



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 sul lungo lago nei pressi dell'attuale lido. L'area presenta connotati rilevanti sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico. La forma del lotto risulta irregolare e l'andamento altimetrico risulta pressoché pianeggiante. L'area pur essendo servita dalle reti tecnologiche comunali dovrà essere interessata da approfondite valutazioni tese a verificare la capacità delle stesse ad assorbire l'aumento di carico. Sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con presenza di dotazioni arboree nella parte prospiciente il lago. L'intervento proposto prevede la realizzazione di strutture ricettive alberghiere, lido e piscina comunali oltre alla sistemazione della passeggiata a lago quale elemento costitutivo fondamentale della rete verde comunale.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio	ST	mq.	9.833
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	9.833
Superficie da cedere gratuitamente al Comune		mq.	===
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio	IT	mq/mq	0,69
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio	IF	mq/mq	0,69
Superficie lorda	SL	mq.	6.785
Volume totale	VT	mc.	27.120
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	%	50
Indice di permeabilità fondiaria	IPF	%	40
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°		104
Destinazione d'uso consentita	Turistico ricett. di tipo alberghiero		
Tipologie ammesse	Edifici 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



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 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.

2.0	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2024	Via Vigna del Lago (Lido)	AT15
-----	--------------------------------------	---------------------------	------



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 il lago e alla trama del tessuto edificato, prevedendo specifiche attenzioni progettuali tese sia a migliorare la qualità architettonica dell'intervento, sia a promuovere la fruizione dello spazio pubblico prospiciente il lungo lago, nel rispetto della salvaguardia delle sponde lacuali in coerenza con quanto previsto dalle norme del Piano Paesaggistico Regionale, art. 19 comma 5.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione, da parte del soggetto attuatore, della sistemazione dell'antistante area a spiaggia (esterna all'AT15) per una superficie di circa 2.800 mq., che dovrà rimanere di uso pubblico.
2. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
3. La richiesta di trasformazione dovrà essere accompagnata da una valutazione previsionale del clima acustico così come previsto dall'art. 8, comma 3 della Legge 447/95.
4. La passeggiata a lago e annessa pista ciclopedonale rimarrà di proprietà ed uso pubblico.
5. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino.
6. L'intervento di trasformazione/rigenerazione dovrà concorrere alla 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.