



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 in località Bersaglio. La forma del lotto risulta regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, è in parte appartenente alla rete ecologica comunale e in parte al tessuto urbano residenziale. Sull'area è in corso di realizzazione un fabbricato a destinazione agricola di circa mq. 980 di superficie coperta. (Permesso di Costruire n. 01/2018 e successive varianti). Con la variante viene pertanto richiesto il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale.

PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Superficie Territoriale ambito edificatorio (di cui mq. 434 in ambiti del tessuto urbano consolidato)	ST	mq.	1.768
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	SF	mq.	1.768
Superficie da cedere gratuitamente al Comune (in fregio alla Via Bersaglio)		mq.	300,00
Indice di edificabilità Territoriale ambito edificatorio (esistente)	IT	mq/mq	0,64
Indice di edificabilità Fondiaria ambito edificatorio (esistente)	IF	mq/mq	0,64
Superficie lorda (esistente)	SL	mq.	1.130
Volume totale (esistente)	VT	mc.	5.822
Volume totale premiale	VTp	%	===
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°		2
Altezza dell'edificio	H	mt.	Esistente
Indice di copertura (% della ST) (esistente)	IC	%	Esistente
Indice di permeabilità fondiaria (esistente)	IPF	%	Esistente
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	Edificio industriale 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		1.334	
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
-------------------------------------	---	--	---

Indirizzi di tutela previsti dall'art. 19 del P.P.R.	
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	☒ circa 50%		

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. 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'intervento edificatorio è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area a servizi pubblici ubicata all'esterno dell'ambito in fregio alla strada comunale Via Bersaglio, per una superficie di 300,00 mq. per la realizzazione di parcheggio.
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.
3. Al fine di una puntuale mitigazione dell'impatto visivo sia dalla strada statale che dal lago si prescrive la realizzazione di adeguate cortine arboree anche nelle aree esterne a sud appartenenti alla rete ecologica ma sempre di proprietà del richiedente. Nella parte nord, in prossimità dell'accesso dalla strada statale, si dovrà realizzare una adeguata cortina costituita da arbusti e alberi di alto fusto. Il tutto come risultante dall'allegato schema planimetrico. Si dovrà ricorrere a simulazioni progettuali che valutino la percezione delle edificazioni verificando, in particolare, il rapporto tra volumetrie e paesaggio lacuale, preservando gli scorci di visuale da e verso il lago.

=====