



COMUNE DI DONGO

(Provincia di Como)

2023

**PIANO
DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

**DOCUMENTO
DI
PIANO**

ADOZIONE	Delibera C.C. n.	del
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	Prov. Dirig. n.	del
COMPATIBILITA' P.T.R.	D.G.R. n.	del
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n.	del
PUBBLICAZIONE B.U.R.L.	n.	del

**INDIRIZZI NORMATIVI AMBITI
SOGGETTI A TRASFORMAZIONE
URBANISTICA e RIGENERAZIONE URBANA**

MF ARCHITER
Dott. arch. Marco Mazza
Dott. Pian. T. Francesca Mazza
Via Luigi Cadorna 168A-178
22017 MENAGGIO CO
Tel. +39 034461040
www.mfarchiter.it
marco.mazza@archiworld.it
Ordine APPC di Como n. 861

Versione	Data	Elaborato
1.1	ottobre 2023	DP.5

INDICE

TITOLO I – GENERALITA’ E CRITERI ATTUATIVI	2
Art. 1. - Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano	2
Art. 2. - Individuazione, obiettivi e articolazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione e loro disciplina nel Documento di Piano	3
Art. 3. - Modalità attuative	5
Art. 4. - Criteri perequativi	6
Art. 5. - Dotazioni di aree per servizi e monetizzazioni.....	7
Art. 6. - Premialità per interesse pubblico	8
Art. 6.1. – Qualità architettonica.....	9
Art. 6.2. – Sostenibilità ecologica ed efficienza delle prestazioni energetiche	9
Art. 7. - Realizzazione di opere pubbliche.....	11
Art. 8. - Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	11
Art. 9. - Contributi aggiuntivi per compensazioni ambientali	12
Art. 9.1. – Compensazione ecologica preventiva	12
Art. 9.1.1. I criteri applicativi della compensazione ecologica preventiva	13
Art. 10. - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo	14
TITOLO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE E TUTELA DEL PAESAGGIO.....	16
Art. 11. - Rete ecologica comunale: principi generali	16
Art. 12. - Carta del Paesaggio locale	17
TITOLO III – AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) E DI RIGENERAZIONE URBANA (AR)	18
Art. 13. - Disciplina generale per gli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione Urbana (AR)	18
Art. 14. - Invarianza idraulica ed idrologica per gli Ambiti di Trasformazione (AT)	19
TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	20
Art. 15. - Valutazione Ambientale Strategica.....	20
Art. 16. - Norme transitorie	20

TITOLO I – GENERALITA' E CRITERI ATTUATIVI

Art. 1. - Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

Ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i. il Documento di Piano (DP) non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad ambiti di proprietà privata; le previsioni del DP acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, attraverso le disposizioni normative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e all'interno dei processi operativi dei Piani attuativi e/o dei Programmi Integrati di Intervento, una volta approvati ai sensi di legge.

Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale strategica di ogni variante dello stesso, in conformità all'art. 4, comma 2 della L.r. 12/2005.

Il DP definisce obiettivi, indirizzi e azioni delle politiche urbanistiche comunali in coerenza con la Disciplina normativa generale di PGT e in particolare individua e definisce la disciplina operativa degli Ambiti di Trasformazione come articolati nelle differenti categorie secondo i successivi articoli.

Il DP si compone nello specifico dei seguenti atti ed elaborati:

DP.1	Strategie di Piano	scala 1:5000
DP.2.1	Rete ecologica comunale	scala 1:5000
DP.2.2	Elementi costitutivi della REC	scala 1:5000
DP.3	Carta del paesaggio locale	scala 1:5000
DP.4.1	Carta delle previsioni di piano (Aerofotogrammetrico)	scala 1:5000
DP.4.2	Carta delle previsioni di piano (Catastale)	scala 1:5000
DP.5	Indirizzi normativi ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana	
DP.6	Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana	
DP.7	Relazione	

Gli elaborati analitici e progettuali dello Studio geologico, idro-geologico e sismico del territorio di Dongo sono parte costitutiva del PGT e del presente DP.

Gli elaborati e i materiali del Quadro Conoscitivo e del Quadro Ricognitivo costituiscono inoltre, parte integrante del Documento di Piano e sono di seguito elencati:

QUADRO RICOGNITIVO

QR.1 Inquadramento territoriale	scala 1:25000
QR.2.1 Vincoli ricognitivi	scala 1:5000
QR.2.2 Aree a rischio archeologico	scala 1:5000
QR.3 Istanze dei cittadini	scala 1:5000

QUADRO CONOSCITIVO

QC.1 Uso del suolo	scala 1:5000
QC.2 Sistema dei servizi e della mobilità	scala 1:5000
QC.3.1 Reti tecnologiche (rete fognaria)	scala 1:5000
QC.3.2 Reti tecnologiche (acquedotto)	scala 1:5000
QC.4.1 Rete ecologica regionale	scala 1:5000
QC.4.2 Rete ecologica provinciale	scala 1:5000
QC.5.1 Indice consumo di suolo PGT vigente	scala 1:5000
QC.5.2 Indice consumo di suolo con aree urbanizzate esistenti al 2014	scala 1:5000
QC.5.2.1 Illustrazione aree urbanizzate esistenti al 2014	scala 1:5000
QC.5.3 Indice consumo di suolo Variante PGT	scala 1:5000
QC.5.4 Aree aggiunte e sottratte alla rete ecologica	scala 1:5000
QC.5.5 Valutazione sostenibilità insediativa	
QC.5.6 Valutazione di compatibilità con il PTCP	
QC.6.1 Verifica di coerenza con il PTR	
QC.7 Stato attuazione PGT vigente	scala 1:5000

Art. 2. - Individuazione, obiettivi e articolazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione e loro disciplina nel Documento di Piano

Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana sono individuati ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/05 e identificati nelle tavole di progetto DP.4.1 – Carta delle previsioni di piano, in scala 1:5000, con specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione. Per tali ambiti si intendono: ambiti di rigenerazione urbana (AR), ambiti di nuovo impianto prevalentemente o del tutto liberi da edifici, ivi comprese le aree non attuate e confermate del PGT 2014 (AT).

Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana sono articolati sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto delle aree e delle finalità strategiche delle trasformazioni previste dal DP.

Ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005 le previsioni edificatorie relative agli Ambiti di Trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il DP definisce regole, indirizzi progettuali, priorità pubbliche, quantità di sviluppo e di compensazione per tutti gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione; tali disposizioni costituiscono presupposti di riferimento per la verifica della ammissibilità dell'attuazione degli Ambiti, in forma coordinata e complementare con le indicazioni ecologiche e ambientali disciplinate puntualmente nelle schede del Rapporto Ambientale (RA) della Valutazione Ambientale Strategica.

La conformazione attuativa dei suddetti Ambiti sarà da riconoscere in tal senso solo ai Piani attuativi, agli Atti di programmazione negoziata, o ai Permessi di costruire convenzionati, laddove ammessi, che potranno essere approvati solo se coerenti e compatibili con gli indirizzi normativi del Documento di Piano e con le indicazioni della Valutazione Ambientale Strategica.

La potenzialità edificatoria che sarà convenzionata all'interno di ogni singolo PA, atto di programmazione negoziata o permesso di costruire, in coerenza con le strategie e i criteri operativi previsti dal DP, nonché con gli indici e i parametri urbanistici e ambientali di riferimento definiti dal DP, comprensiva delle premialità edificatorie eventualmente ammesse dalla disciplina per le diverse categorie di Aree, costituisce il "limite urbanistico massimo" di sviluppo per ciascun Ambito di Trasformazione.

La definizione preventiva nel DP del limite urbanistico massimo per i diversi Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione ha l'obiettivo di non eccedere la soglia di edificabilità complessiva sancita per l'intero Comune, espressa negli obiettivi quantitativi di sviluppo e di rispettare i vincoli locali di compatibilità morfologica (altezze e sagome delle nuove edificazioni) in relazione al contesto urbano.

La finalità è di delineare un disegno urbanistico coerente con il quadro strategico di riferimento del DP, con il progetto ambientale di riqualificazione della città esistente, con il progetto di rete ecologica e di servizi, con il progetto di mobilità sostenibile.

Nei casi di interventi di riqualificazione di aree costruite dismesse o sottoutilizzate e di cambi di destinazione d'uso, viene prevista ed effettuata, a carico dell'operatore, l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area mediante indagine ambientale, della qualità dei terreni in relazione alla specifica destinazione d'uso, con riferimento alla Tab. 1 dell'Allegato V della parte IV del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.. Qualora venga accertata la presenza di contaminazione, la realizzazione delle opere è vincolata al rilascio del certificato di avvenuta bonifica dell'area da parte

dell'autorità competente in materia (Provincia di Como). All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'impegno dell'operatore ad accollarsi tutti gli oneri connessi alla bonifica dei terreni, è subordinata l'ammissibilità del Piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del Permesso di costruire convenzionato, e la seguente autorizzazione degli interventi edilizi. Si ritiene opportuno eseguire la valutazione previsionale del clima acustico (L. 447/1995) in fase di pianificazione attuativa.

Art. 3. - Modalità attuative

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione avviene a seguito dell'approvazione di Piano attuativo (PA), di Atto di programmazione negoziata unitario, o laddove consentito, previsto e applicabile, di Permesso di costruire convenzionato, che ne conformano la disciplina di uso del suolo con l'assunzione degli oneri e delle prestazioni convenute in solido da parte di tutte le proprietà coinvolte.

Il PA di iniziativa privata, l'atto di programmazione negoziata, o il Permesso di costruire convenzionato, può essere approvato se risultano concordi tutti i proprietari delle aree per le quali si propone la pianificazione attuativa, e ciò in considerazione degli obblighi e delle servitù che vengono costituite su tutti i fondi oggetto della convenzione allegata.

In caso di mancata partecipazione di tutti gli aventi diritto si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 comma 4 e all'art. 91 comma 1 della L.r. 12/2005.

Tutti gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e Rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale, ad ultimazione degli interventi edilizi previsti dalle relative schede di cui all'elaborato DP.6 "*Criteria di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana*" del Documento di Piano, verranno ricompresi nell'ambito del tessuto urbano consolidato a bassa densità con un indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 0,17 mq/mq.

Per tutti gli ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione (AR) a prevalente destinazione residenziale, successivamente all'avvenuta trasformazione e agibilità degli edifici realizzati, non saranno consentiti interventi finalizzati al recupero abitativo del sottotetto.

Tutti gli ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione (AR) aventi prevalente destinazione diversa dalla residenziale, ad ultimazione degli interventi edilizi previsti dalle relative schede di cui all'elaborato DP.6 "*Criteria di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana*" del Documento di Piano, verranno

ricompresi nei rispettivi ambiti aventi uguale destinazione di quella originaria e con un indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a quella prevista per gli stessi ambiti.

Per tutti gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione aventi prevalente destinazione diversa dalla residenziale non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso.

Ai fini della cessione gratuita di aree previste negli ambiti di trasformazione (AT) e di Rigenerazione Urbana (AR) si intende che le stesse dovranno essere cedute al Comune comprensive della realizzazione delle urbanizzazioni secondo quanto previsto dal relativo piano attuativo o masterplan di progetto. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà con oneri a totale carico della parte privata richiedente.

Nel caso in cui queste verranno monetizzate, l'importo della monetizzazione sarà pari al valore delle aree oltre al valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle stesse aree.

Art. 4. - Criteri perequativi

Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g) e 11 della L.r. 12/05 e s.m.i., il DP ripartisce l'edificabilità all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo i principi di equità e di uniformità, applicati attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.

Al fine di conseguire equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione attuativa tra i proprietari delle aree cui la pianificazione stessa si riferisce, gli indici di edificabilità fondiaria, attribuiti alla superficie fondiaria (SF) di ciascun Ambito di Trasformazione e di Rigenerazione, ed eventualmente incrementati con l'applicazione delle "premierità", di cui al successivo art. 6, competono ai proprietari delle aree incluse nei perimetri dei relativi piani attuativi o atti di programmazione negoziata, in proporzione alla superficie dei rispettivi suoli.

Gli indici di edificabilità fondiaria disciplinati per i diversi Ambiti non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma definiscono successive potenzialità che saranno conformate con l'approvazione comunale dei relativi piani attuativi, atti di programmazione negoziata o permessi di costruire convenzionati.

Identica ripartizione proporzionale è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua di uso pubblico), di realizzare le relative opere e di fornire le ulteriori prestazioni convenute.

La possibilità di realizzare sulle aree di concentrazione fondiaria (SF) la SL risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di base e delle eventuali quote premiali, è subordinata alla cessione, o all'asservimento perpetuo, delle aree per servizi e verde, nelle quantità previste e convenzionate.

Nel calcolo della SL spettante ai singoli Ambiti non si tiene conto della SL relativa ai fabbricati esistenti da demolire, mentre per i fabbricati esistenti da conservare, anche mediante ricostruzione, la relativa SL viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo o atto di programmazione negoziata unitario.

L'Amministrazione Comunale non intende avvalersi della perequazione urbanistica nelle modalità di cui al 2° comma, né della compensazione di cui ai commi 3° e 4° dell'art. 11 della L.r. 12/2005.

Art. 5. - Dotazioni di aree per servizi e monetizzazioni

Ai sensi dell'art. 11 della L.r. 12/05 le aree che il Comune acquisisce gratuitamente, o in asservimento d'uso perpetuo, sono destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ("Servizi"), per il soddisfacimento dei fabbisogni individuati, in base alle quantità previste e alle eventuali tipologie e localizzazioni indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Negli interventi relativi agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica (AT) e rigenerazione urbana (AR)", può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare le aree per servizi in sostituzione della loro cessione o del loro asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.

I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere destinati alla realizzazione delle opere pubbliche previste nell'elenco del Programma Triennale delle Opere Pubbliche o alla acquisizione di aree da adibire a servizi, previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 (art. 46, co. 1, punto a).

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle schede purché siano rispettate la

consistenza e la fruibilità delle relative aree e siano assicurate la continuità di eventuali percorsi pubblici e il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune possono essere individuate anche all'esterno dell'ambito di Trasformazione (AT) e/o di Rigenerazione Urbana (AR) a condizione però che siano destinate dal Piano dei Servizi ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale.

Art. 6. - Premialità per interesse pubblico

Ai sensi dell'art. 11, ultimo comma, della L.r. 12/2005 e del comma 259 dell'art. 1 della legge n. 244/2007, e facoltà dell'Amministrazione comunale consentire e convenzionare con il privato l'utilizzazione di quantità edificatorie premiali, incrementali rispetto all'edificabilità potenziale realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato dal DP per ogni Ambito di Trasformazione e di Rigenerazione; tale facoltà viene riconosciuta dalla Amministrazione laddove vengano garantiti gli obiettivi di interesse pubblico e generale di seguito indicati.

In alternativa, quale incentivazione alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico e generale indicati, e facoltà dell'Amministrazione comunale consentire riduzioni delle contribuzioni monetarie previste, in presenza di consistenti e documentati benefici pubblici, da trascrivere nella convenzione allegata.

Gli incentivi edificatori (premialità) ammessi e convenzionati nel piano attuativo, o nell'atto di programmazione negoziata, decadono in caso di mancata presentazione dei permessi di costruire, o di altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, relativi ad almeno il 50% dell'edificabilità convenzionata, entro tre anni dalla data di convenzione del suddetto piano, programma attuativo o permesso di costruire.

Possono consentire l'attivazione di quote edificatorie premiali, nei modi di seguito specificati e nei casi e nelle quantità ammesse e puntualmente definite per ogni Ambito di Trasformazione e di Rigenerazione, per un massimo comunque non superiore al 15% della volumetria ammessa, gli interventi che prevedano e realizzino i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- Qualità architettonica max 5%
- Sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche max 10%

Art. 6.1. – Qualità architettonica

Negli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione (AR), è possibile la realizzazione di una quota edificatoria aggiuntiva rispetto all'edificabilità di base indicata nella specifica disciplina operativa, finalizzata alla realizzazione di interventi edilizi aventi una qualità architettonica elevata. Tale qualità dovrà essere accertata mediante la costituzione di apposita commissione esaminatrice integrata con i componenti della commissione comunale per il paesaggio. La commissione dovrà stabilire preventivamente i criteri per la valutazione del progetto ed i relativi punteggi assegnati.

Art. 6.2. – Sostenibilità ecologica ed efficienza delle prestazioni energetiche

Negli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione (AR) possono essere attivati incentivi volumetrici premiali per interventi finalizzati al miglioramento ecologico delle prestazioni qualitative degli edifici e delle aree e al risparmio energetico con l'utilizzo di forme innovative di produzione energetica che prevedano e garantiscano:

- elevate prestazioni dell'involucro
- efficienza energetica degli impianti
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- riduzione e controllo dell'uso dell'acqua.

In questi casi, una volta valutato l'effettivo raggiungimento del punteggio, l'Amministrazione acconsente all'applicazione di premialità edificatorie, sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi secondo le modalità di calcolo di seguito definite, fino a un indice di edificabilità massimo aggiuntivo pari al 10% della volumetria ammissibile.

Nel caso di utilizzazione di incentivi edificatori per interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sulla base di quanto disciplinato da legislazioni regionali e nazionali in materia, l'incentivo previsto dal DP è alternativo e non cumulabile.

E condizione necessaria al fine dell'attivazione delle suddette quote premiali che le proposte progettuali presentate garantiscano il conseguimento di almeno 18 punti determinati in base ai parametri così definiti:

- *Classe energetica Classe A+* 10 punti
- *Fonti energetiche rinnovabili*

Impianti solari termici integrati <i>(100% fabbisogno acs + riscaldamento centralizzato)</i>	3 punti
Impianti solari fotovoltaici <i>(100% fabbisogno elettrico)</i>	3 punti
Impianto a geotermia	3 punti
Connessione a reti di teleriscaldamento	3 punti
Impianti solari termici <i>(100% fabbisogno acs)</i>	2 punti
<i>- Prestazioni dell'involucro</i>	
Orientamento degli edifici e dei locali interni	1 punto
Ventilazione naturale	1 punto
Tetti verdi	1 punto
Sistemi di schermatura <i>(fissi o mobili per ombreggiatura estiva ed esposizione invernale)</i>	1 punto
Vernici fotocatalitiche	1 punto
<i>- Efficienza energetica degli impianti</i>	
Impianti centralizzati termici	1 punto
Sistemi di riscaldamento a bassa temperatura	1 punto
Impianti centralizzati a produzione combinata <i>(freddo+calore)</i>	2 punti
<i>- Sostenibilità uso delle acque</i>	
Recupero acque piovane per bagni e lavand.	2 punti
Recupero acque piovane per irrigazione	2 punti
Contabilizzazione dell'acqua potabile <i>(nel caso di pluriutenze)</i>	1 punto

Non sono considerati, nei computi per la determinazione delle superfici lorde (SL) e della Superficie Coperta (SCOP) gli spazi strettamente funzionali alla realizzazione di sistemi solari passivi, fino ad una superficie non superiore al 10% della SL delle singole unità abitative realizzate, e comunque non oltre 10 mq.

L'incremento volumetrico derivante dai criteri premiali si applica esclusivamente agli ambiti aventi destinazioni residenziali e turistico-ricettivo, così come riportato nella tabella seguente.

Ambito	Volume urbanistico	INCREMENTO VOLUMETRICO CRITERI PREMIALI		
		Qualità architettonica	Sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche	Totale
		VU	5%	10%
mc.	mc.	mc.	mc.	
AT02	346	17	35	52
AT05	1.246	62	125	187
AT06	2.331	117	233	350
AT07	914	46	91	137
AT08	529	26	53	79
AT09	1.896	95	190	284
AT10	421	21	42	63
AT12	581	29	58	87
AT15	27.120	1.356	2.712	4.068
AT16	338	17	34	51
AT23	456	23	46	68
AR04 (ex AT19)	40.642	2.032	4.064	6.096
TOTALE	76.820	3.841	7.682	11.523

Art. 7. - Realizzazione di opere pubbliche

E facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale, compresi gli interventi relativi alla viabilità pubblica, interne agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, anche preventivamente all'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata, attraverso modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio, in caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse possono rimanere titolari della quota parte di edificabilità spettante, in via compensativa, da utilizzare anche successivamente in sede di attuazione della trasformazione.

Art. 8. - Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, in alternativa, totale o parziale, alla cessione, all'asservimento perpetuo o alla monetizzazione delle aree

destinate alla dotazione per servizi e verde, nelle quantità minime disciplinate, i proprietari delle aree, secondo quanto previsto all'art. 11, comma terzo della L.r. 12/05, possono realizzare direttamente attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, purché al di sotto della soglia comunitaria, mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune.

Tali servizi e attrezzature possono rimanere anche in proprietà o a gestione privata e dovranno essere selezionati in via prioritaria tra le tipologie riconosciute di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi.

Art. 9. - Contributi aggiuntivi per compensazioni ambientali

Al fine di dare attuazione all'obiettivo strategico del PGT di realizzare un miglioramento delle condizioni di qualità e vivibilità urbana di Dongo, di garantire un'effettiva implementazione del sistema della mobilità lenta e la riqualificazione degli assi urbani centrali del nucleo di Dongo e del sistema dei percorsi pedonali e degli spazi aperti, l'attuazione di tutti gli Ambiti di Trasformazione (AT) è subordinata al versamento di un *"Contributo aggiuntivo per compensazione ecologica preventiva"*, così come di seguito specificato.

Art. 9.1. – Compensazione ecologica preventiva

Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della l.r. 12/05, il Piano prevede il ricorso all'utilizzo della compensazione ecologica preventiva per interventi finalizzati alla realizzazione della rete ecologica comunale.

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato devono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento.

La compensazione ecologica preventiva si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati, percorsi ciclopedonali, fasce boscate, sistemazioni dei terrazzamenti esistenti, mantenimento di aree a prato permanente proporzionate alla quantità di suolo utilizzato nella trasformazione urbanistica.

Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate ed indicate negli elaborati grafici del documento di piano come "Ambiti di

Valore Paesaggistico, ambientale ed Ecologico” o altri interventi rappresentati dalla tav. PR3 del Piano delle Regole e dalla tav. PS3 del Piano dei Servizi.

Art. 9.1.1. I criteri applicativi della compensazione ecologica preventiva

Ogni intervento di nuova costruzione appartenente agli Ambiti di Trasformazione urbanistica (AT) sarà subordinato al pagamento di una somma a titolo di compensazione ecologica.

Il calcolo degli importi dovuti è dato dalla seguente formula:

$$Ce = St \times (V_{amt} + V_{ss} \times 50\%)$$

dove:

Ce = Importo compensazione ecologica preventiva

St = Superficie territoriale

V_{amt} = Valore agricolo medio terreni

V_{ss} = Valore soprassuolo

Il valore agricolo medio dei terreni è riferito all'anno 2021 e, nel caso di Dongo, aventi destinazione a prato. (BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 17.03.2021).

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.

Ogni anno tali valori saranno adeguati in conformità alle variazioni del valore agricolo medio dei terreni.

Gli introiti così generati dovranno essere accantonati dal Comune in apposito capitolo di bilancio e vincolati alla realizzazione degli interventi previsti per la rete ecologica comunale.

In alternativa alla monetizzazione il soggetto richiedente l'intervento di trasformazione urbanistica potrà cedere gratuitamente al Comune aree di interesse comunale secondo le attuali previsioni di piano o realizzare direttamente le opere previste dal Piano a titolo di compensazione ecologica preventiva purché l'ammontare delle stesse sia uguale o superiore a quanto previsto dalla monetizzazione.

Oltre a quanto previsto per la realizzazione della rete ecologica comunale potranno essere realizzati interventi finalizzati al recupero e alla conservazione dei terrazzamenti in muratura presenti sui versanti immediatamente a monte dell'abitato.

A tal fine il Comune, definisce, entro sei mesi dall'avvenuta pubblicazione sul BURL del PGT, il Regolamento per l'attuazione e gestione della Compensazione ecologica preventiva nell'ambito del territorio comunale.

Nella tabella seguente sono riportati gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT e i relativi importi da corrispondere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA					
Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St)	Superficie soggetta a compensazione	Valore agricolo medio terreni anno 2021 Prato	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva
		mq.	mq.	€/mq	€
AT02	PdC	768	768	4,63	3.556
AT03	PdC conv.	1.386	1.386	4,63	6.417
AT05	PdC conv.	2.768	2.768	4,63	12.816
AT08	PdC	1.175	1.175	4,63	5.440
AT09	PdC conv.	4.349	4.349	4,63	20.136
AT10	PdC	935	935	4,63	4.329
AT12	PdC	1.292	1.292	4,63	5.982
AT15	P.A.	9.833	9.833	4,63	45.527
AT16	PdC	751	751	4,63	3.477
AT22	PdC	2.009	2.009	4,63	9.302
AT23	PdC conv.	1.014	1.014	4,63	4.695
TOTALE		26.280	26.280		121.676

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

Art. 10. - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per il comune di Dongo nei cinque anni successivi all'approvazione del PGT, da conseguire mediante operazione di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, considerati anche i piani attuativi vigenti per le quote non ancora realizzate, sono definiti dal DP, secondo i seguenti dimensionamenti.

- Totale nuovi abitanti: è la quantità programmata di abitanti teorici insediabili nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, fissata nel 70% del carico massimo, determinato dalla previsione complessiva di abitanti teorici insediabili negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, articolati in abitanti residenti e fluttuanti:

Abitanti residenti da AT e AR al 2028 n. 91

Abitanti fluttuanti da attività turistiche,
artigianali/industriali e sanitarie al 2028 n. 561

A questi vanno aggiunti quelli potenzialmente derivanti dagli interventi residenziali nella città consolidata (circa n. 40 abitanti), disciplinati dal Piano delle Regole. In tal senso si programma un carico residenziale quinquennale al 2028 (70% del carico insediativo massimo del PGT) pari a 92 [(91+40)x70%] nuovi abitanti teorici insediabili residenziali (per 4.282 mq di SL equivalente) e di 393 (561x70%) nuovi abitanti fluttuanti derivanti da attività turistiche, artigianali-industriali e sanitarie-assistenziali.

- *Totale SL produttiva*: è la quantità programmata di SL industriale e artigianale realizzabile nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, fissata nel 70% del carico urbanistico massimo, determinato dalla previsione complessiva di SL produttiva ammissibile negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione (mq. 23.463). Complessivamente si programma un carico urbanistico per interventi produttivi pari a un massimo di 16.424 mq di SL realizzabili;
- *Totale SL terziaria*: nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT viene fissata nello specifico una quantità programmata di SL terziaria pari al 100% del carico massimo complessivo di 16.327 mq. di SL.
- *Totale SL ospedaliera/sanitaria (Casa e Ospedale di Comunità)*: nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT viene fissata nello specifico una quantità programmata di SL ospedaliera/sanitaria pari al 100% del carico massimo complessivo di 2.100 mq. di SL.

Per abitante teorico insediabile si assume il valore parametrico di 1 abitante ogni 50 mq di SL residenziale realizzabile.

TITOLO II – RETE ECOLOGICA COMUNALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 11. - Rete ecologica comunale: principi generali

Nei processi di trasformazione sul territorio di Dongo il DP assume come principi fondamentali:

- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse, di risparmio energetico e il rispetto dei principi e delle finalità di tutela dell’ambiente enunciate dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- la salvaguardia della memoria storica e delle emergenze ambientali attraverso la preservazione e valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- l’utilizzo consapevole delle risorse naturali, ambientali, insediative, negli ambiti urbani periurbani ed extraurbani attraverso azioni volte alla ricucitura degli spazi vuoti interni, al ridisegno degli ambiti compromessi dalle recenti trasformazioni in atto, ma non conclusi, nonché alla ridefinizione dei bordi e dei margini edificati.

A tali fini il DP si integra con il disegno contenuto nell’elaborato DP.2.1 “*Rete Ecologica Comunale*”, in scala 1:5000, nel Piano delle Regole, nell’elaborato PR.3 “*Rete Ecologica comunale*” alla scala 1:2000 e nel Piano dei Servizi, nell’elaborato PS.3 “*Elementi costitutivi della rete ecologica comunale*” alla scala 1:2000, che comprendono indirizzi e orientamenti per le tre caratterizzazioni della rete: agricolo-produttiva; ecologico-naturalistica; culturale-ricreativa.

Per ciascuna delle tre caratterizzazioni sono suggerite azioni di mantenimento, valorizzazione e riqualificazione, in relazione alle criticità rilevate e agli obiettivi indicati. Sono individuati gli ambiti urbani, periurbani e non urbani, oltre alle connessioni verdi, da attrezzare con adeguate dotazioni vegetazionali e con un disegno di percorsi sicuro, protetto, segnalato e illuminato per la rete urbana.

In particolare, negli Ambiti di Trasformazione, di cui al Titolo III, i progetti attuativi dovranno tenere conto delle prescrizioni specifiche e degli indirizzi ecologico ambientali indicati negli elaborati della Rete Ecologica Comunale e delle priorità di interesse pubblico definite nelle *“Schede dei criteri di intervento ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione urbana (AR)”*.

Art. 12. - Carta del Paesaggio locale

In tutto il territorio comunale occorre fare riferimento alla disciplina e ai contenuti paesistici e ambientali del PTCP della Provincia di Como e del PTR vigenti.

Hanno inoltre valenza prescrittiva le indicazioni specifiche in materia paesistica e ambientale con riferimento ai contenuti dell'elaborato DP.3 *“Carta del paesaggio locale”*, in scala 1:5000, e della relativa costituzione dei suoi elementi paesaggistici, naturali e antropici.

Negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, di cui al Titolo III, i progetti dovranno tenere conto delle prescrizioni specifiche in materia paesistica e ambientale dettate nell'elaborato DP.6 *“Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana”* In generale, i progetti dovranno risultare esaustivi dal punto di vista della rappresentazione del paesaggio locale, che non deve essere inteso come il solo ambito di intervento, ma come contesto più ampio potenzialmente interessato dalla trasformazione.

In tal senso è opportuno effettuare una ricognizione speditiva del contesto attraverso la produzione di un elaborato di supporto, che documenti cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi, al fine di comprendere i caratteri morfologici, linguistici, stilistici, vedutistici e simbolici dell'ambito territoriale in cui si inserisce il progetto. Tale elaborato ha funzione anche di supporto alla valutazione e decisione della Commissione Paesaggio.

TITOLO III – AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) E DI RIGENERAZIONE URBANA (AR)

Art. 13. - Disciplina generale per gli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione Urbana (AR)

Per “Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana” si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto del DP.1 “*Strategie di piano*”, in scala 1:5000, con specifica simbologia, sigla e numerazione progressiva, che interessano sia aree costruite, in uso, sottoutilizzate e/o dismesse per le quali sono previsti interventi di ampliamento, di riqualificazione e rigenerazione urbana, di ridefinizione funzionale e morfologica; sia aree prevalentemente o del tutto libere da edifici per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto, con differenti caratterizzazioni d’uso.

Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione potranno essere oggetto di proposte di trasformazione da parte dei privati, sulla base degli indici urbanistici di riferimento negoziale massimi e delle indicazioni urbanistiche, ambientali e morfologiche definiti dal DP nei “*Criteri di intervento ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione urbana (AR)*”.

Gli Ambiti di Trasformazione sono di norma ripartiti nelle seguenti superfici:

- la superficie fondiaria SF, all’interno della quale è concentrata l’edificabilità, secondo le quote e le funzioni d’uso ammesse dalle presenti norme per ogni Ambito di Trasformazione e di Rigenerazione;
- la superficie di cessione o di asservimento perpetuo a uso pubblico, secondo le quote previste dalle presenti norme per ogni Ambito di Trasformazione e di Rigenerazione.
- Le aree per la viabilità privata, funzionali alla accessibilità ai nuovi insediamenti, da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, e le aree per i parcheggi pertinenziali, di cui all’art. 8 della L.n. 122 del 1989, sono comprese all’interno della superficie fondiaria Sf.

In applicazione dell’art. 43, comma 2bis della L.r. 12/2005, l’attuazione degli Ambiti di Trasformazione su superfici agricole nello stato di fatto è soggetta all’applicazione di una

maggiorazione percentuale del 5% del contributo di costruzione, da destinare obbligatoriamente a interventi di rimboschimento, di compensazione ambientale a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, realizzabili a scapito del privato stesso.

Art. 14. - Invarianza idraulica ed idrologica per gli Ambiti di Trasformazione (AT)

Gli interventi edilizi negli ambiti di trasformazione dovranno ottemperare al R.R. 07/2017 modificato dal R.R. 08/2019 relativo a *“Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”*. Le scelte progettuali per lo scarico delle acque meteoriche dovranno garantire l’applicazione di misure volte al rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio. A tale scopo, in particolare, si rimanda al Cap. 2.2 *“Indicazione del volume di laminazione per gli ambiti di trasformazione del PGT”* e al Cap. 3.3 *“Misure strutturali per gli ambiti di nuova trasformazione”* del **DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO COMUNALE** allegato al PGT.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 15. - Valutazione Ambientale Strategica

La VAS affianca, documenta e verifica il processo di costruzione del DP; costituisce un riferimento continuo e processuale nella definizione e verifica delle previsioni del DP e concorre a un approccio interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio.

La VAS si giova di strumenti di valutazione delle scelte, degli obiettivi assunti e degli effetti di tali azioni, coinvolgendo la pluralità dei soggetti che possono contribuire alla verifica e all'arricchimento dei contenuti generali e settoriali del Piano; individua le criticità della situazione esistente e la compatibilità ambientale delle azioni previste dal DP rispetto ai criteri di livello sovraordinato in una prospettiva di area vasta.

Predisporre strumenti di monitoraggio nella gestione del DP e nelle future integrazioni e aggiornamenti.

Le valutazioni di sostenibilità contenute nel Rapporto Ambientale costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale nella fase di valutazione delle proposte private e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi o degli atti di programmazione negoziata relativi alle differenti categorie degli Ambiti di Trasformazione.

Art. 16. - Norme transitorie

Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei PA o degli atti di programmazione negoziata.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei PA, atti di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato.

Le disposizioni del DP non si applicano ai PA già adottati e approvati alla data di adozione del PGT, per i quali rimangono in vigore le previsioni urbanistiche generali ed attuative in essere al momento della rispettiva adozione o approvazione.