



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la Via S. Lorenzo e la Via Antica Regina adiacente, da una parte, alla porzione meridionale del nucleo storico di Mellia e dall'altra ad un ambito a destinazione artigianale-industriale. Il lotto presenta una forma trapezoidale allungata con orientamento nordovest-sudest e, dal punto di vista orografico, l'andamento altimetrico si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con dotazioni arboree di varie specie nella parte più a sud.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	1.386
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.386
Superficie da cedere gratuitamente al Comune (mapp. 539 fuori dall'ambito)		mq.	360
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,56
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,56
Superficie lorda	SL	mq.	776
Volume totale	VT	mc.	3.998
Volume totale premiale	VTp	%	===
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		2
Altezza dell'edificio	H	mt.	12,00
Indice di copertura (% della ST)	IC	%	41
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	30
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°		10
Destinazione d'uso consentita	Artigianale 100% della SL con possibilità di destinazione commerciale nel limite massimo del 30% della SL complessiva realizzabile.		
Tipologie ammesse	Edifici industriali a blocco		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°		0
Distanza dai confini	mt.		5,00
Distanza dal ciglio stradale	mt.		5,00
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.		5,00
2.0	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2024	Via Antica Regina	AT03



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

Vincoli esistenti	☒ Paesaggistico	☐ Idrogeologico	☒ Retic. Idr. Min.	☐ Elettrodotto
	☒ Aree a rischio archeologico	☐ Aree da bonificare		
Fattibilità geologica	☐ Classe 1	☐ Classe 2	☒ Classe 3	☐ Classe 4
Modalità di interv.	☐ P.I.I.	☐ P.A.	☒ PdC convenz.	☐ PdC

CONSUMO DI SUOLO

Aree della rigenerazione	☐ Area dismessa residenziale			
	☐ Area dismessa non residenziale			
	☐ Singolo edificio dismesso/abbandonato			
ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI	PGT 2014		VARIANTE	
Stato di fatto e di diritto (mq.)	0		0	
Qualità del suolo libero	☒ TESSUTO URB.	☐ BASSA	☒ MEDIA	☐ ALTA

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Classe di sensibilità paesaggistica	☐ Classe 2 - Media	☒ Classe 3 - Alta	☐ Classe 4 - Molto Alta
-------------------------------------	---	---	--

<u>Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.</u>	
Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4)	☒
Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6)	☐

<u>Elementi di interesse paesaggistico</u>			
Intorno urbano residenziale	☐	Punti panoramici	☐
Nucleo di antica formazione	☒	Alberi monumentali	☐
Aree boscate	☐	Percorsi storici, panoramici, sentieri	☒
Segni territoriali significativi	☐	Lago e corsi d'acqua	☐
Beni storici vincolati	☐	Edifici religiosi	☐

<u>Fattori di vulnerabilità paesaggistica</u>	
---	--

2.0	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2024	Via Antica Regina	AT03
-----	--------------------------------------	-------------------	------



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

Elevata panoramicità	☐	Incoerenza con sistema insediativo	☐
Intrusione visiva	☒	Occlusione visiva dello scenario lacuale	☐
Interferenza percettiva	☐	Perdita traccia segni territoriali	☐
Incoerenza materica, cromatica e dimensionale	☒	Forme e sistemi di copertura estranei	☒
Rischio saldatura nuclei	☒	Modifica andamento profilo terreno	☒
Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici	☒	Interferenza con la rete dei percorsi storici	☐
Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica	☒	Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto	☒

Elementi di interesse ambientale ed ecologico			
Rete Ecologica Regionale (RER)	☐	Elementi di 1° livello	☒ Elementi di 2° livello
Rete Ecologica Provinciale (REP)	☐	CAP	☐ MNA
Aree prioritarie per la biodiversità		☐	
Aree agricole nello stato di fatto art. 43		☒	
Particelle SIARL		☐	

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante monetizzazione secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.
A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.
3. La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011.



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (aspetti compositivi dei fabbricati, materiali, colori, sistemazioni esterne, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con le aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento edificatorio è subordinato alla cessione gratuita al Comune del mappale n. 539
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
3. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dal vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.
4. L'intervento di trasformazione dovrà attenersi a quanto previsto dal progetto di realizzazione della Rete Verde Comunale di cui alla Tav. DP.2.2, alle disposizioni prescrittive indicate dagli Indirizzi Normativi del Documento di Piano nonché all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale.