



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 ubicato lungo la Via Statale in prossimità del confine con Gravedona ed Uniti. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una leggera acclività verso sud. Verso ovest è delimitata da un tratto di valle tombottata appartenente al reticolo idrico minore. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con qualche presenza di dotazione arborea. Lungo il tracciato del valletto è prevista, per una larghezza di 10 metri, per una superficie di mq. 753 (appartenente alla stessa proprietà) la realizzazione di un percorso appartenente alla rete ecologica comunale in progetto.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	2.032
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	2.032
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	0
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,21
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,21
Superficie lorda	SL	mq.	418
Volume totale	VT	mc.	1.254
Volume totale premiale	VTp	%	===
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		4
Altezza dell'edificio	H	mt.	12,00
Indice di copertura (% della ST)	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici fluttuanti previsti	N°		6
Destinazione d'uso consentita	Turistico ricett. extralberghiero		
Tipologie ammesse	Edificio 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



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

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

Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5,00
--	-----	------

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	- 850,00	
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 ☐

2.0	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2024	Via Statale	AT07
-----	--------------------------------------	-------------	------



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

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

Fattori di vulnerabilità paesaggistica			
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	☐		

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di un unico 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. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare, le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica.
5. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
6. 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.



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'edificazione dell'ambito è subordinata ad un arretramento delle eventuali recinzioni dal valletto non inferiore a 10 metri (seguendo la linea tratteggiata della tavola delle previsioni di piano). L'area compresa tra le recinzioni e il valletto stesso (mq. 753), pur rimanendo di proprietà privata, apparterrà alla rete ecologica comunale (corridoio ecologico) e quindi sarà di uso pubblico con destinazione a percorso pedonale non pavimentato (sterrato o a prato) con presenza di alberature.
2. È vietata la realizzazione infrastrutturale per il transito e per l'accesso veicolare di qualsiasi natura lungo il tracciato del corridoio ecologico.
3. Il Piano Attuativo è subordinato alla realizzazione, da parte dei proprietari delle aree, del corridoio ecologico sopra citato. A tale scopo il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da un progetto esecutivo riguardante la realizzazione del corridoio ecologico.
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.