



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 strada Statale in prossimità del confine con Gravedona ed Uniti. La forma del lotto risulta pressoché regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza risulta pianeggiante. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta a prato priva di dotazione arborea.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	1.175
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.175
Superficie da cedere gratuitamente al Comune			===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,15
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,15
Superficie lorda	SL	mq.	176
Volume totale	VT	mc.	529
Volume totale premiale	VTp	%	===
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		3
Altezza dell'edificio	H	mt.	9,00
Indice di copertura (% della ST)	IC	%	25
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti teorici previsti	N°		3
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale		
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, plurifamiliari		
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 Statale	AT08



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	☐



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		☐	

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. I nuovi edifici residenziali 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 rientrano 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. La nuova edificazione dovrà essere in linea e avere altezza non superiore all'edificio esistente al fine di salvaguardare la visuale di pregio paesaggistico percepibile dalla S.S. 340 Dir "Regina" (Strada di interesse panoramico del PTR) verso il lago (segnalazione di indirizzo parere compatibilità PTCP).
2. 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.