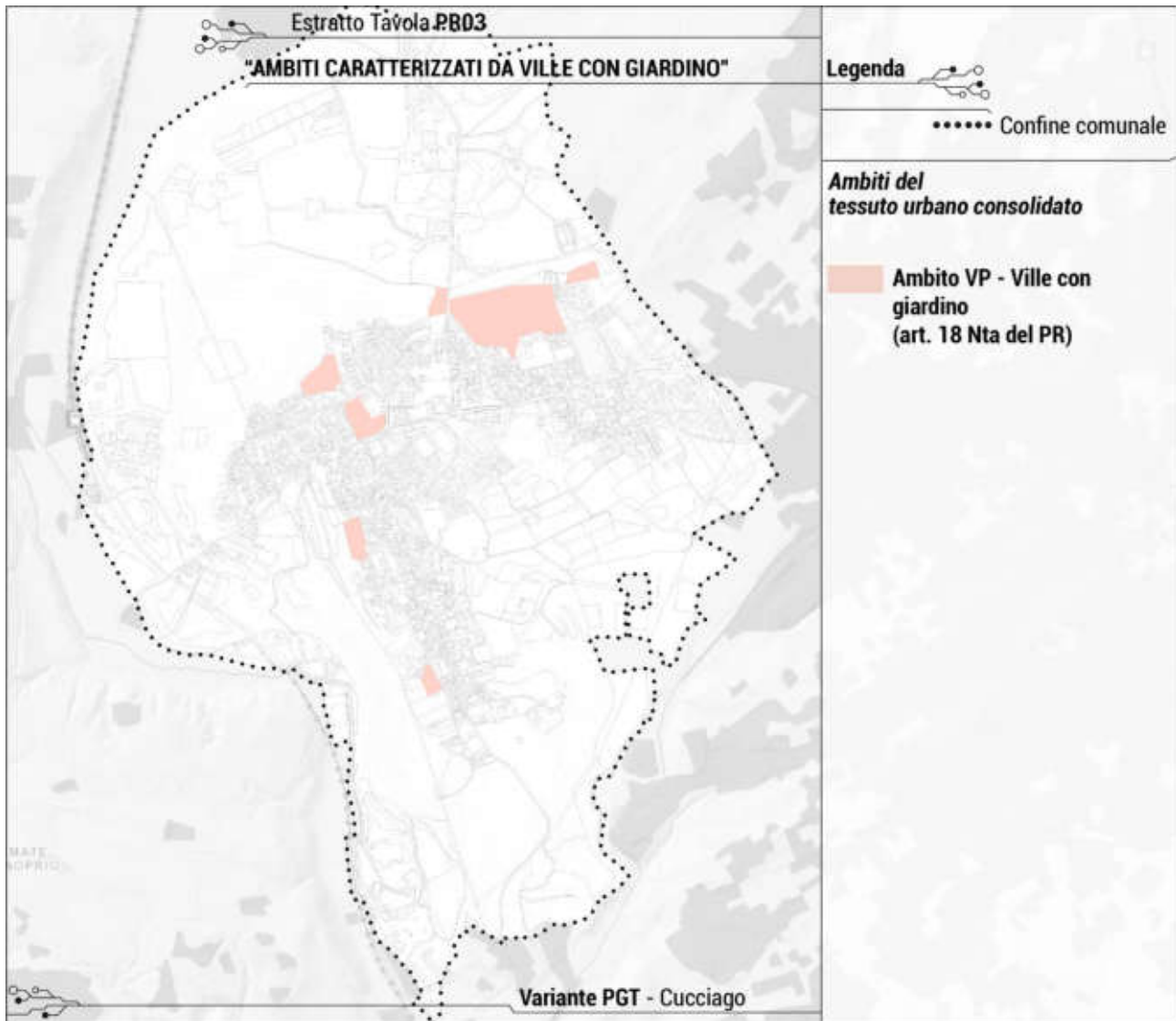
La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ha un'incidenza di circa il 32%, rispetto all'intero tessuto urbano consolidato del territorio di Cucciago. L'immagine seguente mostra la distinzione degli ambiti residenziali ad alta e media densità.



Oltremodo, a seguito di approfondimenti e verifiche di carattere urbanistico, la Variante Generale ha introdotto gli ambiti caratterizzati da ville con giardino. Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di giardini privati o orti, o superfici a verde permeabile qualificanti lo stato dei luoghi esistenti, per i quali il PGT intende preservare la funzione ecologica ed ambientale di tali aree all'interno del costruito (identificate come **VP - Ville con giardino**). La tabella estratta dalle Nta del Piano delle Regole (art. 18.3) è riassuntiva dei parametri urbanistici per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale:

IF mq/mq esistente	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze art. 5
	0,20	6,50	0,25	

Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste (art. 5), l'edificazione dei lotti e la riedificazione dovrà avvenire nel rispetto dei suddetti indici, parametri. La totalità degli ambiti caratterizzati da ville con giardino ha un'incidenza di circa il 8% (112.797 mq), rispetto all'intero tessuto urbano consolidato del territorio di Cucciago. L'immagine seguente mostra la distinzione degli ambiti residenziali ad alta e media densità.



1.3.2. Gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale e non soggetti a trasformazione urbanistica

Le destinazioni del tessuto urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi di stampo prevalentemente non residenziale, sono definite come aree adibite allo sviluppo del settore produttivo e artigianale e delle attività terziarie, direzionali, commerciali e turistico ricettive. Al contrario degli ambiti descritti nella sezione precedente gli ambiti a prevalente destinazione non residenziale si distinguono per la loro vocazione e destinazione d'uso:

- **Ambito P – Ambito delle attività produttive consolidate**, che comprende ampie porzioni di territorio ed edifici produttivi dislocati prevalentemente ai margini del TUC di Cucciago;
- **Ambito T – Ambito delle attività terziarie, direzionali, commerciali e turistico ricettive**, che comprende n.5 aree con edifici adibiti allo sviluppo del settore terziario, commerciale e ricettivo all'interno del tessuto urbano consolidato di Cucciago;

Le tabelle estratte dalle Nta del Piano delle Regole (artt. 19 e 20) sono riassuntive dei parametri urbanistici per gli ambiti a prevalente destinazione non residenziale:

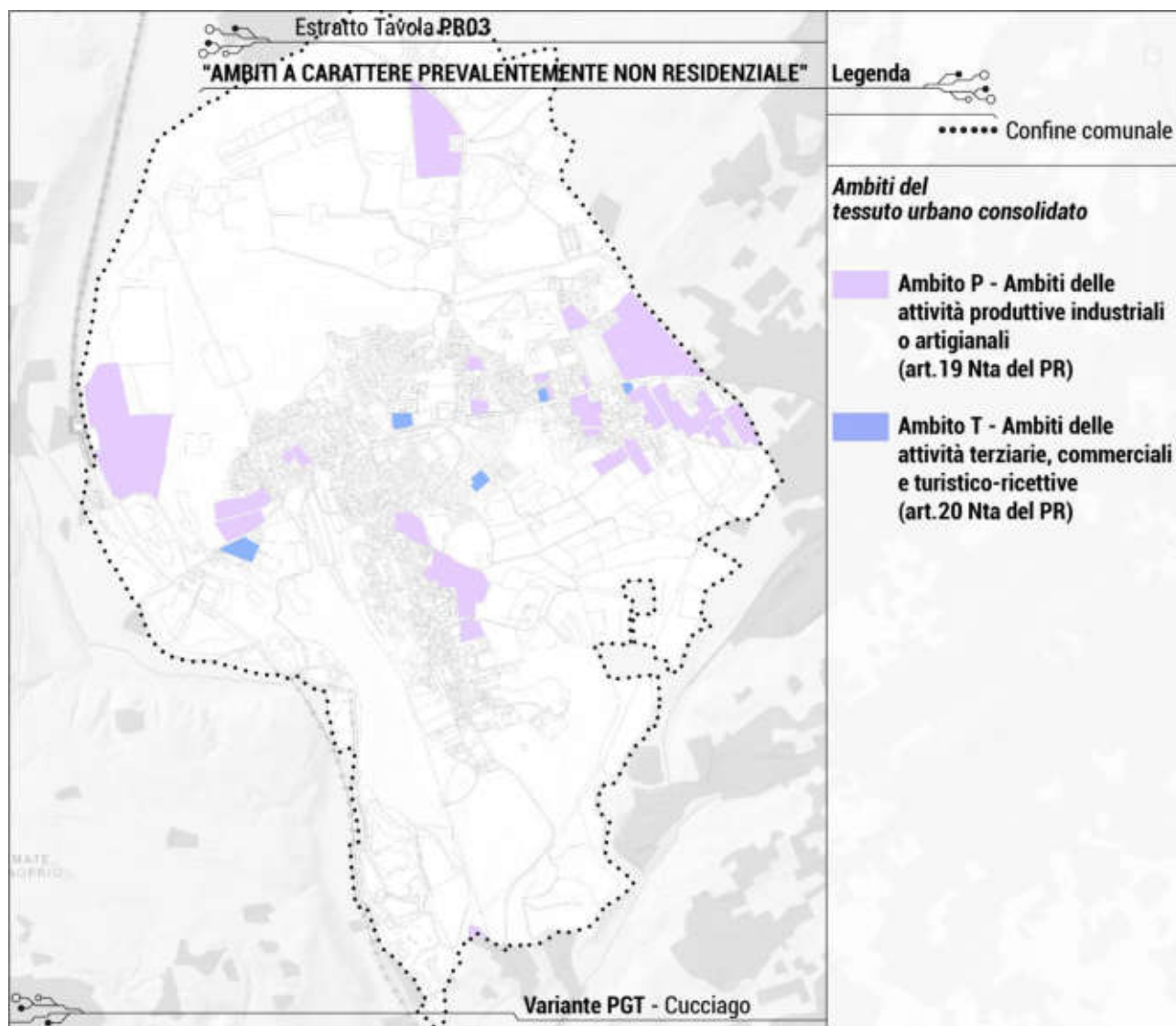


Ambiti P	IF mq/mq 1,00	IC 0,50	Altezza del fonte m h/A 8,00 m h/B 12,00	IPF 0,30	Distanze art. 5
Ambiti T	IF mq/mq 0,80	IC 0,50	Altezza del fonte m 10	IPF 0,30	Distanze art. 5

I parametri sono stati verificati rispetto alla disciplina del PGT 2016. La tabella seguente, invece, riassume l'incidenza dei suddetti ambiti, rispetto al TUC:

Aree	Superficie	Incidenza (rispetto al TUC)
Ambito P – ambiti produttivi ed artigianali	326.655 mq	23 %
Ambito T – ambiti terziari, direzionali, commerciali e turistico ricettivi	15.152 mq	1 %
Totale ambiti a prevalente carattere non residenziale	341.817 mq	24 %
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	1.428.978 mq	

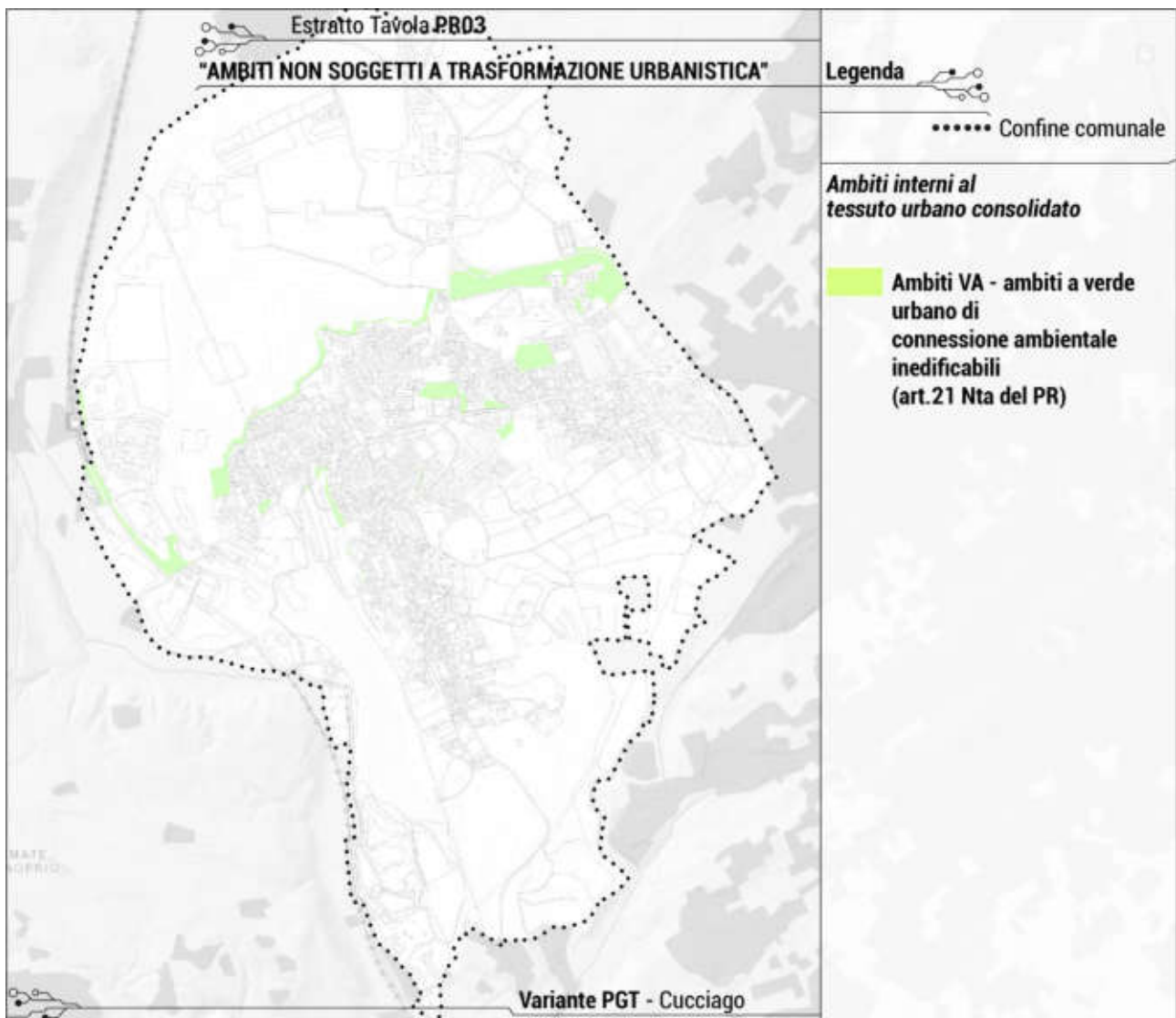
La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente non residenziale ha un'incidenza di circa il 24% rispetto all'intero tessuto urbano consolidato di Cucciago (segue l'immagine).



Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Ad affiancare tutti i tessuti urbanizzati inseriti all'interno dell'armatura urbana di Cucciago, la Variante Generale ha identificato il sistema di spazi a verde prevalentemente non insediati (disciplinate come inedificabili) all'interno del tessuto urbano consolidato esistente, comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici. Queste aree a verde sono dislocate lungo tutto il territorio comunale e contribuiscono a mantenere la qualità ambientale delle zone più densamente urbanizzate del tessuto urbano consolidato, e ad integrarsi con il sistema del verde esterno al TUC, al fine di poter modellare delle zone e ambiti propedeutici la costruzione del disegno della rete ecologica comunale di Cucciago.

La totalità delle aree verdi di connessione ambientale inedificabili ammonta ad una superficie di 113.556 mq, circa l'8% rispetto il TUC. L'immagine seguente contiene la localizzazione di suddette aree, definite, nella tavola PR03 del Piano delle Regole, con la dicitura "Ambiti VA – Ambiti a verde urbano di connessione ambientale inedificabili (art.21 Nta del PR)".

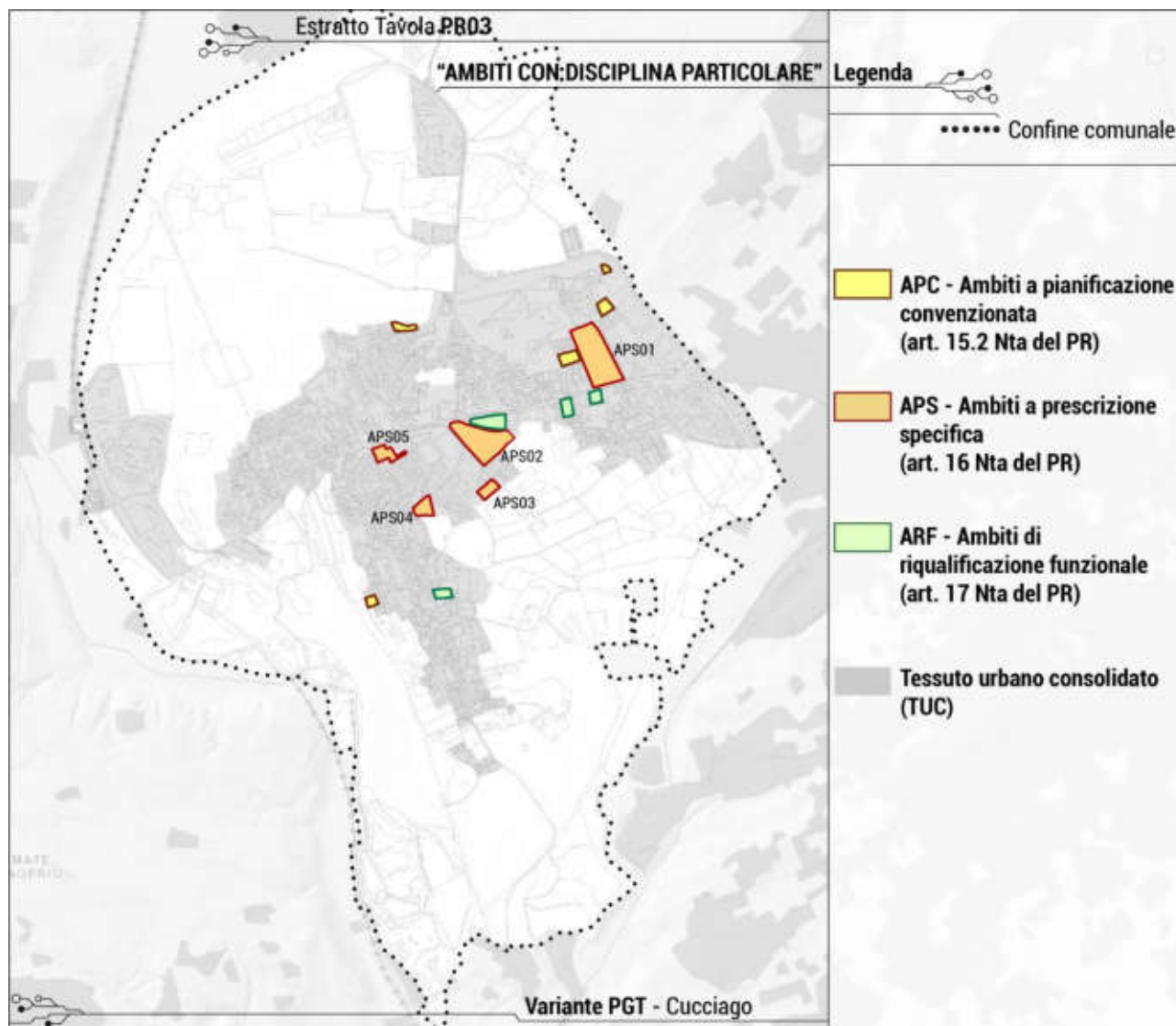


1.3.3. Gli ambiti con disciplina particolare: ambiti a prescrizione specifica (APS), ambiti a pianificazione convenzionata (APC) e ambiti di riqualificazione funzione (ARF)

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. a) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato "comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento". Nel caso del territorio di Cucciago, sono presenti una serie di ambiti, appartenenti al tessuto di completamento e legati alle politiche della rigenerazione, che comprendono le parti di territorio non ancora edificate e/o già impegnate per l'edificazione negli strumenti urbanistici comunali antecedenti alla Variante, sui quali si prevede un nuovo sviluppo da sottoporre a convenzione tramite appositi piani e programmi. I suddetti ambiti, in ripresa di quanto identificato nel PGT 2016 e con l'aggiunta di nuove previsioni, sono disciplinati nel Piano del Regole del nuovo PGT in n.3 tipologie d'intervento:

- **APC – Ambiti a pianificazione convenzionata (art. 15.2 Nta del PR);**
- **APS – Ambito a prescrizione specifica (art. 16 Nta del PR);**
- **ARF – Ambiti a riqualificazione funzionale (art. 17 Nta del PR).**

Le scelte della Variante hanno portato alla riconferma e/o rideterminazione di una buona parte degli ambiti previsti dal PGT 2016 e alla previsione di nuovi ambiti (interni al TUC).





In ripresa della normativa di riferimento, all'art. 15.2 è definito che per gli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura APC (Ambiti a pianificazione convenzionata) l'attuazione deve avvenire con permesso di costruire convenzionato.

All'art.16, la normativa del Piano delle Regole definisce che gli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APS si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme. È facoltà del Comune accettare la cessione anticipata di aree per servizi fermo restando che tale cessione resta confermata anche in caso di mancata attuazione dell'intervento. La dotazione di parcheggi pubblici indicata dal Piano dei servizi non è monetizzabile e dovrà essere obbligatoriamente realizzata.

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove richiesto, della monetizzazione delle aree per servizi, per tutti gli interventi di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento. Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e ove espressamente previsto potranno essere realizzati anche per stralci funzionali.

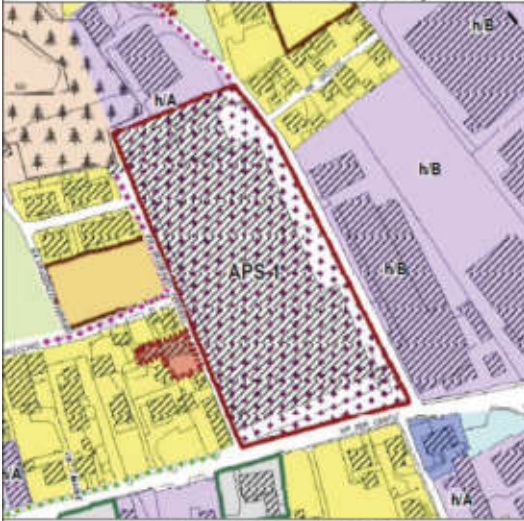
Per quanto riguarda, invece, gli ambiti di riqualificazione funzionale (art. 17), essi sono ambiti qualificabili come "casa bottega" nei quali è stata prima edificata l'abitazione e successivamente è stato realizzato il manufatto corrispondente con il luogo del lavoro dell'unità familiare e dei suoi più stretti familiari. Con le mutate necessità legate ai luoghi del lavoro in ordine alle necessità di aggiornamento degli spazi tali ambiti hanno l'obiettivo di addivenire ad una progressiva dismissione delle attività in essere ai fini di una riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva. Nelle tavole del Piano delle Regole sono identificati con l'apposita campitura ARF, per cui si applicano le prescrizioni dei commi seguenti dell'art. 17.

Tali ambiti hanno obiettivi e finalità indirizzati verso una progressiva dismissione delle attività in essere ai fini di una riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva in funzioni residenziali e compatibili. Per le attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità all'interno delle predette zone è ammessa la prosecuzione fino alla cessazione e non è consentito il subentro. L'attuazione avviene tramite titolo abitativo semplice o convenzionato. I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti (art.17.4):

SL mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
esistente	0,30	12	0,30	Art. 5

L'immagine e le schede di dettaglio seguenti (in cui si riportano i principali dati di sintesi, inerenti ai parametri urbanistici ed edilizi d'intervento e le destinazioni d'uso non ammesse) mostrano il sistema degli APS.

APS 01 (ex P.I.I. - Ex Crae)



Estratto da Tavola PR03

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 21.9369 mq (GIS)

Superficie Lorda (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, per le funzioni Gf1, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.5/R, Gf3.6, Gf3.8, Gf3.10.1, Gf4.1 e Gf4.2)

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 = 12,00 m (per le funzioni Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.5/R, Gf3.6, Gf3.8 e Gf3.10.1)



APS 02 (ex ARF/1a)



Estratto da Tavola PR03

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 15.595 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = 2.600 mq

IPF = 0,40 della SF

IC = 0,25 della SF

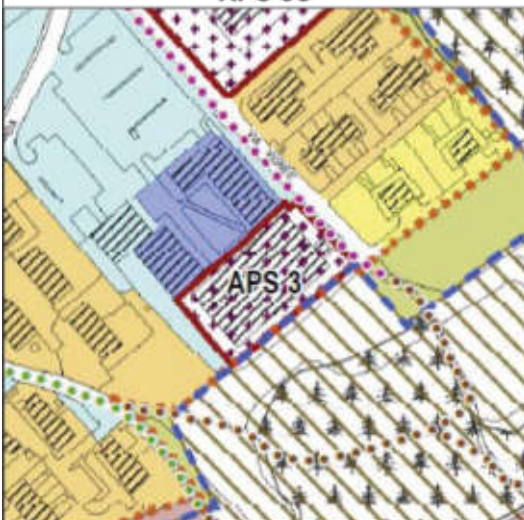
Altezza dell'edificio = 9,00 m

Destinazioni d'uso non ammesse: Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, e Gf6
(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

Cessione per edilizia residenziale convenzionata SF = 3.000 mq
SL = 3.000 mq; IPF = 0,30 della SF; IC = 0,40 della SF;
Altezza dell'edificio = 10,50 m.



APS 03



Estratto da Tavola PR03

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (SF) = 2.695 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = 1.600 mq

IPF = 0,30 della SF

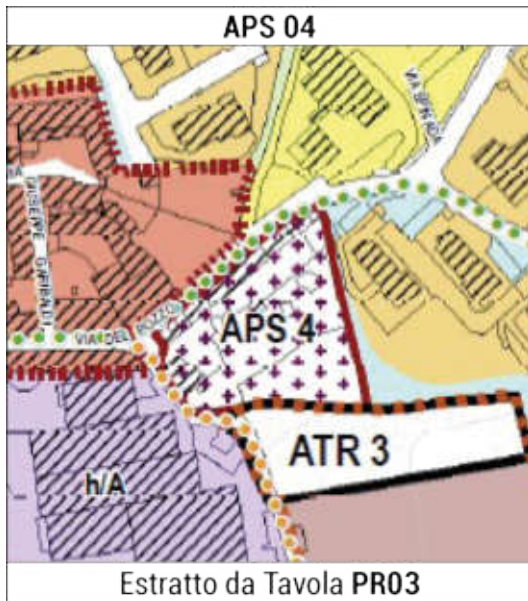
IC = 0,40 della SF

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse:
Gf2, Gf 3.10.2, Gf5, e Gf6.
(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

Destinazioni d'uso non ammesse:
Gf 4 e Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.5, Gf3.6, Gf3.7, Gf3.8, Gf3.9, Gf3.10.1 e Gf3.10.3 (limitatamente recupero SL)





DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 3.303 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = esistente oltre ad un incremento massimo del 25%

IPF = esistente

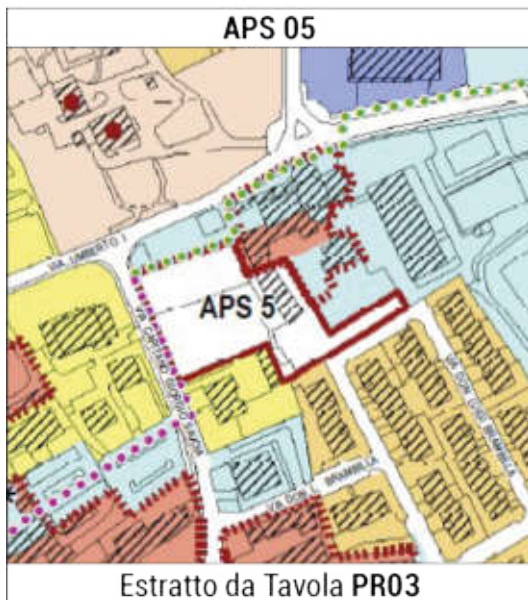
IC = esistente

Altezza dell'edificio = quella dell'edificio da mantenere al netto della torretta

Destinazioni d'uso non ammesse:

Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, e Gf6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)



DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 3.553 mq (GIS)

SUB-A
SL = 300 mq

IPF = 0,40

IC = 0,30

Altezza dell'edificio = 9,00 m

Destinazioni d'uso non ammesse:

Gf2, Gf3, Gf4 e Gf5 (disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

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:

Gf1, Gf2, Gf3, Gf4 e Gf5 (disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)



2. Le aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. e) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole individua e disciplina all'interno delle proprie disposizioni attuative le aree libere esterne al tessuto urbano consolidato, così articolate nella tavola PR03:

- **Area estrattiva** (art. 22 Nta del PR, fonte: Piano Cave della Provincia di Como pubblicato sul BURL il 17 novembre 2014, Serie Ordinaria n. 47). All'interno della PR03, è stato riportato il perimetro della Cava ATEg1 ripreso dall'elaborato di ITALCAVE "Tavola A – Stato di Fatto al 31-12-2021";



- le aree destinate all'agricoltura, distinte in:
 - **Area AP – Aree aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP** (art. 23.7 Nta del PR, in recepimento appunto di quanto disciplinato dall'art.15 del PTCP della Provincia di Como)
 - **Area AG – Aree destinate all'agricoltura di interesse comunale** (art. 23.7 Nta del PR)
 - **Edifici non legati all'attività agricola in ambiente agricolo** (art. 25 Nta del PR);

- le aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica, suddivise in:
 - **Aree boscate PIF** (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n.8 del 15/03/2016).

2.1 La disciplina del tessuto agricolo: le aree destinate all'agricoltura di interesse comunale e quelle aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP

All'art. 23 delle norme del Piano delle Regole si identificano le aree all'interno del territorio comunale destinate all'attività agricola ai sensi del punto, let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, nelle quali le trasformazioni del territorio e l'edificazione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo avvengono nel rispetto delle disposizioni del titolo III della LR 12/2005 e smi, fermo restando i limiti indicati all'interno del suddetto articolo.

Il Piano delle Regole ha recepito (da PGT 2016), rettificato e aggiornato, sul territorio comunale, il disegno degli ambiti destinati all'attività agricola aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP di Como e quelli di interesse comunale. Queste aree ricoprono gran parte del territorio comunale limitrofo ed esterno al tessuto urbano consolidato di Cucciago, frazionate soltanto dalle presenze naturali e boscate, dalla presenza di alcuni servizi e da alcuni edifici, di cui alcuni legati all'attività agricola e altri (riconosciuti con apposito simbolo nella PR03) non legati all'attività agricola e dall'ambito estrattivo.

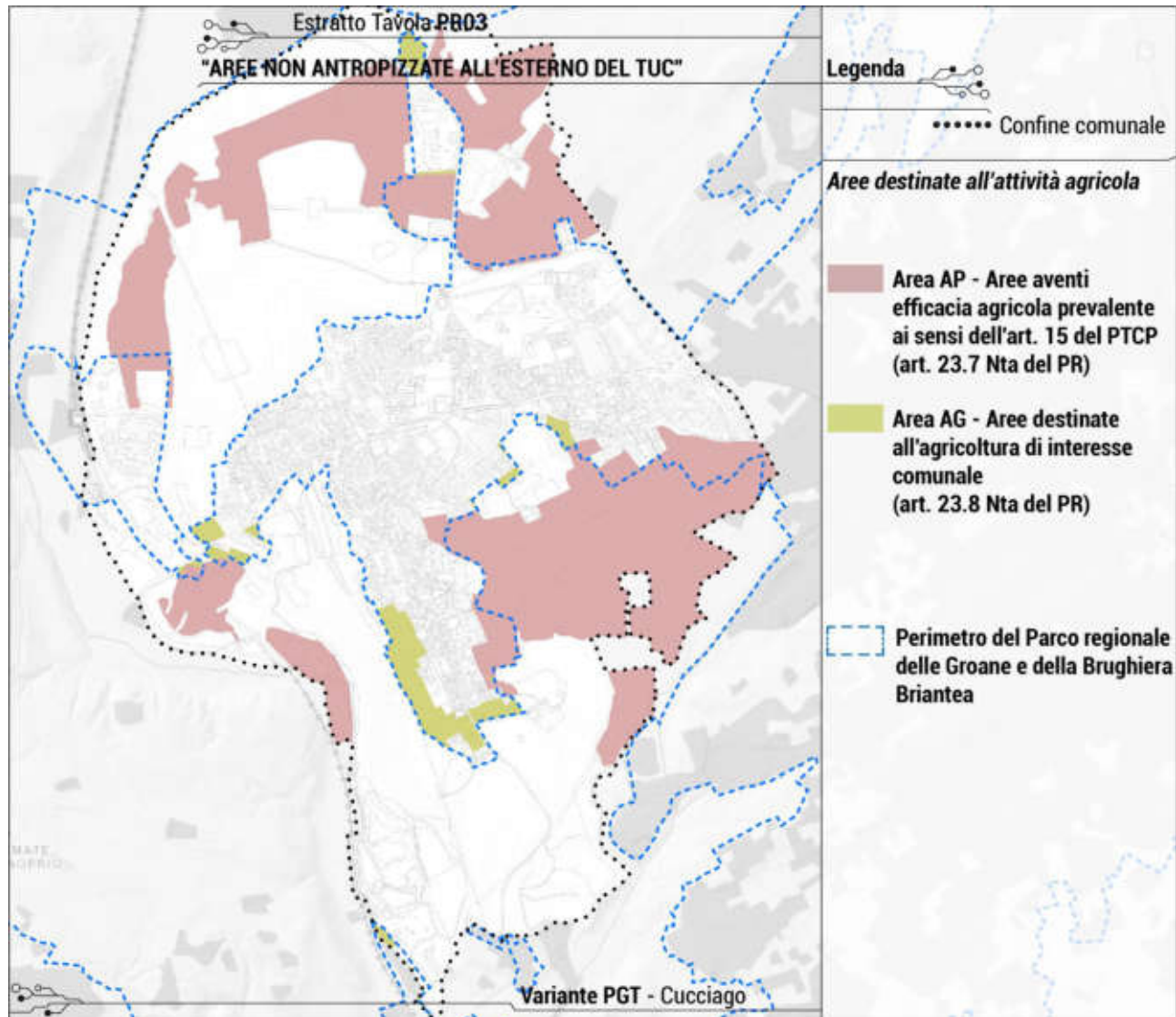
Le aree destinate all'agricoltura aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP sono caratterizzate dalla presenza di suoli di elevata fertilità e dalla presenza di colture agrarie, così da perseguire obiettivi mirati a favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole e consentire lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili. Oltremodo, considerate le specifiche funzioni di carattere culturale, paesaggistico ed ecologico, tali ambiti corrispondono agli ambiti del sistema della rete ecologica provinciale.

A partire dall'individuazione di suddette aree nel PGT 2016 e rispetto alle scelte previste dalla Variante, è stata svolta un'attività di approfondimento e verifica finalizzata a rettificare, precisare e ampliare la loro individuazione, sulla base di oggettive risultanze derivanti dall'analisi dello stato di fatto delle aree interessate e dal valore agricolo dei suoli (si veda sezione 7, parte 3 del Documento di Piano).

All'interno della Tavola PR03, la Variante riconosce come aree destinate all'agricoltura aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP una superficie territoriale di 1.257.116 mq per un'incidenza di circa il 25% rispetto alla superficie comunale. Per quanto riguarda, invece, le aree agricole di interesse comunale, esse sono localizzate nei residui spazi tra gli ambiti

del parco e del tessuto urbanizzato; tali aree ammontano ad una superficie di 108.002 mq (circa il 2% della superficie territoriale comunale). Complessivamente, la superficie delle aree destinate all'agricoltura ammonta a 1.365.118 mq, ovvero il 27% rispetto all'interno territorio di Cucciago (la maggior parte di suddette aree ricade all'interno del Parco regionale).

L'immagine seguente mostra la localizzazione delle suddette aree destinate all'agricoltura.



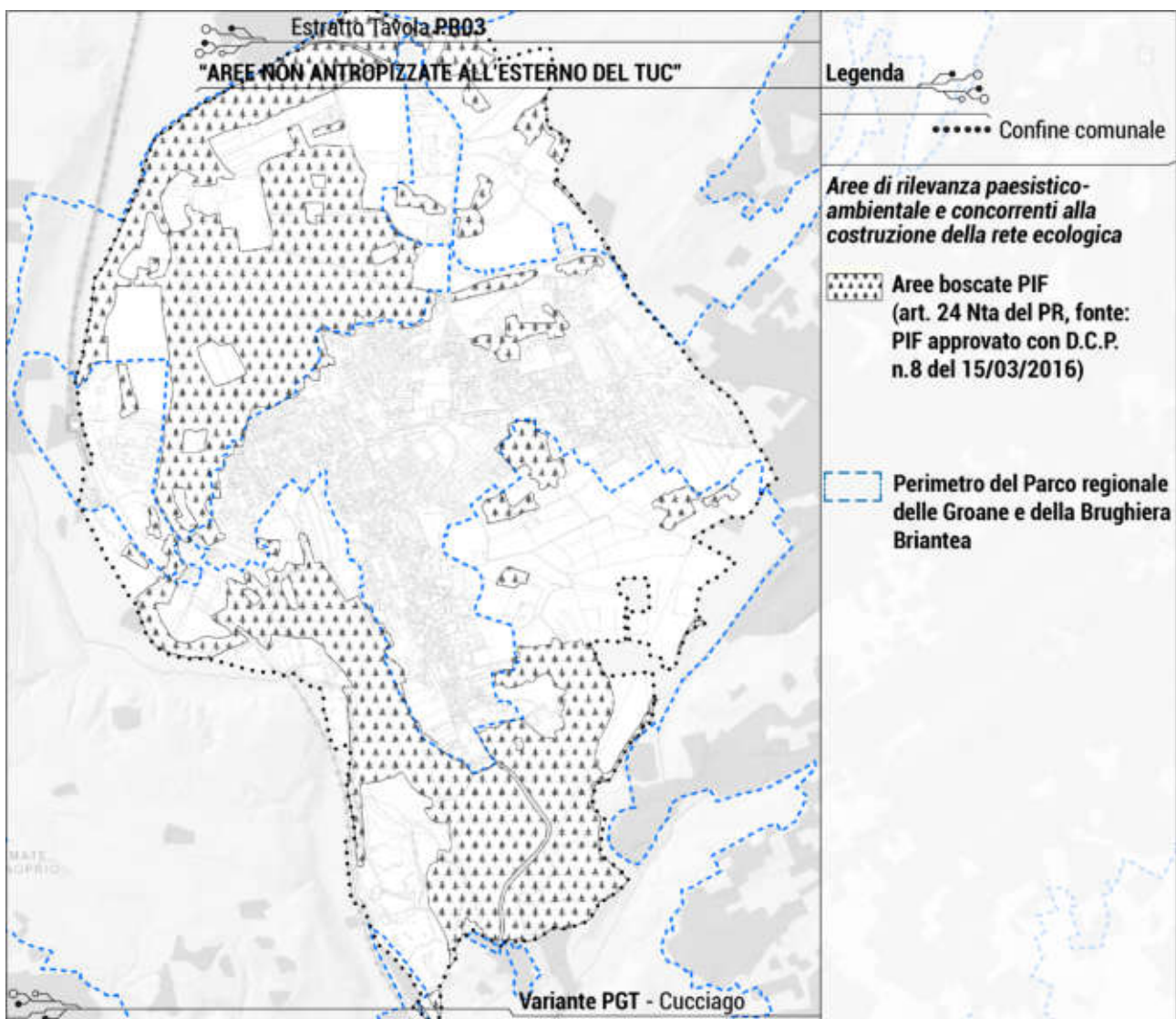
2.2 La disciplina del tessuto di rilevanza paesistico-ambientale: le aree boscate PIF

Nel tessuto non urbanizzato, in prossimità e adiacente agli ambiti destinati all'attività agricola, la Variante identifica le aree che rivestono particolare importanza dal punto di vista paesistico ed ambientale e quelle che concorrono in maniera importante alla costruzione ed al consolidamento della rete ecologica comunale (REC), nel rispetto del disegno complessivo delle reti ecologiche di livello sovracomunale (provinciale e regionale). Al fine della costruzione di una rete ecologica in grado di estendersi anche al di fuori del territorio locale, queste aree sono altresì identificate come "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui all'art.10, comma 4, lett. b) della l.r. n.12/2005.

All'interno della Tavola PR03, la disciplina del Piano delle Regole individua le **aree boscate del PIF** della Provincia di Como (approvato con D.C.P. n.8 del 15/03/2016). Localizzate in gran parte del tessuto non urbanizzato di Cucciago, queste aree rivestono un particolare interesse sotto il profilo ecologico ed ambientale, anche perché facenti parte del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea. Oltremodo, le aree boscate sono riconosciute come i sistemi verdi in cui si sviluppano le linee di connettività ecologica di primo e secondo livello della REC, svolgono ruolo importante, principalmente sotto due profili:

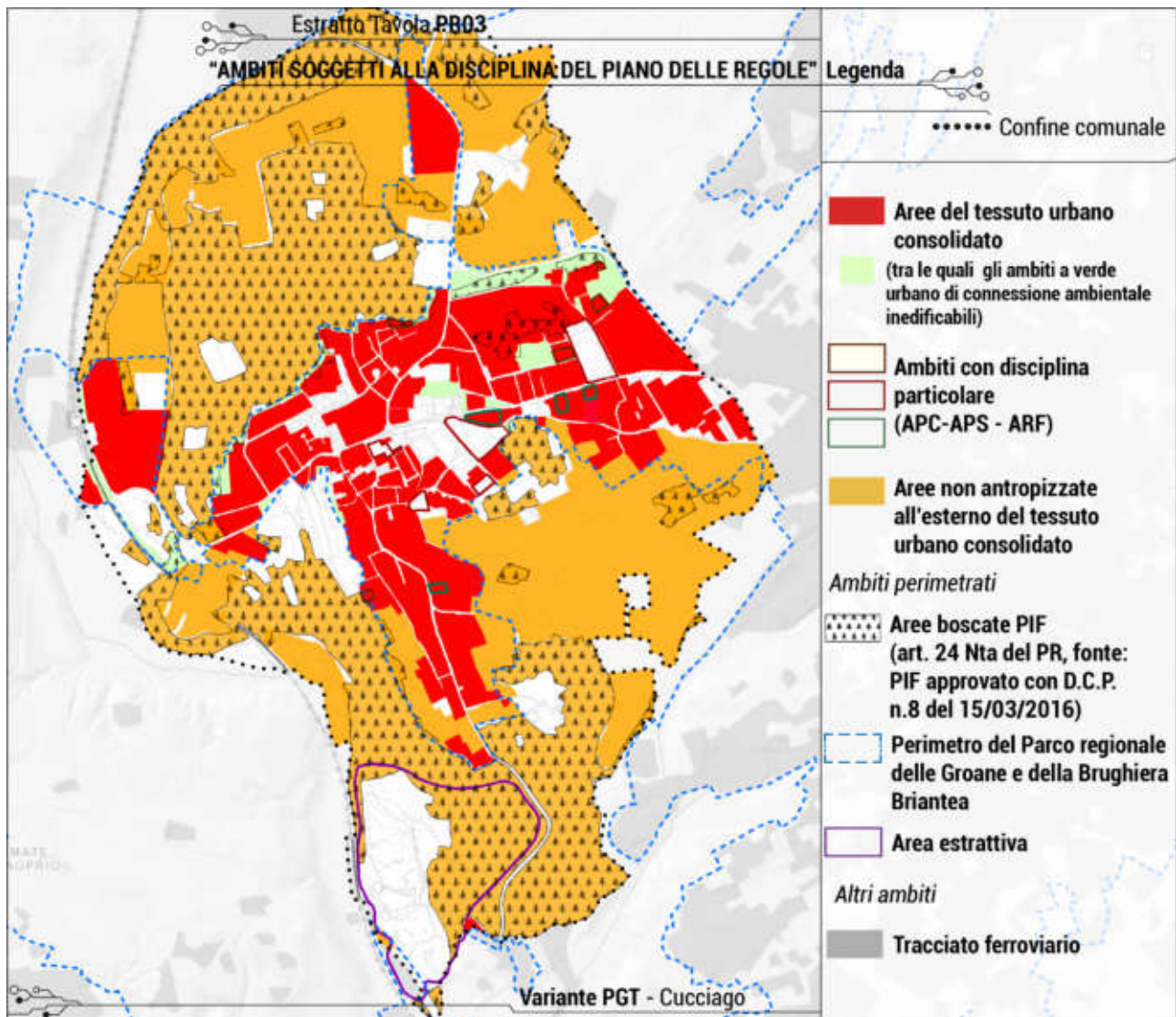
- quello paesistico, nel caratterizzare e nello strutturare i paesaggi aperti in modo significativo, determinante nel concorrere alla riconoscibilità complessiva di una data porzione territoriale;
- quello ambientale, nel contribuire a mantenere efficienti le condizioni di equilibrio e stabilità biologica dell'agro-ecosistema.

Le aree boscate presenti sul territorio occupano una superficie di 1.783.690 mq, di cui la quasi totale ricadono all'interno del Parco regionale e, per alcune porzioni, si sovrappongono agli ambiti destinati all'agricoltura. Gli ambiti boscati hanno un'incidenza del 36% rispetto la superficie territoriale di Cucciago.



In conclusione e sintesi di questa sezione, viene proposta l'immagine di ricomposizione degli ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole, secondo le specifiche funzionalità, in riferimento a quanto previsto dalla Tavola "PR03 – Carta del Piano delle Regole" e secondo le seguenti discipline:

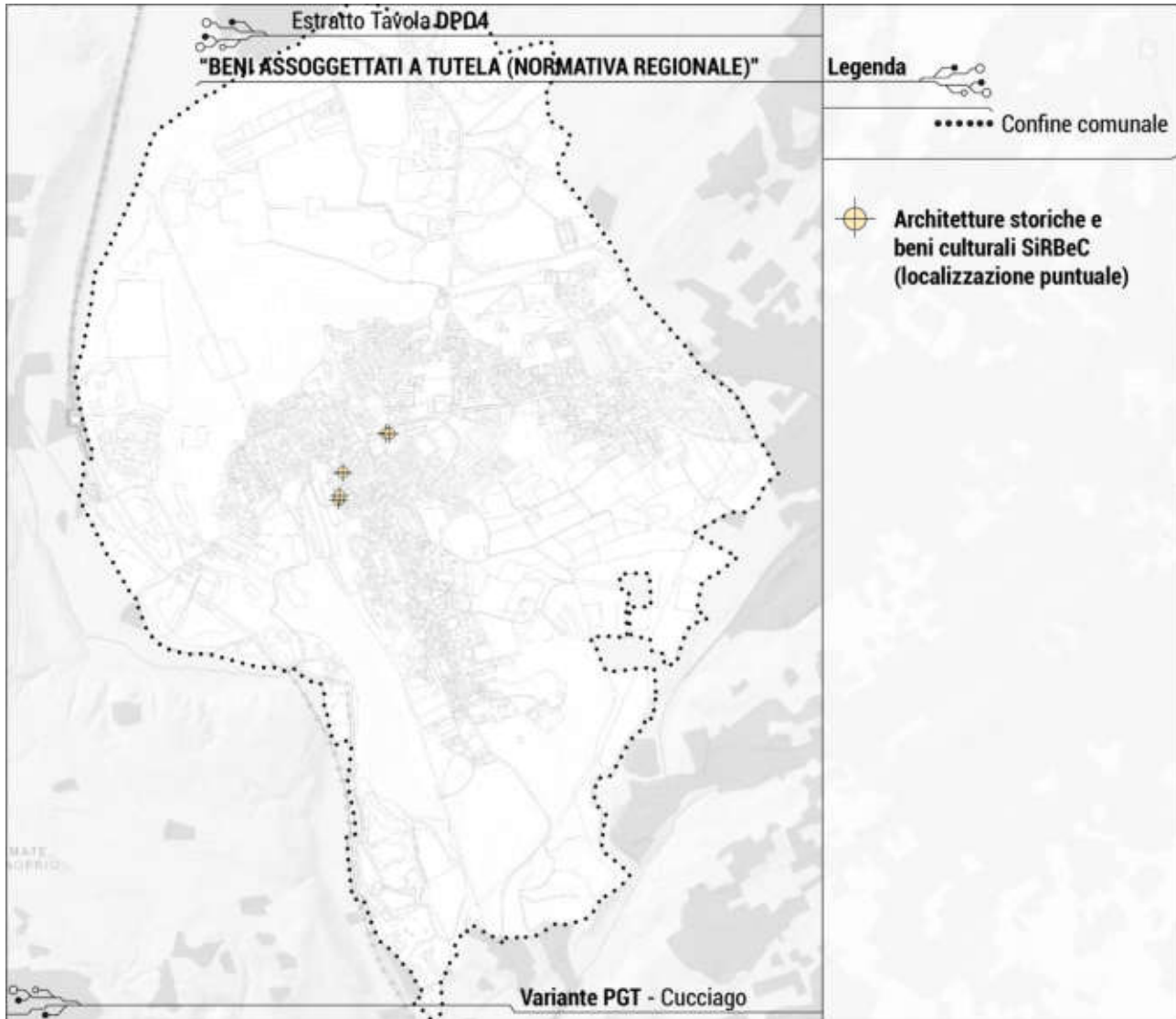
- **aree del tessuto urbano consolidato:** Aree NAF -Centri e Nuclei di antica formazione; Aree di carattere prevalentemente residenziale (*Ambiti ED - Ambiti ad alta densità, Ambiti MD - Ambiti a media densità*) e caratterizzati da ville con giardino (*Ambiti VP*); Aree di carattere prevalentemente non residenziale (*Ambiti P - Ambito delle attività produttive o artigianali, Ambiti T - Ambito delle attività terziarie, direzionali, commerciali e turistico-ricettive*); *Ambiti VA - ambiti a verde urbano di connessione ambientale inedificabili*;
- **ambiti con disciplina particolare:** APS – Ambiti a prescrizione specifica; APC – Ambiti a pianificazione convenzionata; ARF – Ambiti di riqualificazione funzionale;
- **aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato:** Area estrattiva; Aree destinate all'agricoltura (Area AP – Aree aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP; Area AG - Aree destinate all'agricoltura di interesse comunale) Aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica (Aree Boscate PIF)



Le zone non campite sono gli ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano, Piano dei servizi e quelle residue del PTC del Parco Regionale, e il tracciato viabilistico.

3. Il repertorio dei beni assoggettati a tutela in base alla normativa regionale

L'immagine mostra il repertorio di beni assoggettati a tutela in base alla normativa regionali presenti nel territorio di Cucciago, catalogati da Regione Lombardia all'interno della banca dati SIRBeC (Sistema Informativo Regionale Beni Culturali), ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004.



Il sistema SIRBEC è costituito da banche dati di catalogazione ed è alimentato, in modalità diffusa e partecipata, dai soggetti pubblici e privati che hanno competenza sui beni culturali da catalogare, di oltre 200 tra: musei e raccolte museali, Università, istituti e fondazioni culturali, Province, Comuni e Comunità montane, Consulta e Diocesi lombarde, Enti del Sistema Regionale Lombardo. Ad ogni tipologia di bene culturale corrisponde uno specifico tracciato di scheda e di modello descrittivo delle informazioni (in seguito sono riportate quelle per Cucciago). Per i beni presenti sul territorio di Cucciago, si sono raccolte le informazioni in merito a: edifici pubblici e di culto ed edilizia rurale di interesse storico.

Nello specifico, a Cucciago, il repertorio dei beni locali si riferisce al sistema di strutture storiche, culturali e architettoniche nei nuclei di antica formazione, e alcune presenze storiche isolate, a testimonianza della religione (Chiesa S.M. della Neve e SS. Gervaso e Protaso) e degli insediamenti storici rurali (sistema di manufatti della tradizione agricolo e cascine).

Repertorio Beni - Cucciago



CO190-00162

Campanile della Chiesa dei SS. Gervaso e Protaso



Localizzazione: Via Umberto I

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: campanile

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Repertorio Beni - Cucciago



CO190-00164

Campanile della Chiesa di S. Vincenzo (ex)



Localizzazione: Via Carducci

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: Campanile

Epoca di costruzione: sec. XII

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Repertorio Beni - Cucciago



CO190-00160

Chiesa dei SS. Gervaso e Protaso (*complesso*) - *compilazione*



Localizzazione: Via Umberto I, 4

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: fine sec. XVI – sec. XX

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Repertorio Beni - Cucciago



CO190-00161

Chiesa dei SS. Gervaso e Protaso (complesso) - aggiornamento



Localizzazione: Via Umberto I, 4

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: fine sec. XVI – sec. XX

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Repertorio Beni - Cucciago



CO190-00163

Santuario della Madonna della Neve



Localizzazione: Via Carducci

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: 1857 - 1863

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Repertorio Beni - Cucciago



1A050-00325

Terra degli Alciati



Localizzazione: Castello

Tipologia Generale: architettura fortificata

Tipologia specifica: torre

Configurazione strutturale: Forma quadrata (10 metri di altezza), costruita con grandi blocchi di serizzo locale accostati gli uni agli altri con poca malta.

Uso attuale: corpo principale (Uffici)

Uso storico: difensivo

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale



4. Il sistema dei vincoli, delle tutele e delle limitazioni d'uso del suolo

Questa sezione si incentra sull'insieme delle informazioni relative ai vicoli, alle tutele e alle limitazioni d'uso del suolo inseriti nelle Tavole "DP04- Carta dei vincoli e delle tutele" e "DP05 – Carta dei vincoli amministrativi", a partire da quanto disciplinato nella Tavola PR03 e Tavola PR04 del presente Piano delle Regole. Il complesso di informazioni si riferisce ad ambiti ricadenti all'interno e in prossimità del territorio comunale di Cucciago.

4.1. I vincoli e le tutele derivanti dalla legislazione statale, regionale e dal PTCP della Provincia di Como

Il territorio comunale di Cucciago risulta soggetto ad una serie di regimi vincolistici e di limitazioni d'uso del territorio di carattere paesaggistico. Infatti, gli aspetti caratteristici e di pregio presenti nel territorio, aventi un certo spessore sotto il profilo paesaggistico, ecologico ed ambientale, oltretutto di carattere meramente insediativo e di servizio al sistema della mobilità soprattutto sovralocale, sono stati evidenziati dall'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004. Il suddetto articolo definisce una serie di beni paesaggistici di fondamentale importanza per la tutela del territorio. Questi regimi vincolistici, di natura statale, sono recepiti dagli strumenti di pianificazione e programmazione sovralocale (PTR Regione Lombardia, PPR Regione Lombardia e PTCP della Provincia di Como), i quali si preoccupano di affinarli con ulteriori disposizioni regolamentari e normative che hanno carattere prescrittivo per la redazione degli strumenti urbanistici comunali. In riferimento a questo disposto normativo, nel territorio di Cucciago si sono riscontrati i seguenti beni paesaggistici:

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D. Lgs. N. 42/2004

Art.142, comma 1, lett. c): Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde

Art.142, comma 1, lett. g): Territori coperti da foreste e boschi

Oltre alle suddette disposizioni legislative, al fine di avere un quadro completo dei vincoli e delle prescrizioni di livello sovraordinato, il territorio di Cucciago è soggetto alla gestione e tutela di ulteriori ambiti di carattere paesaggistico, con particolare riferimento agli ambiti afferenti al disegno di Rete Ecologica Provinciale (REP), storico e culturale del PTCP di Como. L'articolazione dei vincoli (proposti nella Tavola DP04 e PR04) del PTCP è la seguente:

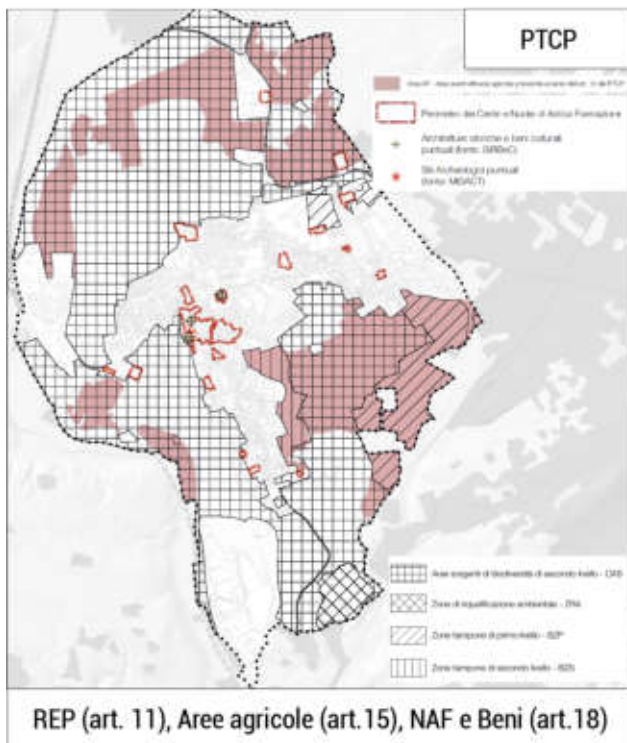
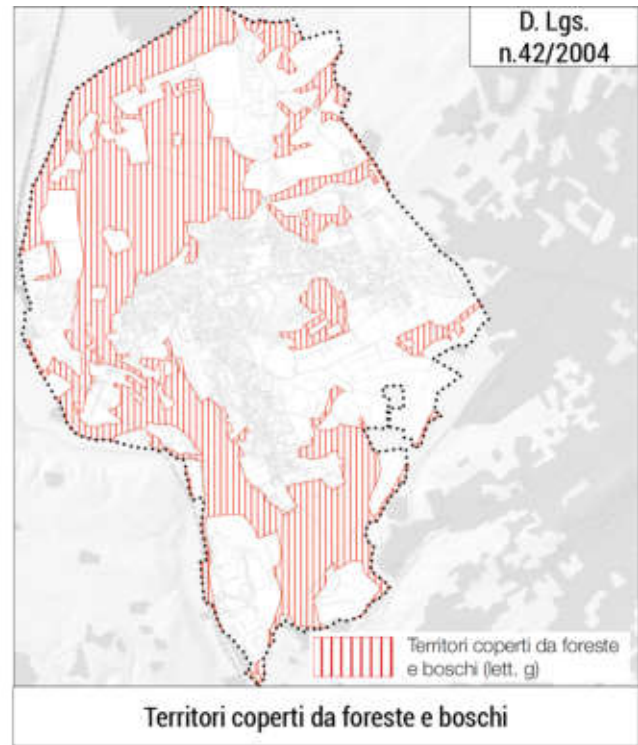
- **Perimetro dei Centri e Nuclei di antica formazione (art. 18 Nda PTCP, fonte: nuovo PGT)**
- **Architetture storiche e beni culturali (art. 18 Nda PTCP, fonte: Sirbec e Mibact)**
- **Aree aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP (fonte: nuovo PGT)**

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (art. 11 Nda PTCP, fonte: nuovo PGT)

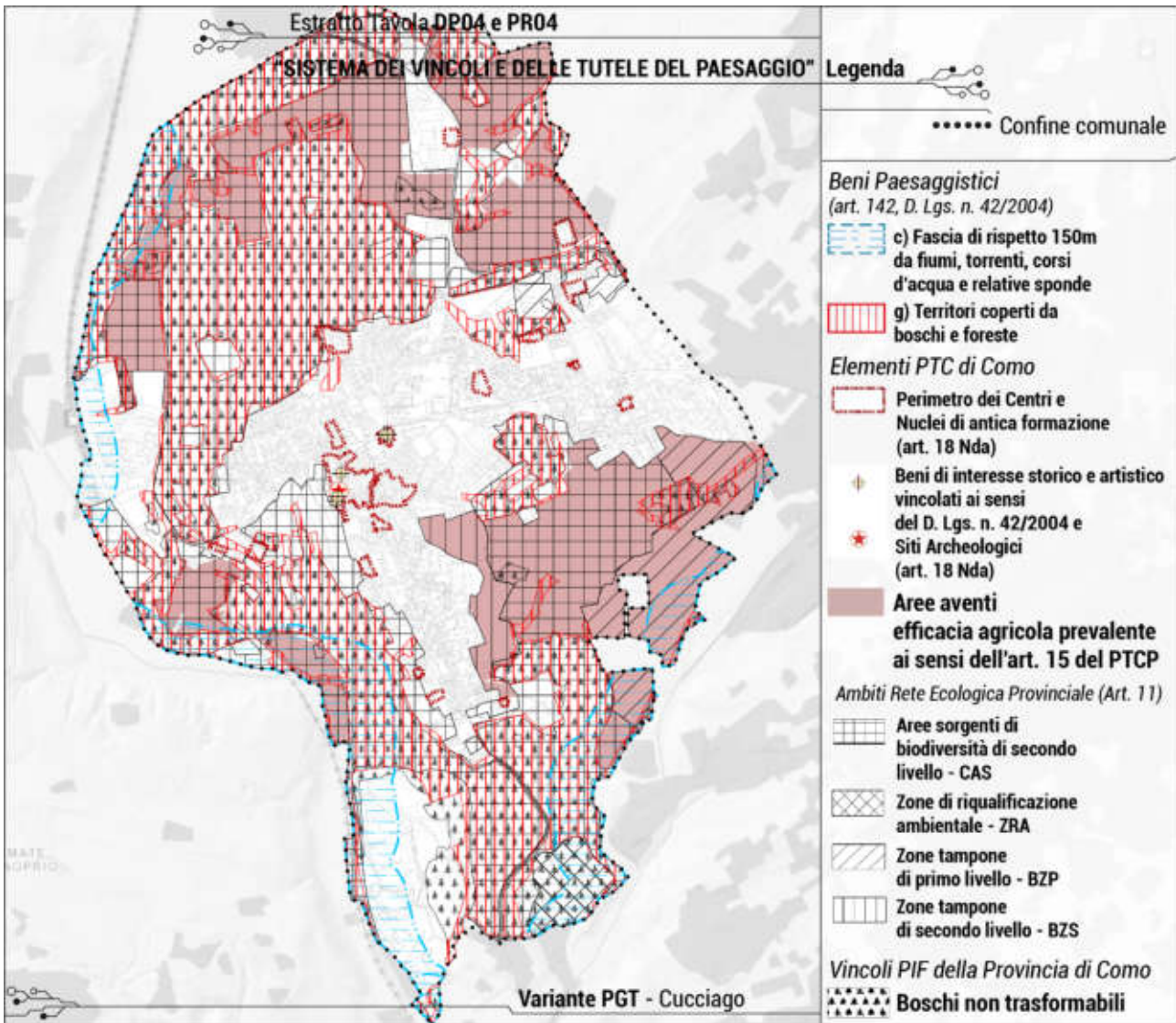
- **Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello – CAS**
- **Zone di riqualificazione ambientale - ZRA**
- **Zone tampone di primo livello – BZP**
- **Zone tampone di secondo livello – BZS**

- **Aree boscate PIF (fonte: Provincia di Como)**

È proposta in seguito la raffigurazione disaggregata degli ambiti soggetti a tutela paesaggistica del D.Lgs n. 42/2004 e del PTCP della Provincia di Como, così da poter mostrare efficacemente la loro incidenza rispetto a quanto previsto e pianificato per lo sviluppo del territorio comunale di Cucciago.



La sovrapposizione degli strati informativi corrisponde al regime di vincoli, tutele e limitazioni d'uso del sistema paesaggistico dettati dalla normativa statale e dal PTCP di Como. Il risultato è riportato nella seguente immagine.



4.2. I vincoli e le prescrizioni di carattere amministrativo

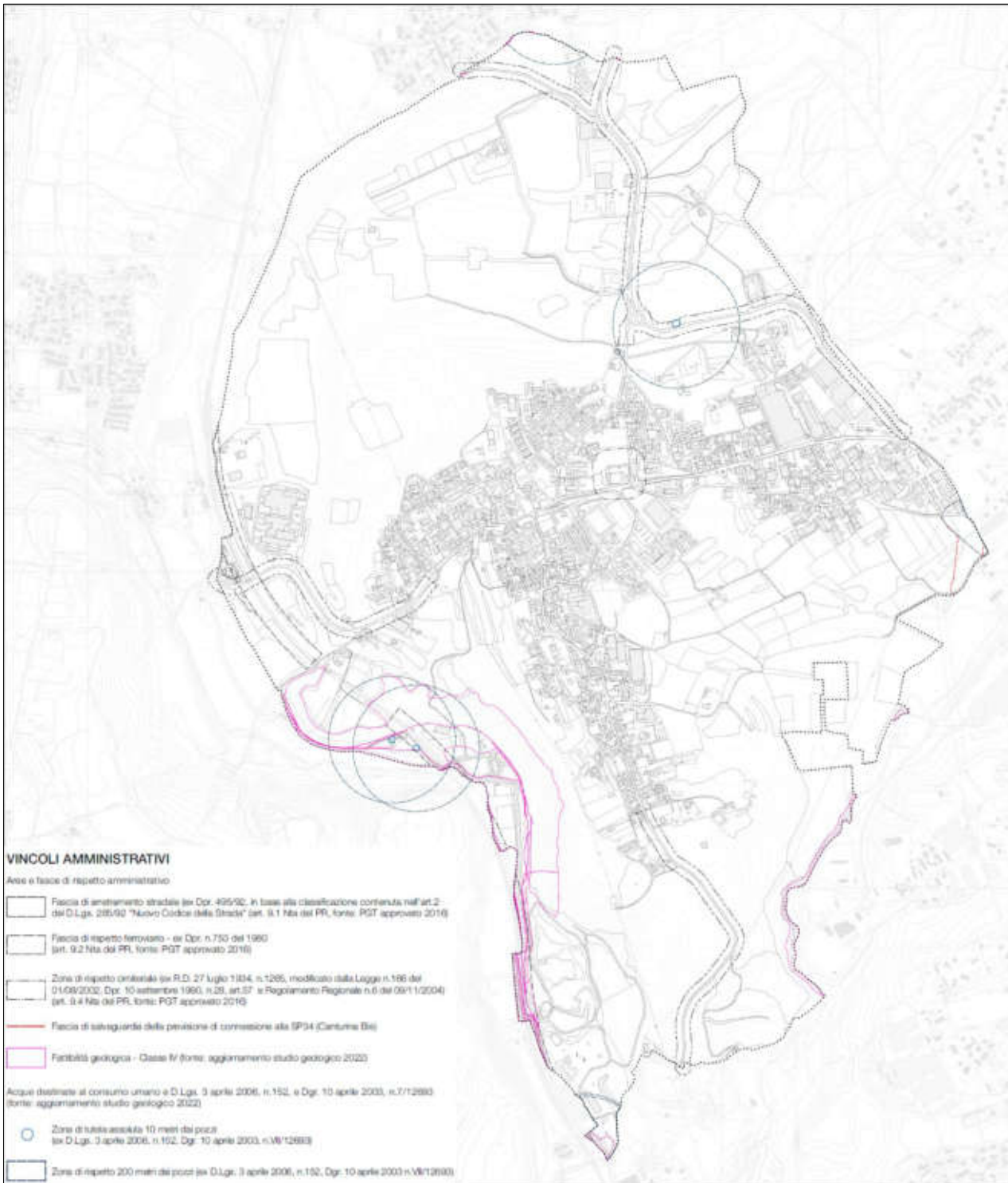
La Variante generale recepisce le limitazioni d'uso che già negli strumenti urbanistici previgenti sono state poste in essere per poter meglio regolare il territorio di Cucciago e poter indirizzare le politiche di sviluppo insediativo secondo limiti ben definiti, mettendo al riparo determinati elementi territoriali che potrebbero assumersi come fattori di interferenza. Di seguito vengono elencati i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo ricadenti nel territorio di Cucciago, recepiti e ripresi da quanto previsto dal PGT 2016 e derivanti dall'aggiornamento dello studio geologico:

Elementi	Fonte
AREE E FASCE DI RISPETTO AMMINISTRATIVE	
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)	PGT 2016
Fascia di arretramento stradale (in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")	PGT 2016
Fascia di rispetto ferroviario – ex Dpr. N. 753 del 1960	PGT 2016
Fascia di Salvaguardia della previsione di Connessione alla SP34	Nuovo PGT



Acque destinate al consumo umano e D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693	
Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)	Aggiornamento studio geologico
Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003 n.VII/12693)	Aggiornamento studio geologico
Fattibilità geologica (Classe IV)	Aggiornamento studio geologico

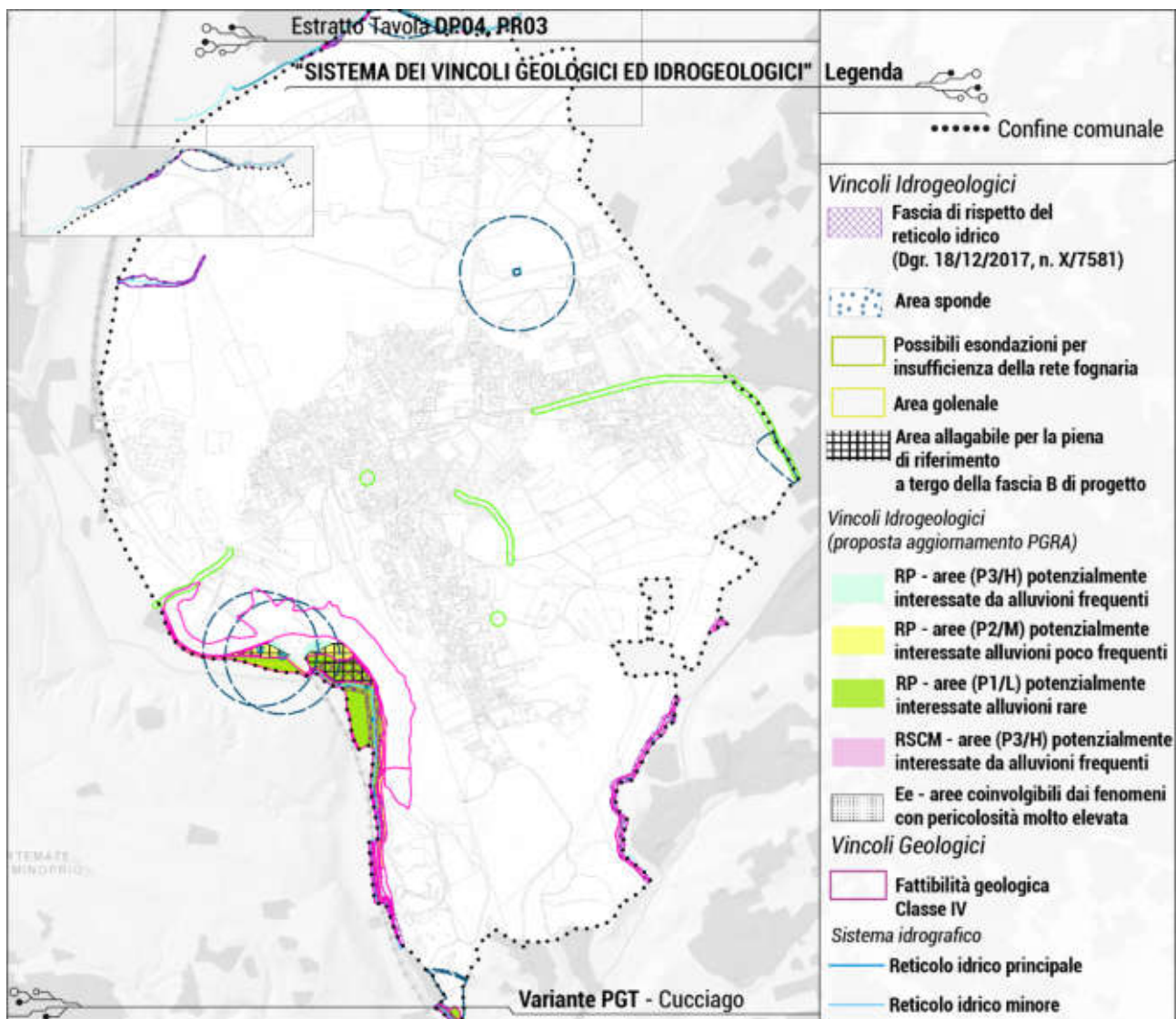
La sintesi dei vincoli amministrativi è riassunta nell'estratto cartografico della Tavola "DP05 – Carta dei vincoli amministrativi" della Variante Generale al PGT del comune di Cucciago.



4.3. I vincoli e le prescrizioni derivanti dalla componente geologica e idrogeologica

Per completare il quadro vincolistico, il nuovo PGT recepisce le aree interessate da limitazioni d'uso del suolo derivanti da normative e strumenti di tipo sovraordinato di contenuto strettamente geologico. Le disposizioni sovralocali, con particolare riferimento alla Direttiva "Alluvioni" 2007/60 CE, sono indirizzate verso quelle parti di territorio vulnerabili sotto l'aspetto idrogeologico. A tal proposito, l'aggiornamento dello studio geologico (redatto dallo studio Geosfera) ha proposto un aggiornamento ed un'integrazione al quadro del PGRA. Oltremodo, dallo studio geologico aggiornato si si ricavano le informazioni riguardanti le fasce di rispetto idrogeologico, le tipologie di limitazione d'uso dei suoli delle varie classi di fattibilità geologica, le aree golenali e quelle legate alla rete fognaria. La tabella e l'immagine seguenti riportano i vincoli e le prescrizioni sotto il profilo geologico ed idrogeologico:

Elementi	Fonte
Vincoli idrogeologici	
Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. x/7581, Area sponde	Studio geologico aggiornato
PGRA: scenario di media e altra probabilità (alluvioni poco frequenti /frequenti, rare)	Studio geologico aggiornato
Area golenale, Possibili esondazioni insufficienza rete fognaria, Area allagabile tergo	Studio geologico aggiornato
Fattibilità geologica	
Fattibilità geologica di classe IV: fattibilità con gravi limitazioni	Studio geologico aggiornato





5. La lettura complessiva del territorio comunale di Cucciago: le classi di sensibilità paesaggistica

Come previsto dall'art.34 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nelle modalità specificate dall'Allegato A delle modalità di pianificazione comunale, documento approvato con DGR n. VIII/1681 del 29/12/2005, a seguito dei criteri attuativi dell'art.7 della l.r. n.12/2005, il Piano di Governo del Territorio deve definire, all'interno di uno specifico elaborato cartografico (riferimento alla Tavola PR02 del Piano delle Regole), le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi, da cui derivare un giudizio motivato sulla qualità paesistico-ambientale dell'intero assetto territoriale analizzato nelle sezioni precedenti. In merito a quanto disposto dal PPR e al fine di lettura complessiva del territorio di Cucciago, la Variante formalizza la disciplina del paesaggio volta al governo dei fattori paesaggistici e delle sue trasformazioni, attraverso la ripresa e l'aggiornamento delle classi di sensibilità paesaggistica previste dal PGT del 2016.

Ad ogni classe di sensibilità paesaggistica corrispondono diverse porzioni di territorio comunale. La tabella seguente riassume gli ambiti del territorio di Cucciago e le rispettive classi di sensibilità paesaggistica:

Classi di sensibilità paesaggistica	Ambiti del territorio di Cucciago
Classe 1 Sensibilità paesaggistica bassa e medio/bassa	Comprende la maggior parte dei comparti produttivi del territorio comunale (zona centrale, zona nord ed est), la zona del Palazzetto Pianella e gli ambiti urbanizzati a margine tra urbanizzato e non urbanizzato (zona centro/sud).
Classe 2 Sensibilità paesaggistica media	Comprende le restanti aree a carattere produttivo nella porzione occidentale del territorio. Comprende la gran parte del tessuto urbanizzato consolidato (ambiti residenziali ed a servizio) del territorio di Cucciago, i servizi e le edificazioni individuate come "ville con giardino". Oltremodo, sono state inserite alcune zone, prevalentemente a carattere agricolo, poste in prossimità degli insediamenti ed un'area sul limite est.
Classe 3 Sensibilità paesaggistica medio/alta e alta	Comprende: i nuclei di antica formazione (Cucciago, sistema delle cascate e altri nuclei storici). Comprende la zona nord inserita interamente nel Parco regionale delle Groane e della Brughiera Briantea, riconosciuta prevalentemente come "Zona di riserva orientata"
Classe 4 Sensibilità paesaggistica alta/molto alta	Comprende le porzioni di territorio a più alta valenza agricola, paesaggistica ed ecologica, ovvero le restanti parti di territorio non urbanizzato (zona nord est, zona centrale e zona sud), riconosciute all'interno del Parco regionale delle Groane e della Brughiera Briantea, compreso l'ambito riconosciuto dalla REP come "Zona di riqualificazione ambientale" (recupero ex cava) e l'ambito estrattivo posto a sud.



L'immagine seguente mostra la Tavola "PR02 – Carta della sensibilità paesaggistica".

