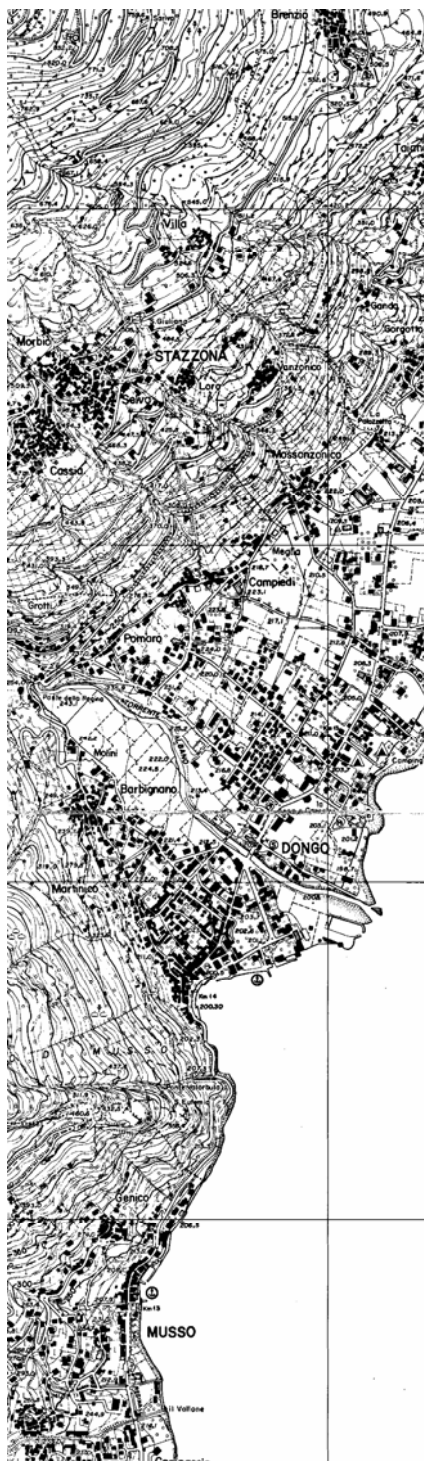




COMUNE DI DONGO

(Provincia di Como)



Studio di Architettura
arch. Marco Mazza
Via Luigi Cadorna 178
22017 MENAGGIO CO
Tel. +39 0344/61040
marco.mazza@archiworld.it
marco.mazza@archiworldpec.it
Ordine APPC di Como n. 861

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

| | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------|
| ADOZIONE | D.C.C. n. 6 | del 18.03.2014 |
| COMPATIBILITA' P.T.C.P. | Prov. Dirig. n. 30576 | del 24.07.2014 |
| COMPATIBILITA' P.T.R. | D.G.R. n. X/2169 | del 18.07.2014 |
| APPROVAZIONE | Delibera C.C. n. 28 | del 27.10.2014 |
| PUBBLICAZIONE B.U.R.L. | n. | del |

Elaborato **DP10.3**
**CRITERI DI INTERVENTO AMBITI
SOGGETTI A TRASFORMAZIONE
URBANISTICA**

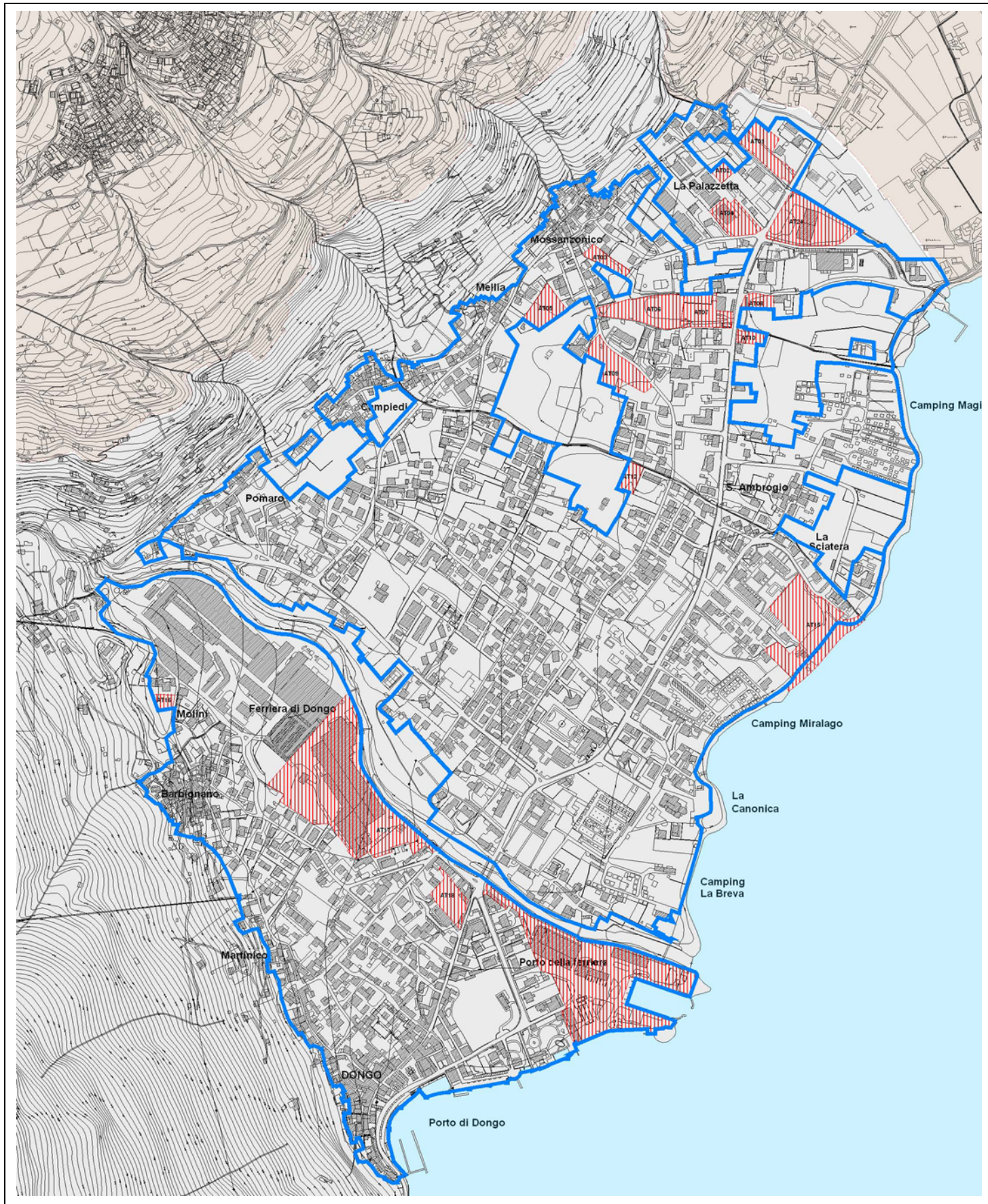


COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



RIEPILOGO CARATTERISTICHE PRINCIPALI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

| Ambito di Trasformazione | Ubicazione | Destinazione prevalente | | | | Titolo abilitativo | | | | Superficie Territoriale (S _T) mq. | Superficie Fondiaria (S _F) mq. | Aree da cedere al Comune (S _C) mq. | Indice di utilizzazione fondiaria (U _I) mq/mq. | Superficie lorda di pavimento | | Volume (V) mc. | Volumetria premiata (V _p) | | Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab) | Abitanti teorici fluttuanti | n. |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|--|-----------|--------------|--------------------|-----------|-----------|----------------|---|--|--|---|----------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------------------|-----|---|-----------------------------|----|
| | | A1= Ant. Ind | R= Residen | C= Commec | T= Turistico | RdC conv. | PdC conv. | PdC conv. | PdC conv. | | | | | Slp | mq. | | % | mc. | | | |
| AT01 | Via Statale | | R | | | RdC conv. | | | 3.831 | 3.831 | | 0,15 | 575 | 1.725 | 15 | 258 | 11 | | | | |
| AT02 | Via S. Lorenzo | | R | | | PdC conv. | | | 747 | 747 | | 0,15 | 112 | 336 | 15 | 50 | 2 | | | | |
| AT03 | Via Antica Regina | | R | | | PdC conv. | | | 1.205 | 1.205 | | 0,15 | 180 | 540 | 15 | 81 | 3 | | | | |
| AT04 | Via S. Lorenzo | | R | | | PdC conv. | | | 3.087 | 1.661 | 1.426 | 1,07 | 1.785 | 5.354 | 0 | - | 35 | | | | |
| AT05 | Via Antica Regina | | R | | | PdC conv. | | | 2.586 | 2.586 | | 0,15 | 387 | 1.161 | 15 | 174 | 7 | | | | |
| AT06 | Via G. Rubini | | R | | | PdC conv. | | | 5.182 | 4.904 | 1.840 | 0,15 | 735 | 2.205 | 15 | 330 | 14 | | | | |
| AT07 | Via Statale | | T | | | PdC conv. | | | 3.718 | 3.718 | 852 | 0,30 | 1.115 | 4.460 | 0 | - | 17 | | | | |
| AT08 | Via Statale | | R | | | PdC conv. | | | 1.114 | 1.114 | - | 0,15 | 167 | 501 | 15 | 75 | 3 | | | | |
| AT09 | Via G. Rubini | | R | | | PdC conv. | | | 4.212 | 4.212 | 140 | 0,15 | 632 | 1.896 | 15 | 284 | 13 | | | | |
| AT10 | Via Statale | | R | | | PdC conv. | | | 893 | 893 | | 0,15 | 133 | 399 | 15 | 59 | 2 | | | | |
| AT11 | Via Statale | | Stralcio a seguito parere VAS Provincia | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AT12 | Via Aldo Fumi | | R | | | PdC conv. | | | 1.246 | 1.246 | | 0,15 | 186 | 558 | 15 | 83 | 3 | | | | |
| AT13 | Via Vigna del Lago | | Stralcio a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AT14 | Via Antica Regina | | Stralcio a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AT15 | Via Vigna del Lago | | T | | | P.A. | | | 10.622 | 10.622 | 2.700 | 0,64 | 6.798 | 27.120 | 0 | - | 104 | | | | |
| AT16 | Via Antica Regina | | R | | | PdC conv. | | | 913 | 913 | | 0,15 | 136 | 408 | 15 | 61 | 2 | | | | |
| AT17 | Largo I. Rubini Falck | | A/I/C | | | P.A. | | | 29.485 | 22.518 | 6.967 | 0,41 | 9.232 | | 0 | - | 129 | | | | |
| AT18 | Via Tre Pievi | | R/C | | | PdC conv. | | | 2.843 | 2.843 | 1.305 | 0,50 | 1.445 | 4.335 | 15 | 650 | 19 | | | | |
| AT19 | Via Porto Nuovo | | T/C | | | P.A. | | | 29.973 | 13.197 | 16.206 | 0,70 | 9.237 | 40.642 | 0 | - | 92 | | | | |
| AT20 | Via Vigna del Lago | | Stralcio a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AT21 | Via Statale | | C | | | P.A. | | | 8.163 | 6.912 | 1.251 | 0,35 | 2.419 | 9.648 | 0 | - | 50 | | | | |
| TOTALE | | | | | | | | | 109.820 | 83.122 | 32.487 | | 35.274 | 91.640 | 2.105 | 114 | 392 | | | | |

(1) Vincoli: P=paesaggistico - I=idrogeologico - RIM=reticolo idrico minore - RC=rispetto captazioni idropotabili - E=rispetto elettrodotto
Compensazione ecologica preventiva: M=monetizzazione - C=cessione gratuita aree al Comune

| RETE ECOLOGICA REGIONALE | RETE ECOLOGICA PROVINCIALE | AREE PRIORITARIE PER LA BIODIVERSITA' | AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO - ART. 43 | PARTICELLE SIARL | VINCOLI (1) | FATTIBILITA' GEOLOGICA | COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA | P.P.R. - Art. 19, comma 4 | P.P.R. - Art. 19, comma 5 | VINCOLI AMBIENTALI |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|------------------|-------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2 | M/C | ✓ | ✓ | D. lgs. 42/2004 - Aree rispetto corsi d'acqua tutelati |
| - | - | - | ✓ | ✓ | P | 2 | M/C | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 3 | M/C | ✓ | ✓ | |
| - | - | - | ✓ | ✓ | P | 2 | M/C | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2-3 | M/C | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2-3 | M/C | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2 | M/C | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2-3 | M/C | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P | 2 | M/C | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2 | M/C | ✓ | ✓ | |
| - | - | - | ✓ | ✓ | | | | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2 | M/C | ✓ | ✓ | |
| - | - | - | ✓ | ✓ | | | | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2 | M/C | ✓ | ✓ | |
| - | - | - | ✓ | ✓ | | | | ✓ | ✓ | |
| 2° liv | - | - | ✓ | ✓ | P/PRIM | 2-3 | M/C | ✓ | ✓ | |
| - | - | - | ✓ | ✓ | | | | ✓ | ✓ | |

TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

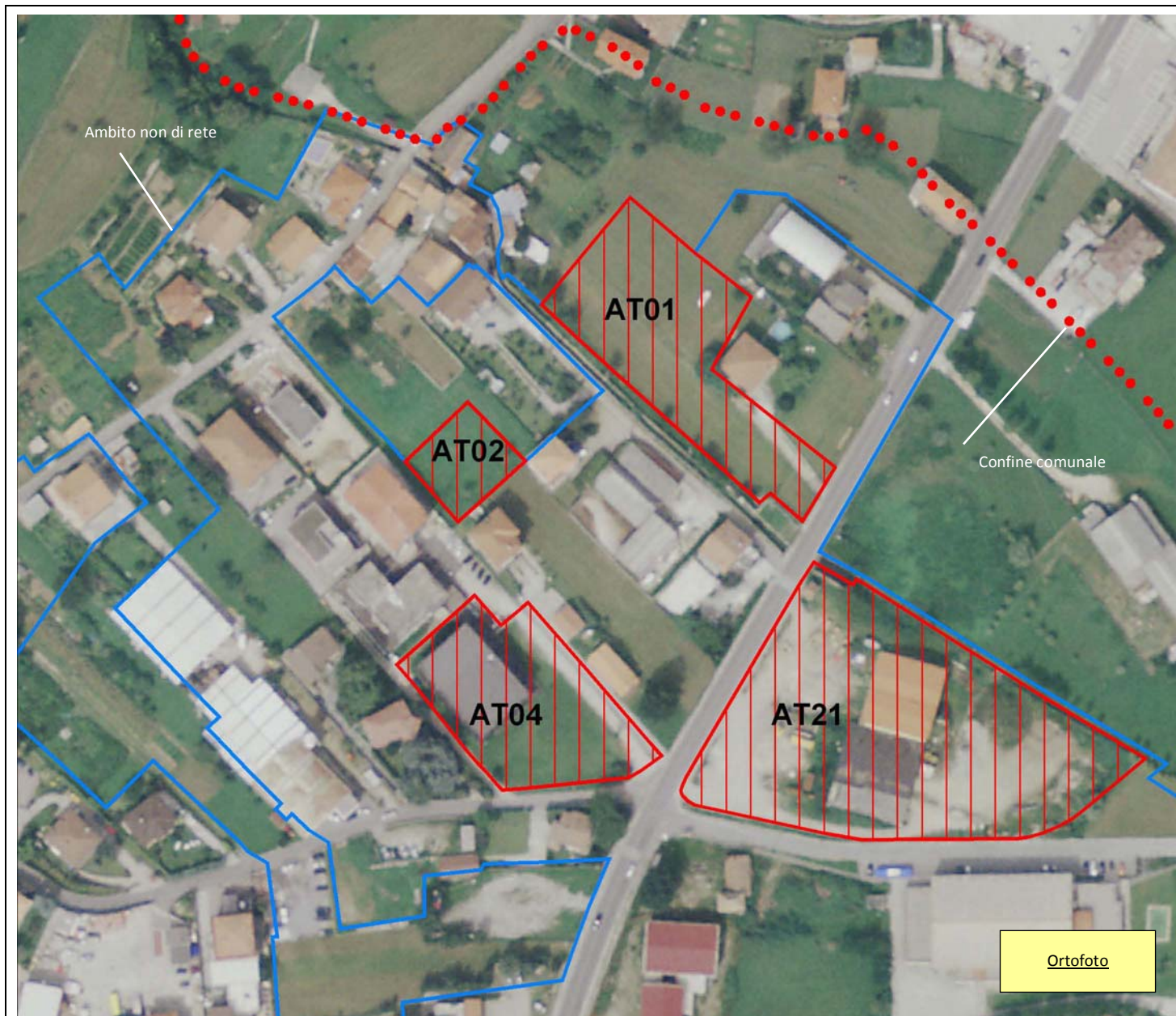
| Ambito di Trasformazione | Titolo abilitativo | Superficie territoriale (St) | Superficie soggetta a compensazione | Valore agricolo medio terreni anno 2012 Prato | Valore soprassuolo Anno 2012 Decreto n. 13143 del 15.12.2010 (applicato al 50%) | Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva | Importo monetizzazione ecologica ridotto del 50% in caso di cessione gratuita di aree al Comune | Importo monetizzazione compensazione ecologica ridotto del 30% per interventi edilizi con classe energetica B o superiore |
|--------------------------|--|------------------------------|-------------------------------------|---|---|---|---|---|
| | | mq. | mq. | €/mq | €/mq | € | € | € |
| AT01 | PdC conv. | 3.831 | 3.831 | 4,01 | 1,211 | 20.002 | 10.001 | 14.001 |
| AT02 | PdC conv. | 747 | 747 | 4,01 | 1,211 | 3.900 | 1.950 | 2.730 |
| AT03 | PdC conv. | 1.205 | 1.205 | 4,01 | 1,211 | 6.291 | 3.146 | 4.404 |
| AT04 | PdC conv. | 3.087 | 1.661 | 4,01 | 1,211 | 8.672 | 4.336 | 6.070 |
| AT05 | PdC conv. | 2.586 | 2.586 | 4,01 | 1,211 | 13.502 | 6.751 | 9.451 |
| AT06 | PdC conv. | 5.182 | 4.904 | 4,01 | 1,211 | 25.604 | 12.802 | 17.923 |
| AT07 | PdC conv. | 3.718 | 3.718 | 4,01 | 1,211 | 19.412 | 9.706 | 13.588 |
| AT08 | PdC conv. | 1.114 | 1.114 | 4,01 | 1,211 | 5.816 | 2.908 | 4.071 |
| AT09 | PdC conv. | 4.212 | 4.212 | 4,01 | 1,211 | 21.991 | 10.995 | 15.394 |
| AT10 | PdC conv. | 893 | 893 | 4,01 | 1,211 | 4.662 | 2.331 | 3.264 |
| AT11 | Stralciato a seguito parere VAS Provincia | | | | | | | |
| AT12 | PdC conv. | 1.246 | 1.246 | 4,01 | 1,211 | 6.505 | 3.253 | 4.554 |
| AT13 | Stralciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014) | | | | | | | |
| AT14 | Stralciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014) | | | | | | | |
| AT15 | P.A. | 10.622 | 10.622 | 4,01 | 1,211 | 55.457 | 27.729 | 38.820 |
| AT16 | PdC conv. | 913 | 913 | 4,01 | 1,211 | 4.767 | 2.383 | 3.337 |
| AT17 | P.A. | 29.485 | 22.518 | 4,01 | 1,211 | 117.566 | 58.783 | 82.297 |
| AT18 | PdC conv. | 2.843 | 2.843 | 4,01 | 1,211 | 14.843 | 7.422 | 10.390 |
| AT19 | P.A. | 29.973 | 13.197 | 4,01 | 1,211 | 68.902 | 34.451 | 48.231 |
| AT20 | Stralciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014) | | | | | | | |
| AT21 | P.A. | 8.163 | 6.912 | 4,01 | 1,211 | 36.088 | 18.044 | 25.261 |
| TOTALE | | 109.820 | 83.122 | | | 397.892 | 198.946 | 278.525 |

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



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

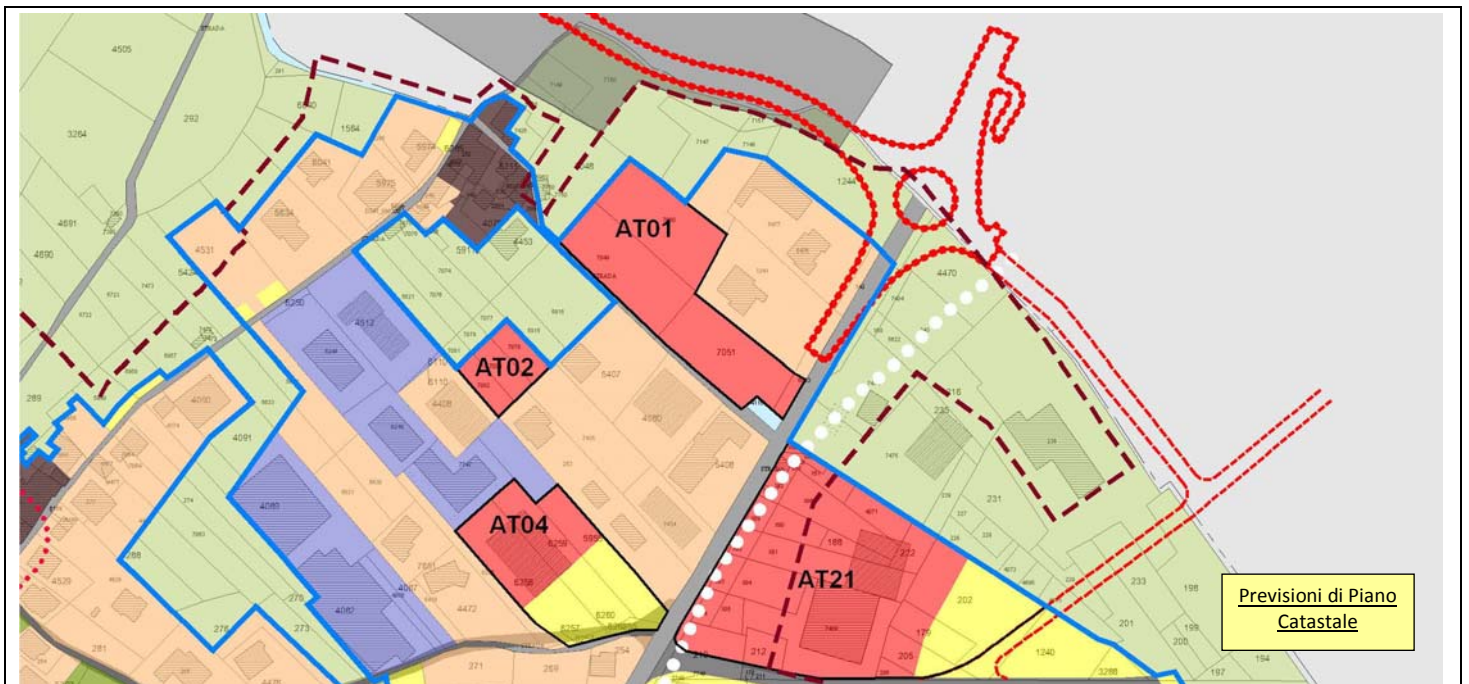
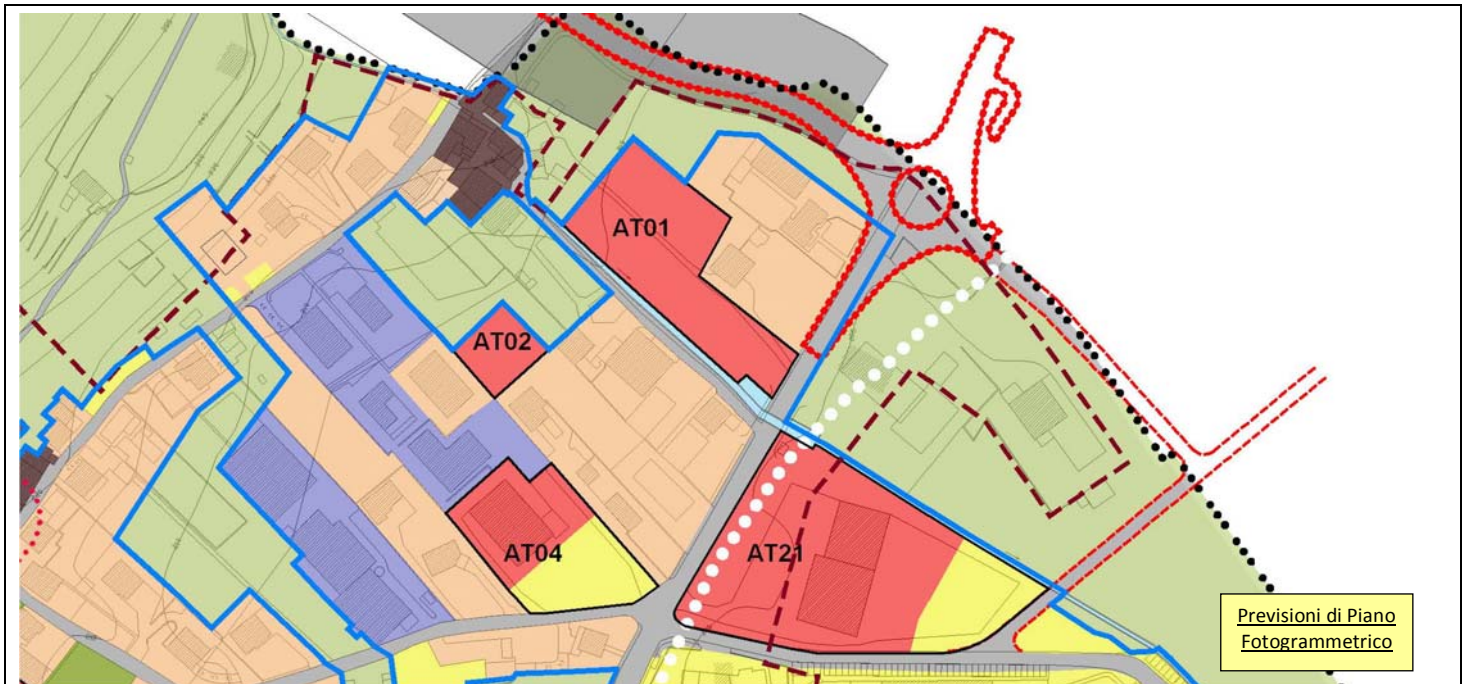
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



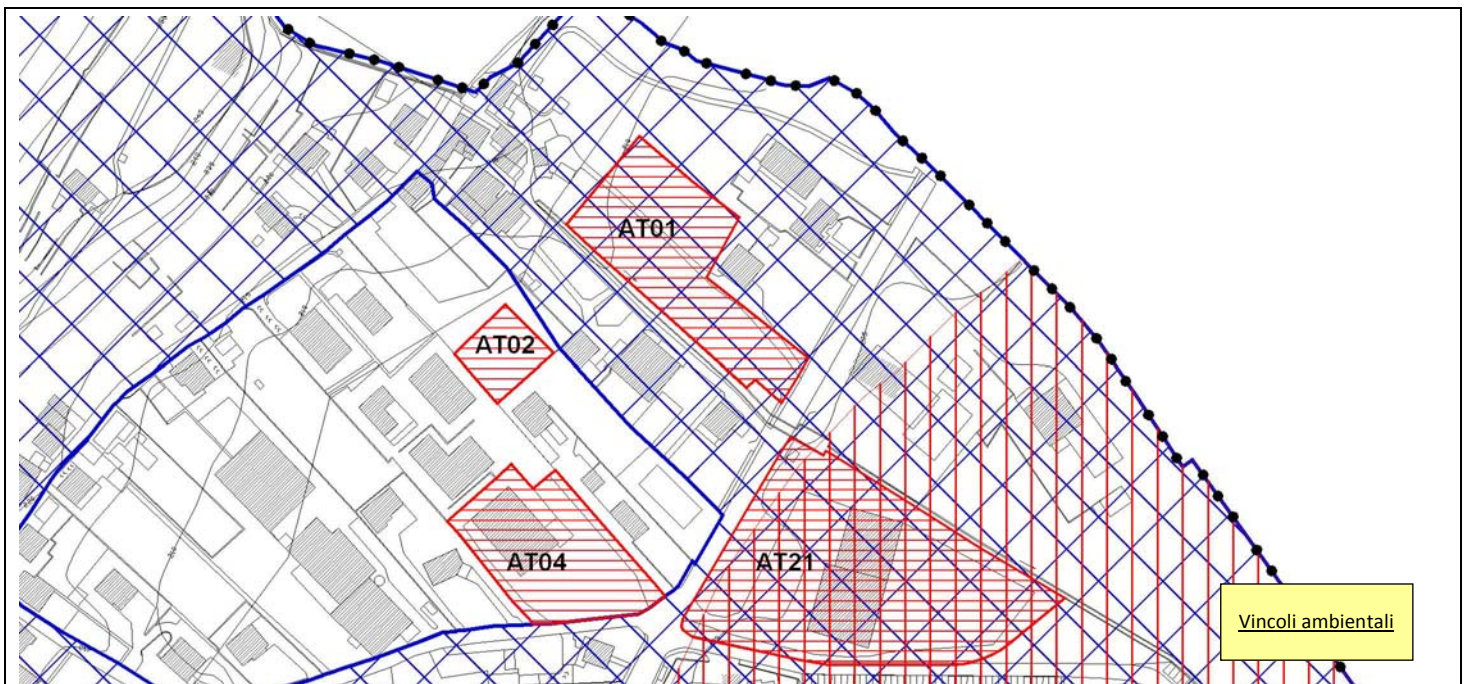
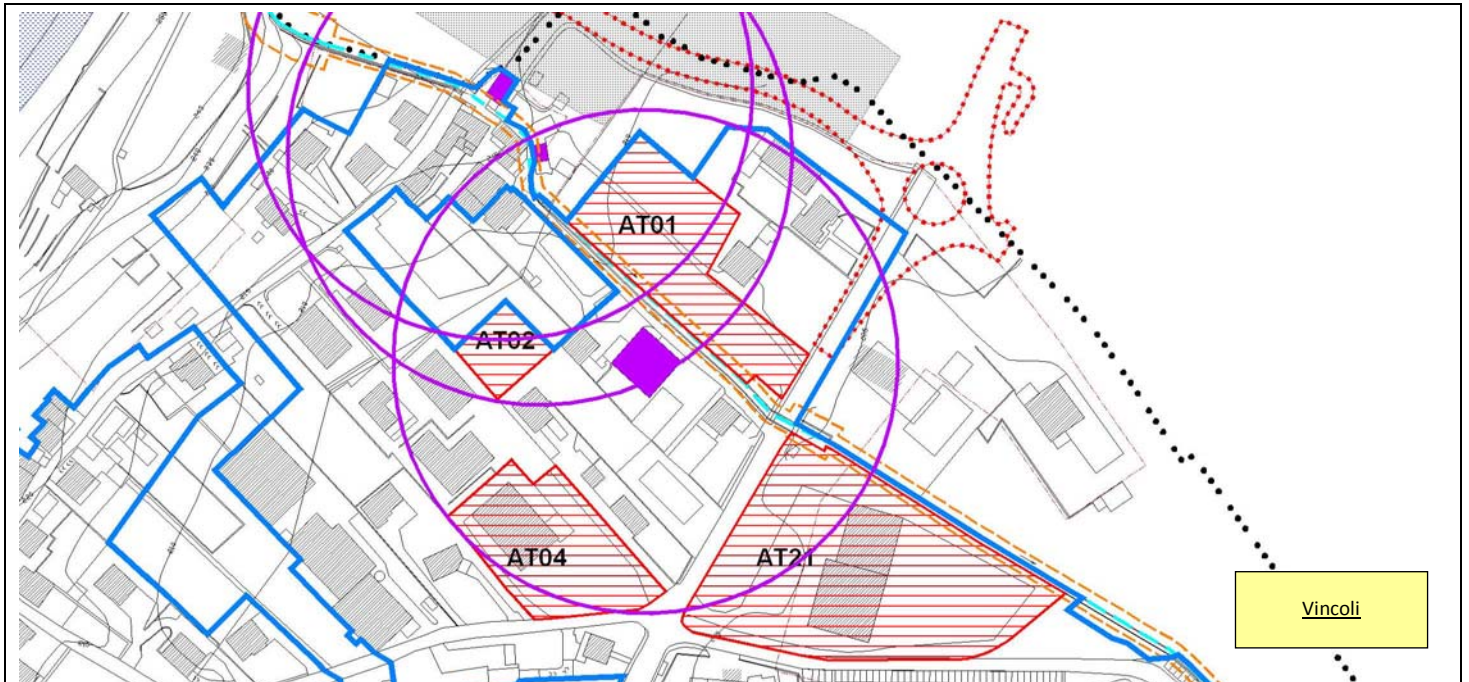
LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|--|--|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



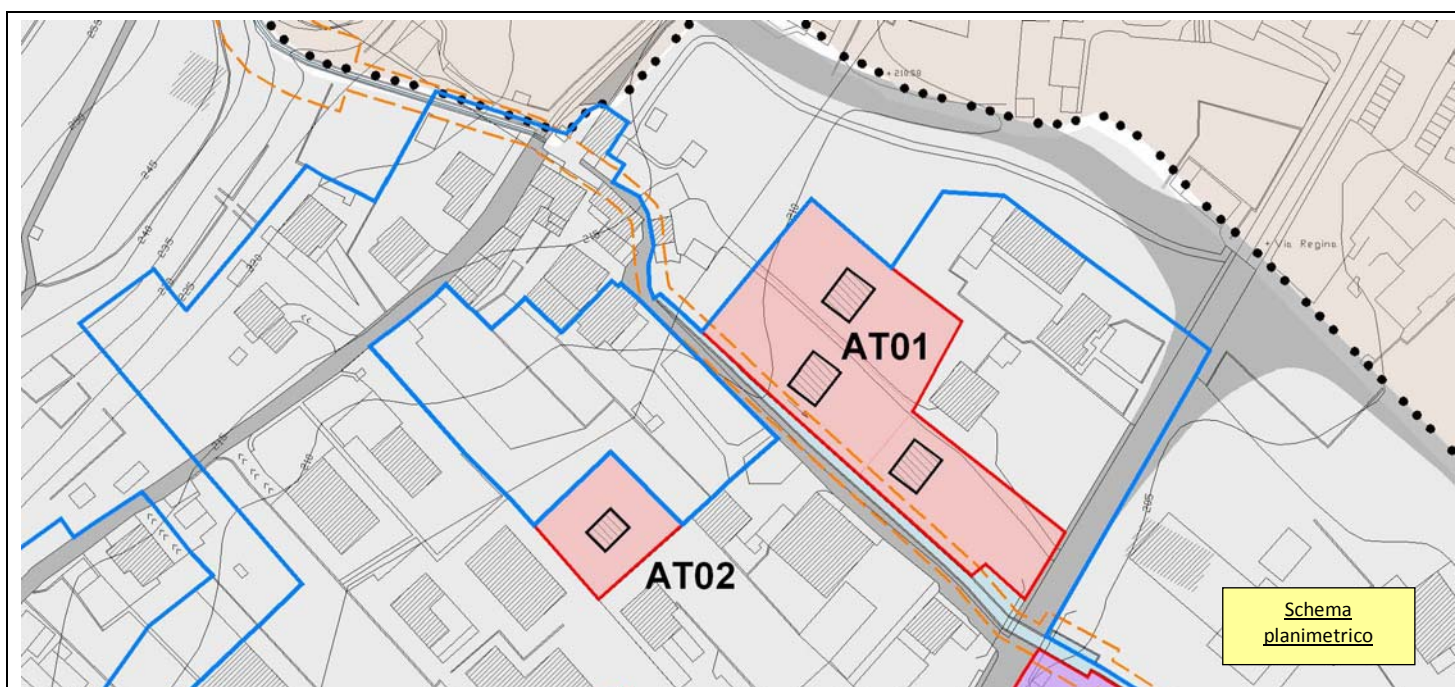
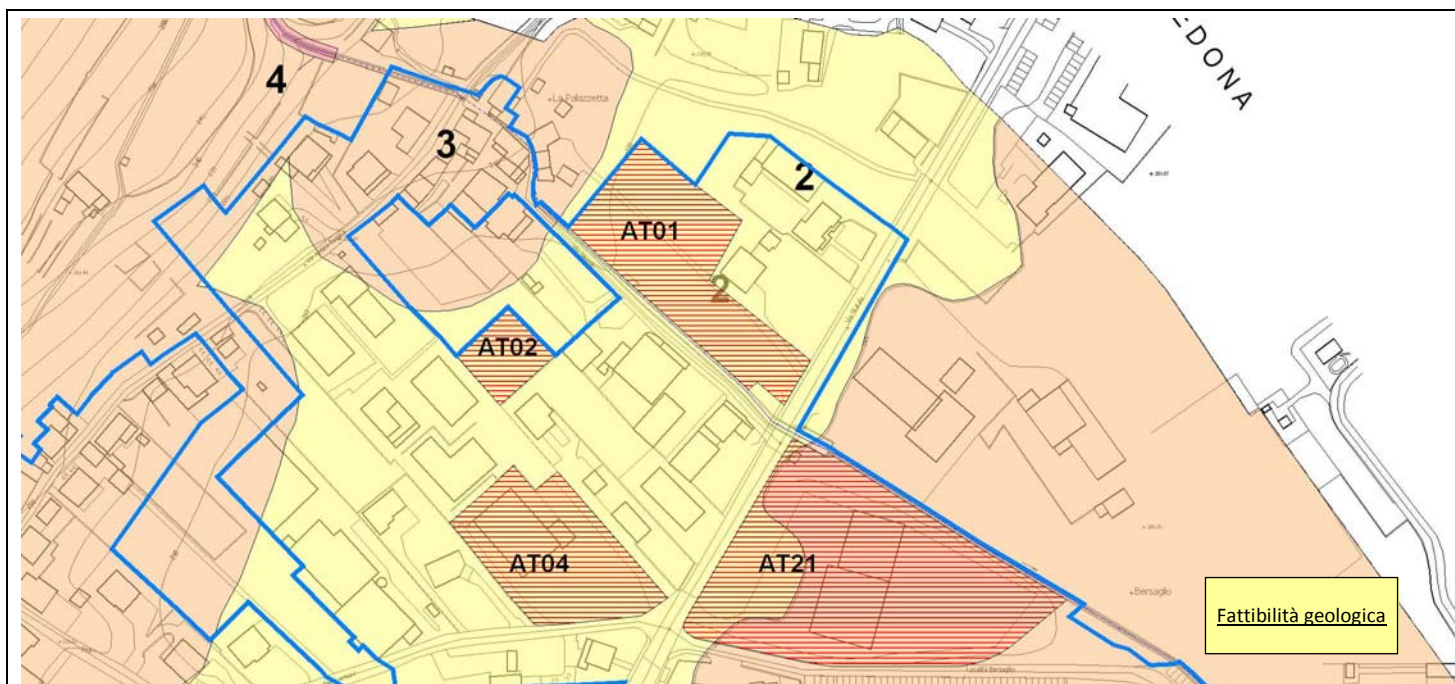
LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la strada statale e la Via Antica Regina in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree se non qualche albero da frutto nella parte più settentrionale del lotto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----|-------|-----------------------------------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 3.831 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 3.831 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 575 |
| Volumetria | V | mc. | 1.724 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 11 |
| Destinazione d'uso consentita | | | Prevalentemente residenziale |
| Tipologie ammesse | | | Edifici unifamiliari, bifamiliari |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| Distanza dai confini | mt. | | 5,00 |
| Distanza dal ciglio stradale | mt. | | 5,00 |
| Distanza dal confine con aree agricole (se presenti) | mt. | | 5,00 |

3.0 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Via Statale

AT01



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input checked="" type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input checked="" type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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 residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliometrico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione e le circostanti 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 di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

| | | | |
|-----|--|-------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Statale | AT01 |
|-----|--|-------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

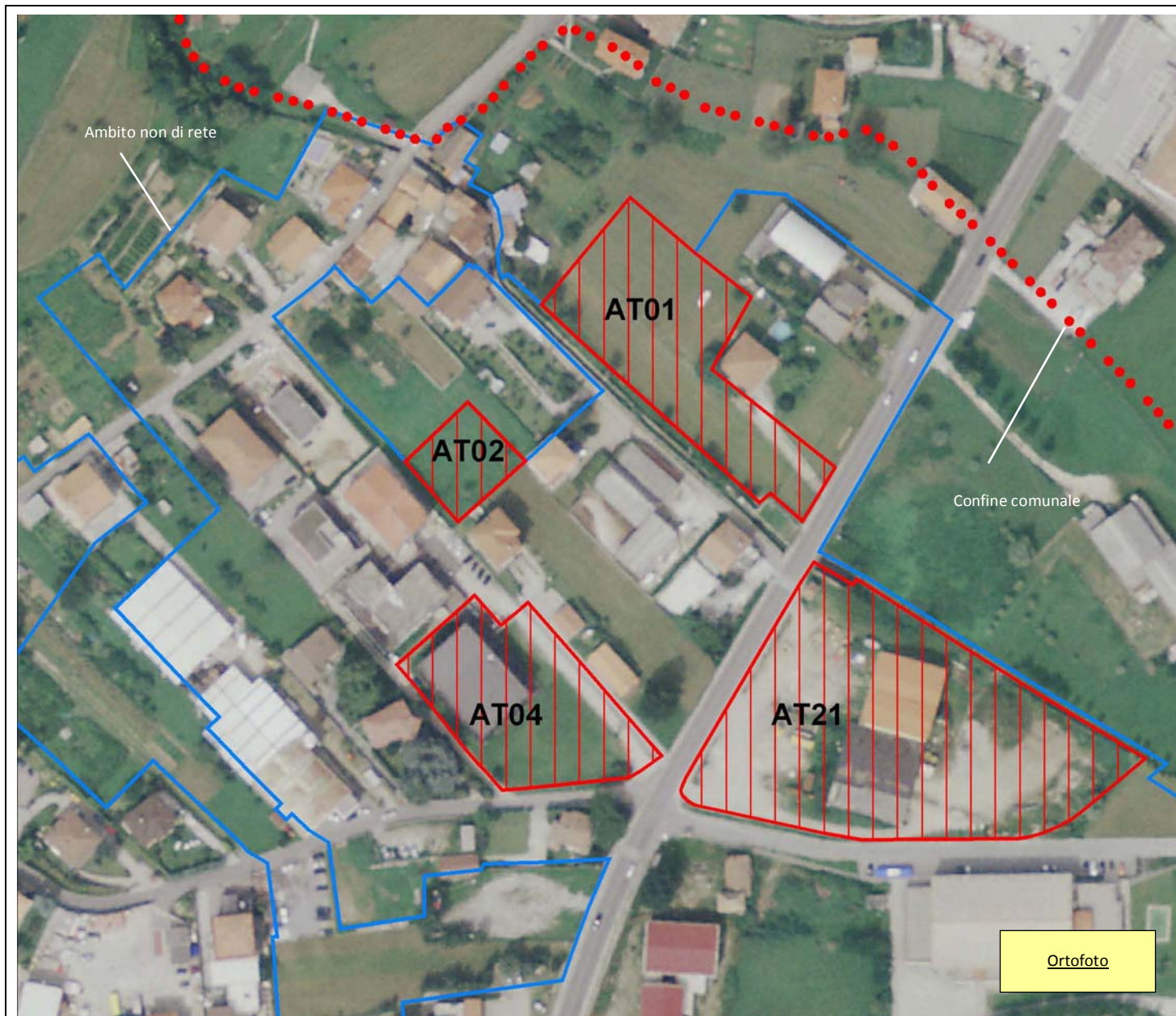
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

2. 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.
3. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
4. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.
5. Lungo il lato sul confine nord-est con la rete ecologica, per una profondità di almeno 5 metri, venga realizzata una fascia a verde alberato ed arbustivo quale filtro di connessione e mitigazione con la rete stessa.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

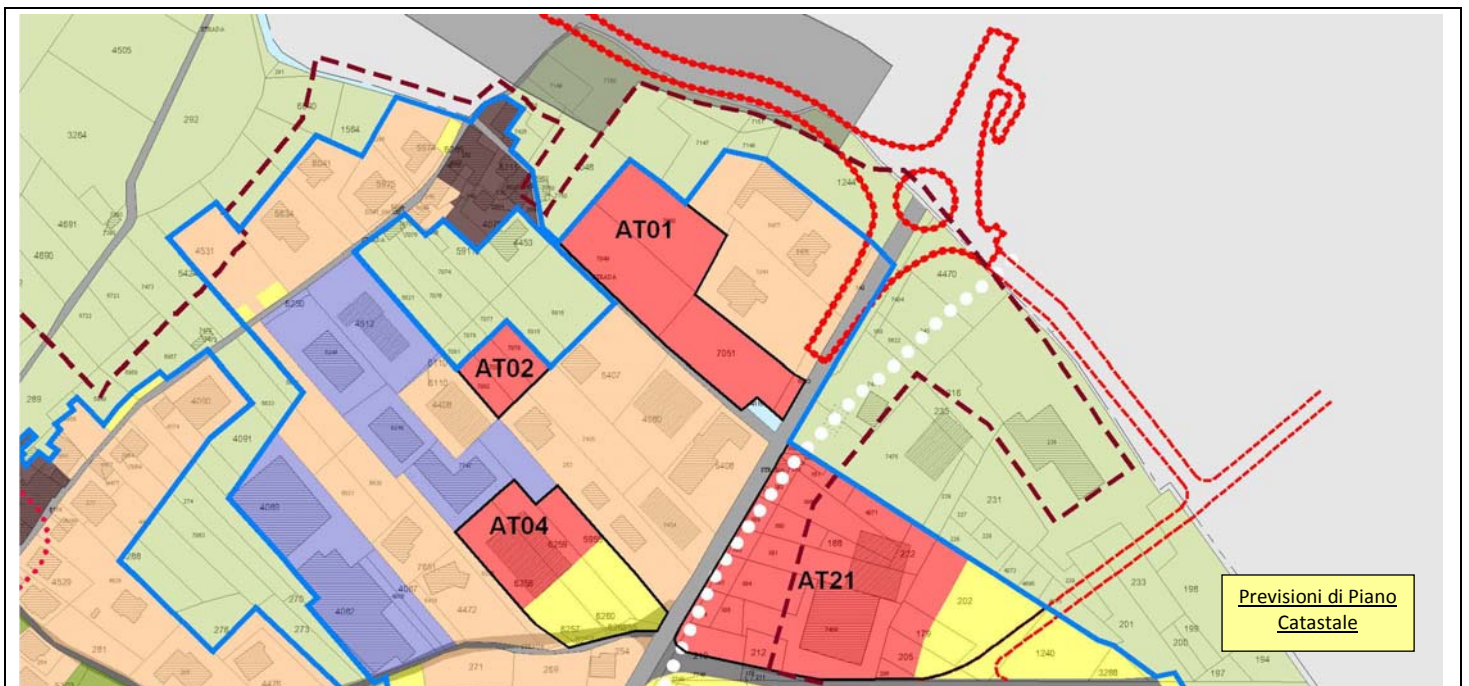
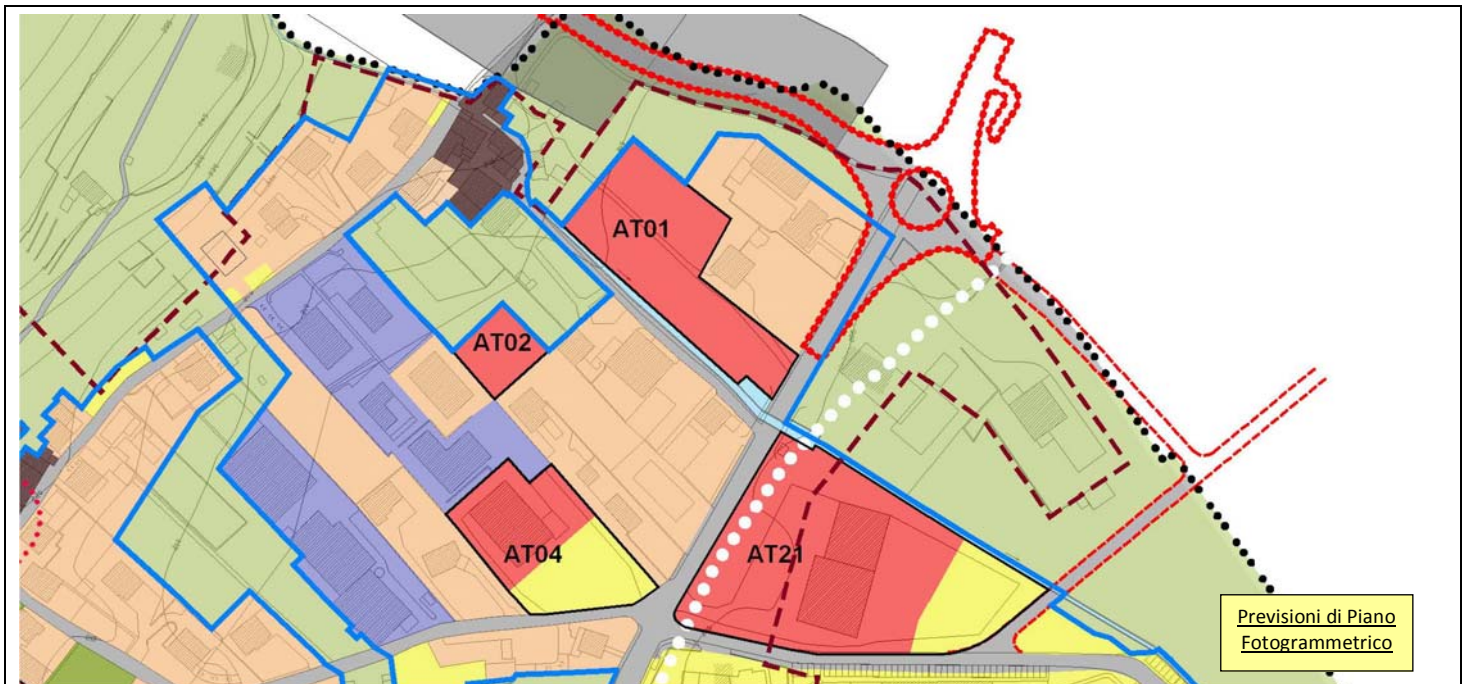
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (UF=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (UF=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|---|--|

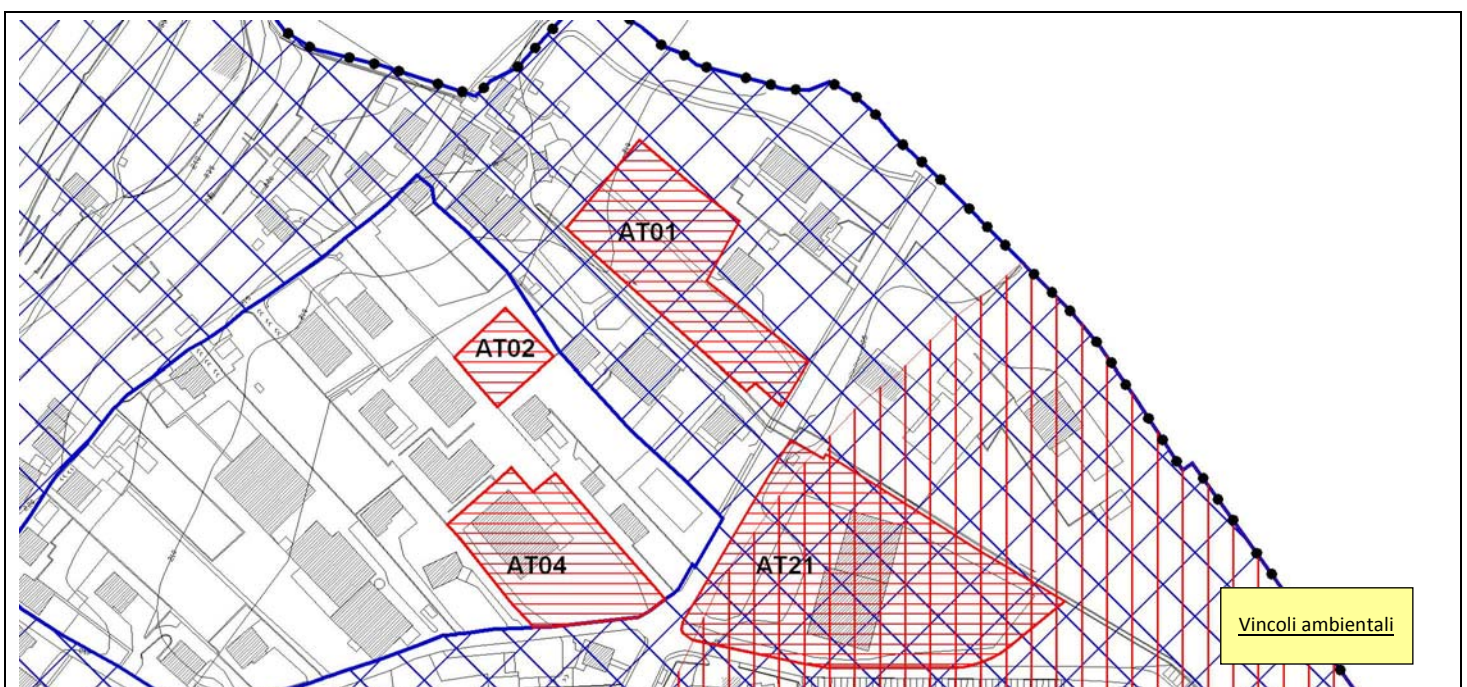
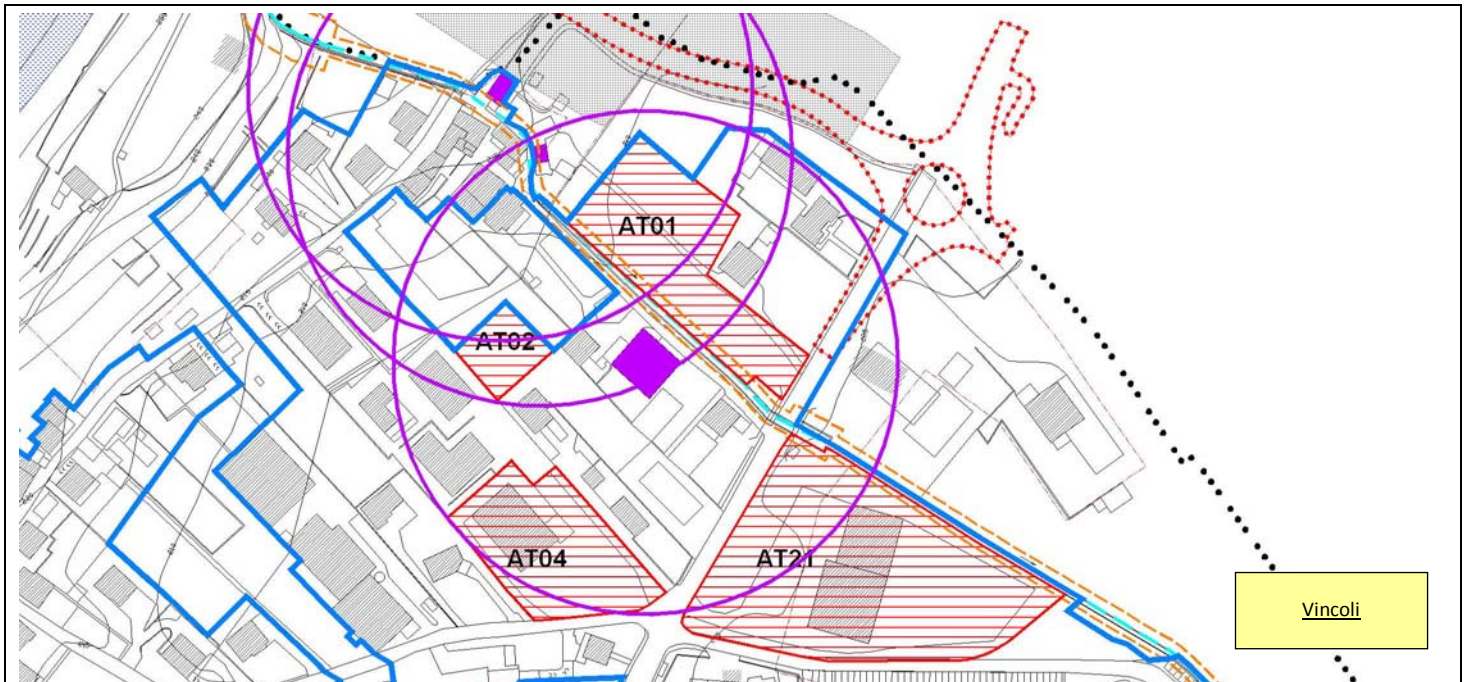


COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con orbano GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TULATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



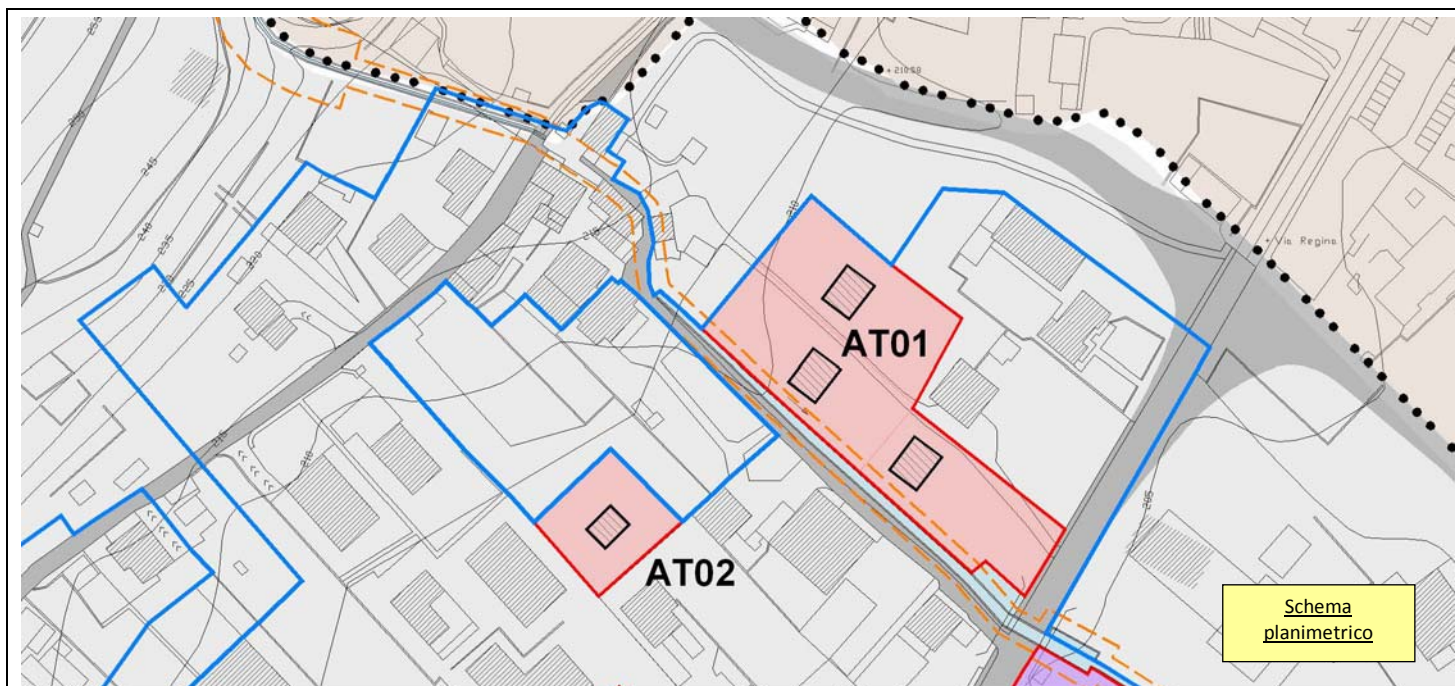
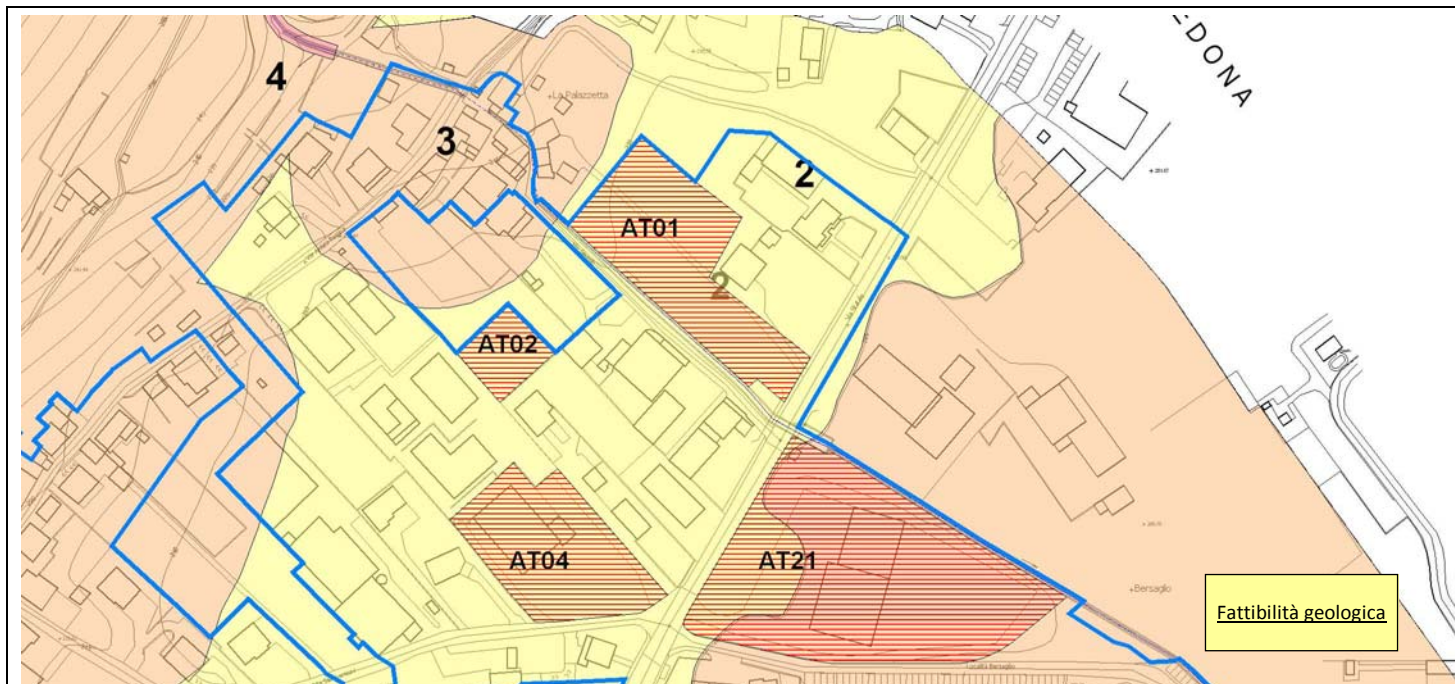
LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la strada statale e la Via Antica Regina in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti. 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, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente priva di dotazioni arboree.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----|-------|-----------------------------------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 747 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 747 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 112 |
| Volumetria | V | mc. | 336 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 2 |
| Destinazione d'uso consentita | | | Prevalentemente residenziale |
| Tipologie ammesse | | | Edifici unifamiliari, bifamiliari |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|---|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 eliometrico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree a prato circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione e le aree inedificate, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.

| | | | |
|-----|--|----------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via S. Lorenzo | AT02 |
|-----|--|----------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

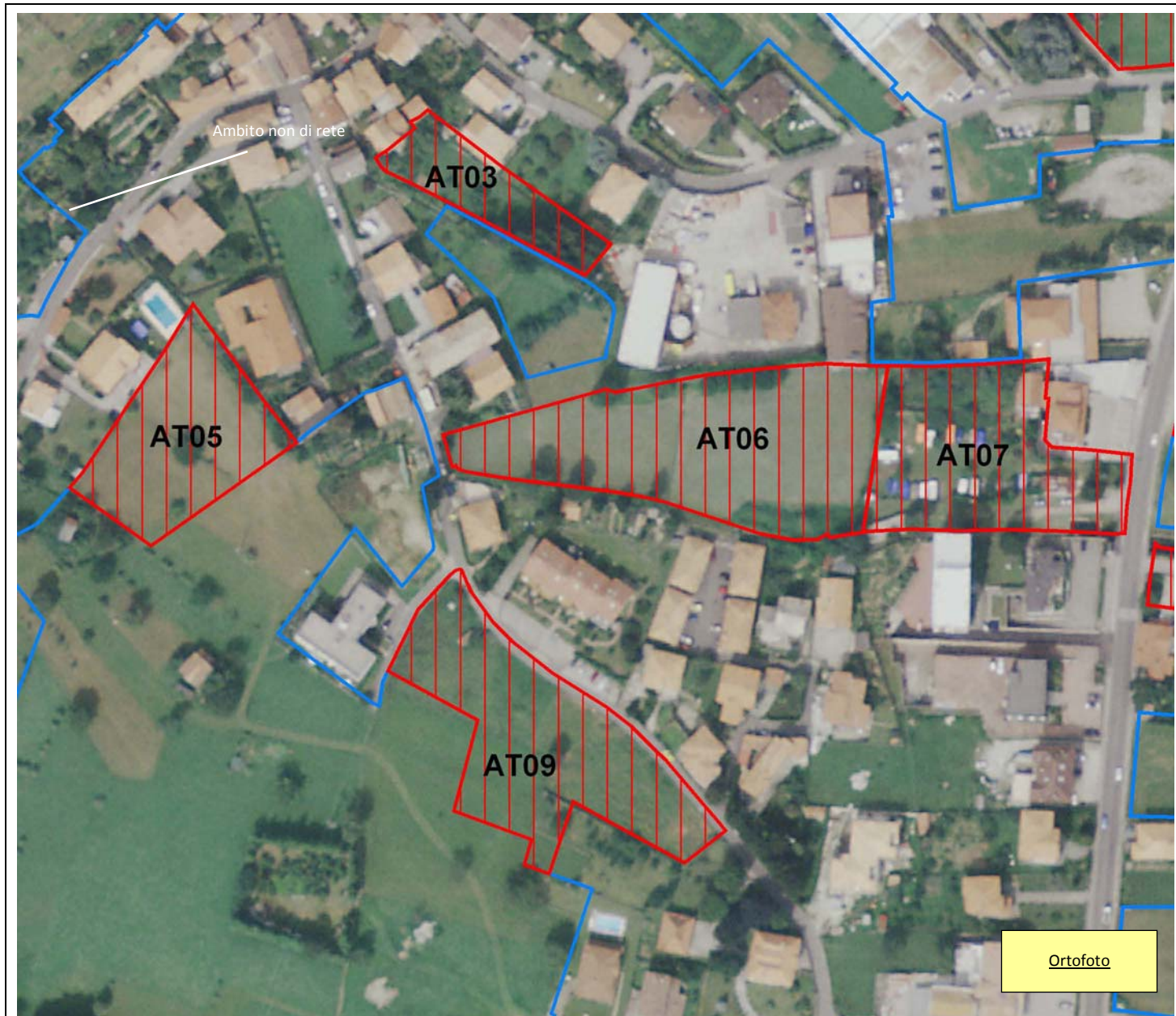
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

2. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

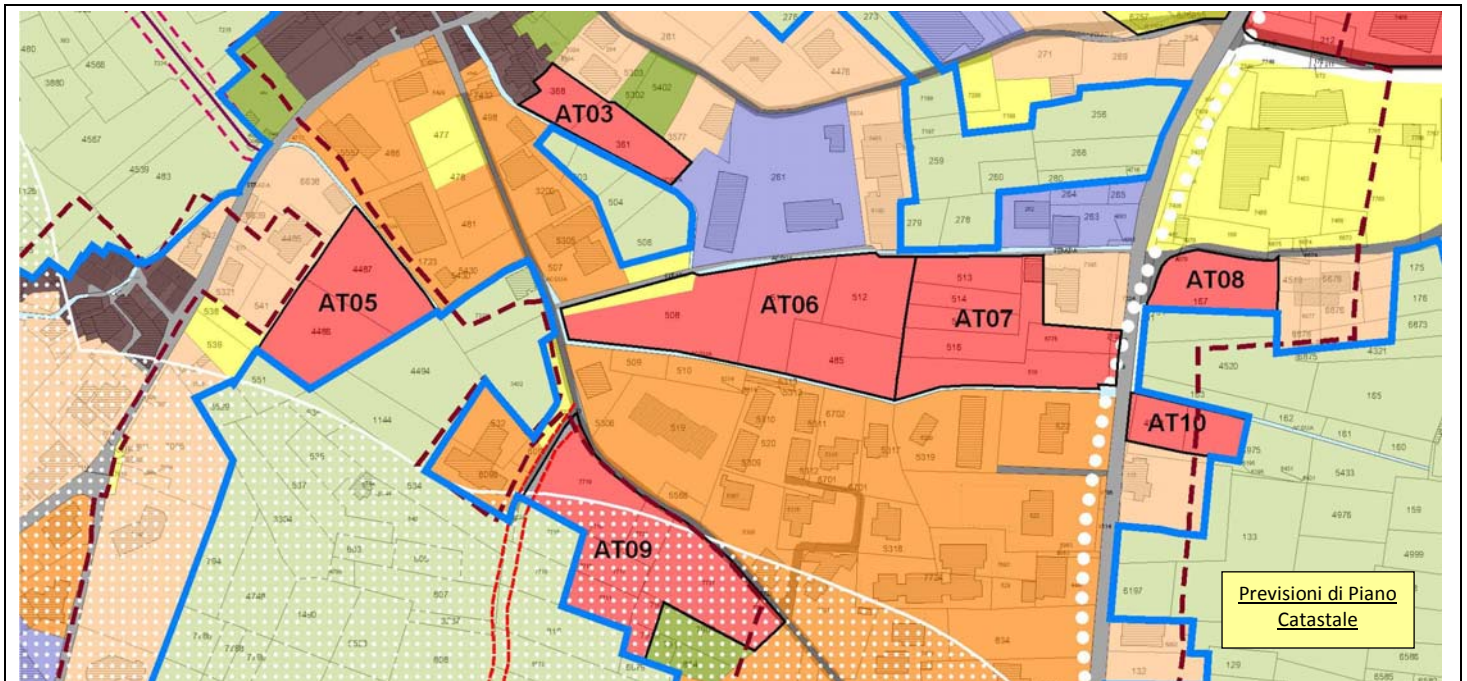
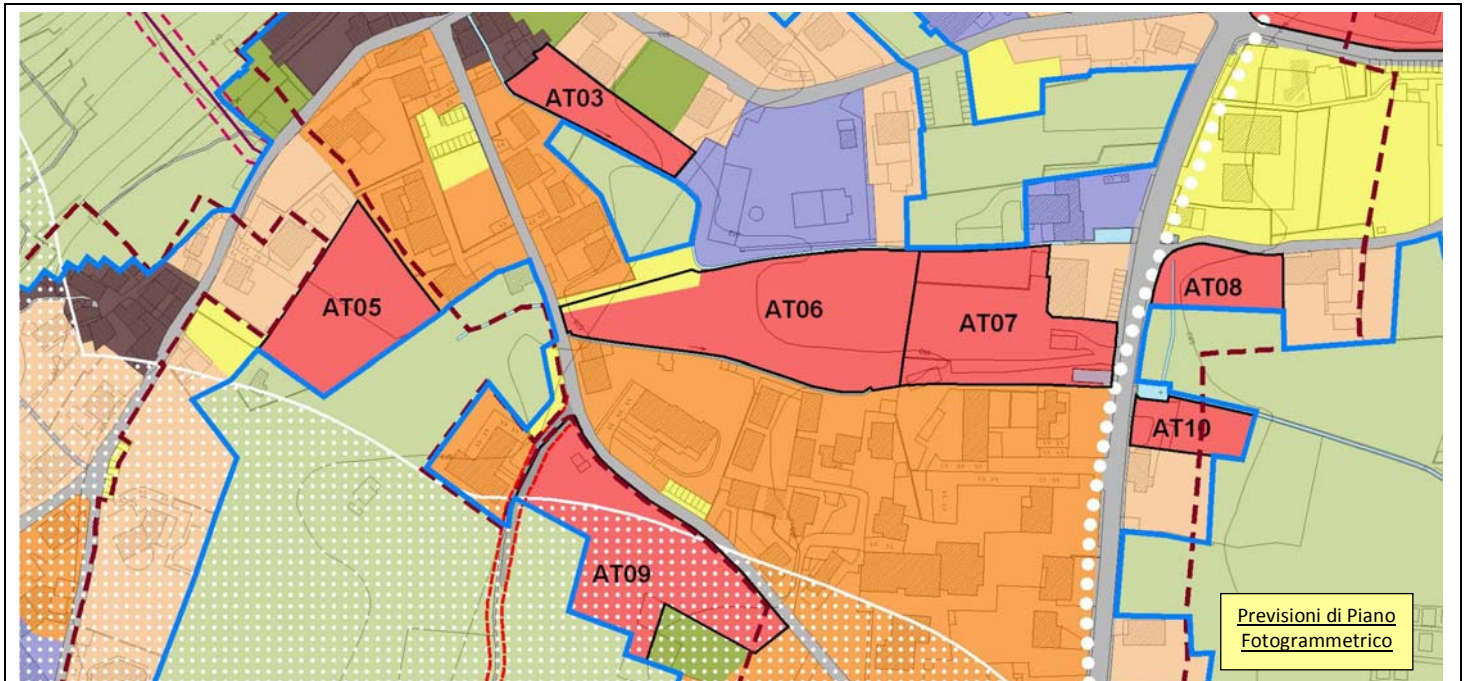
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



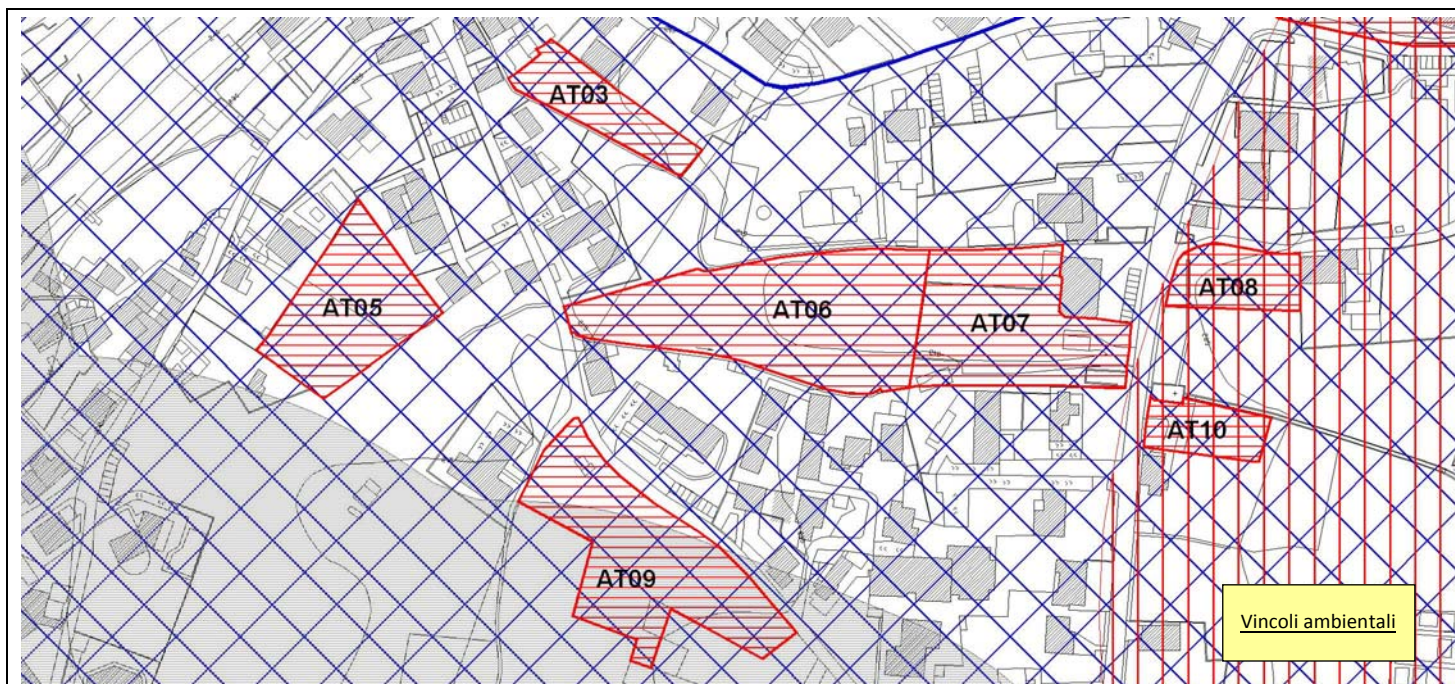
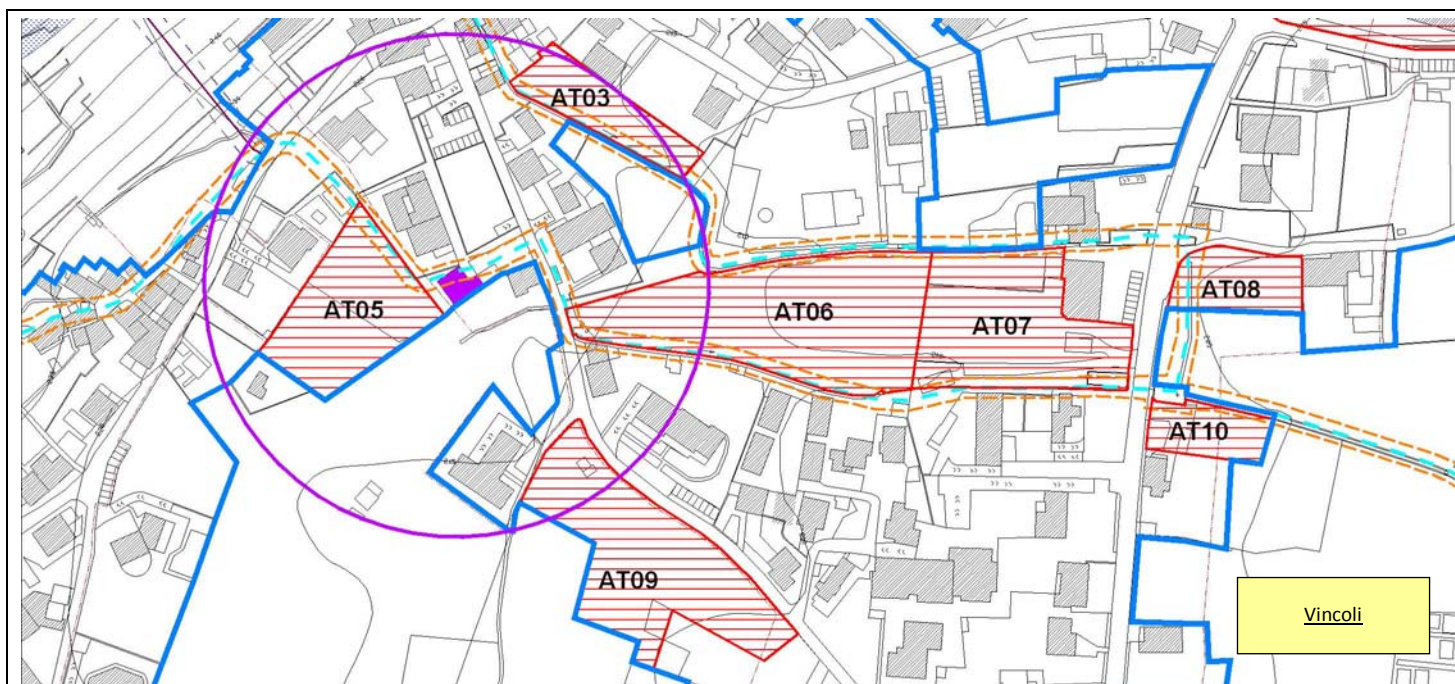
LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (UF=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (UF=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|--|--|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con ordine GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

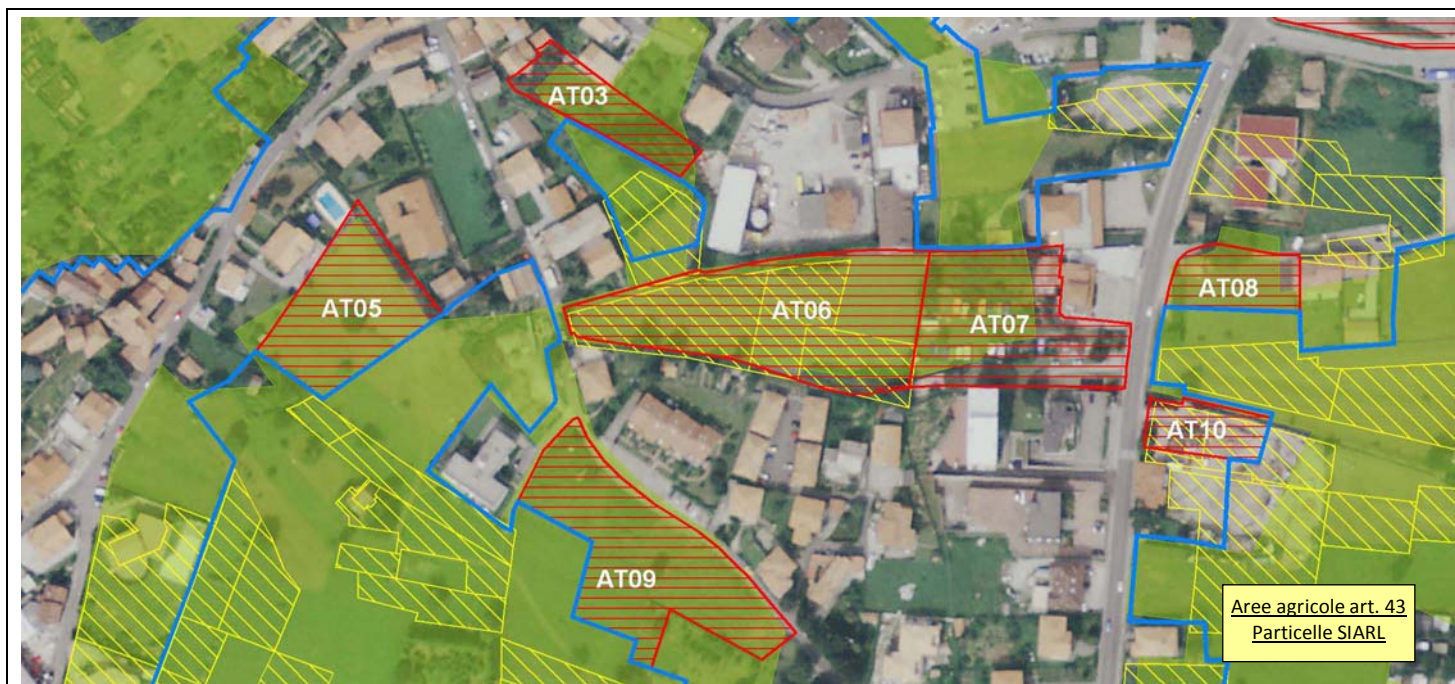
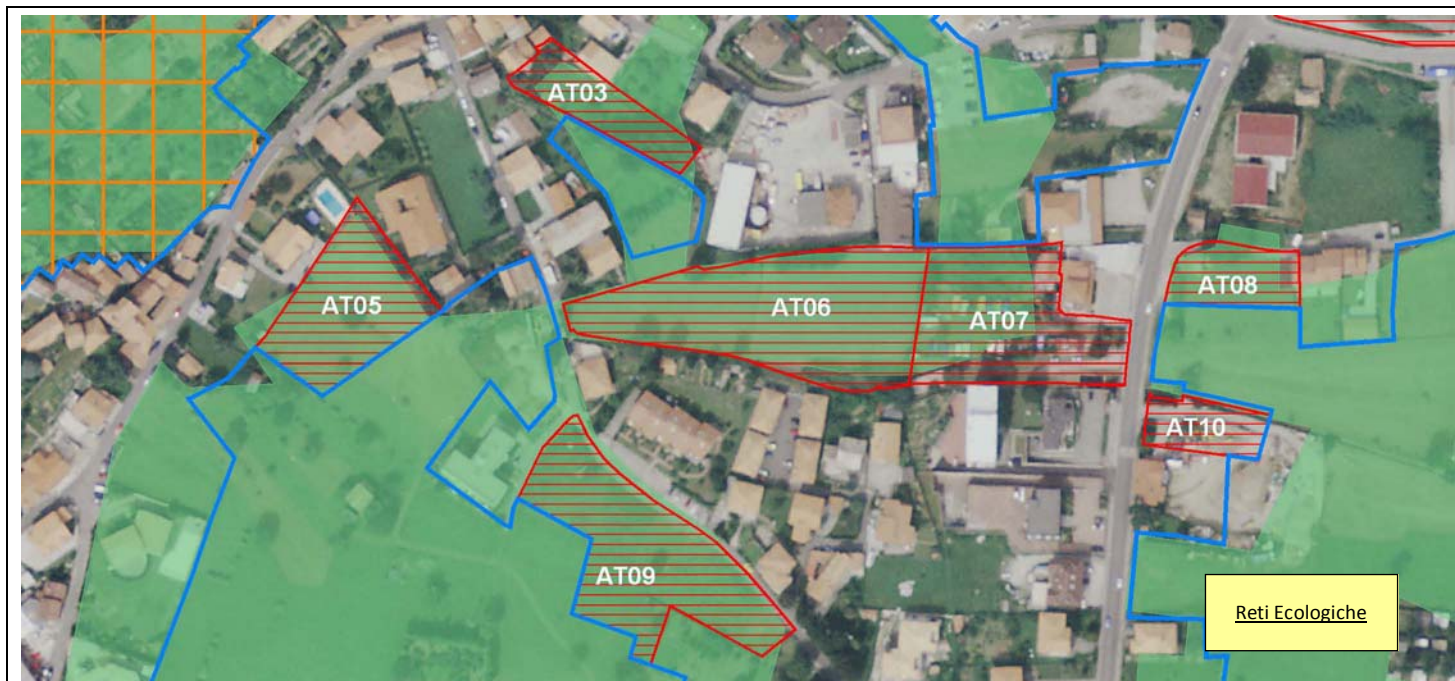
BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



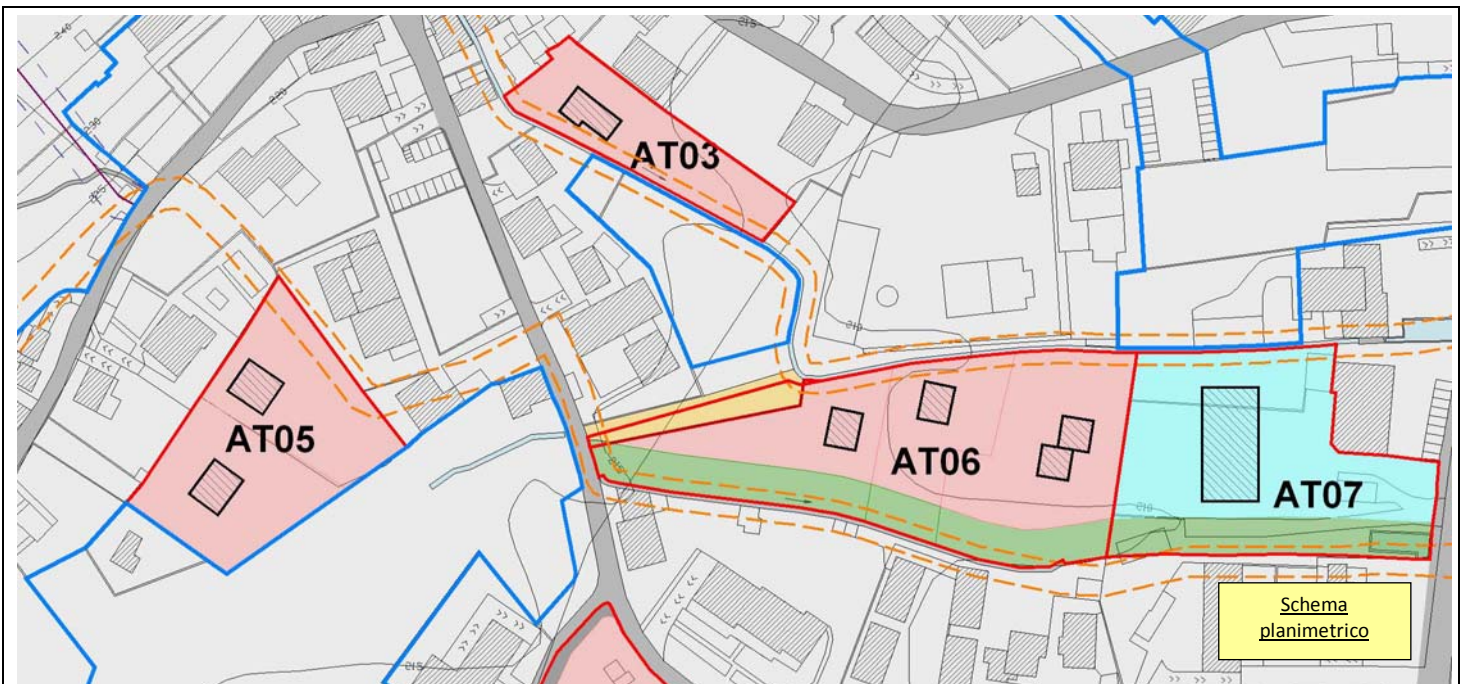
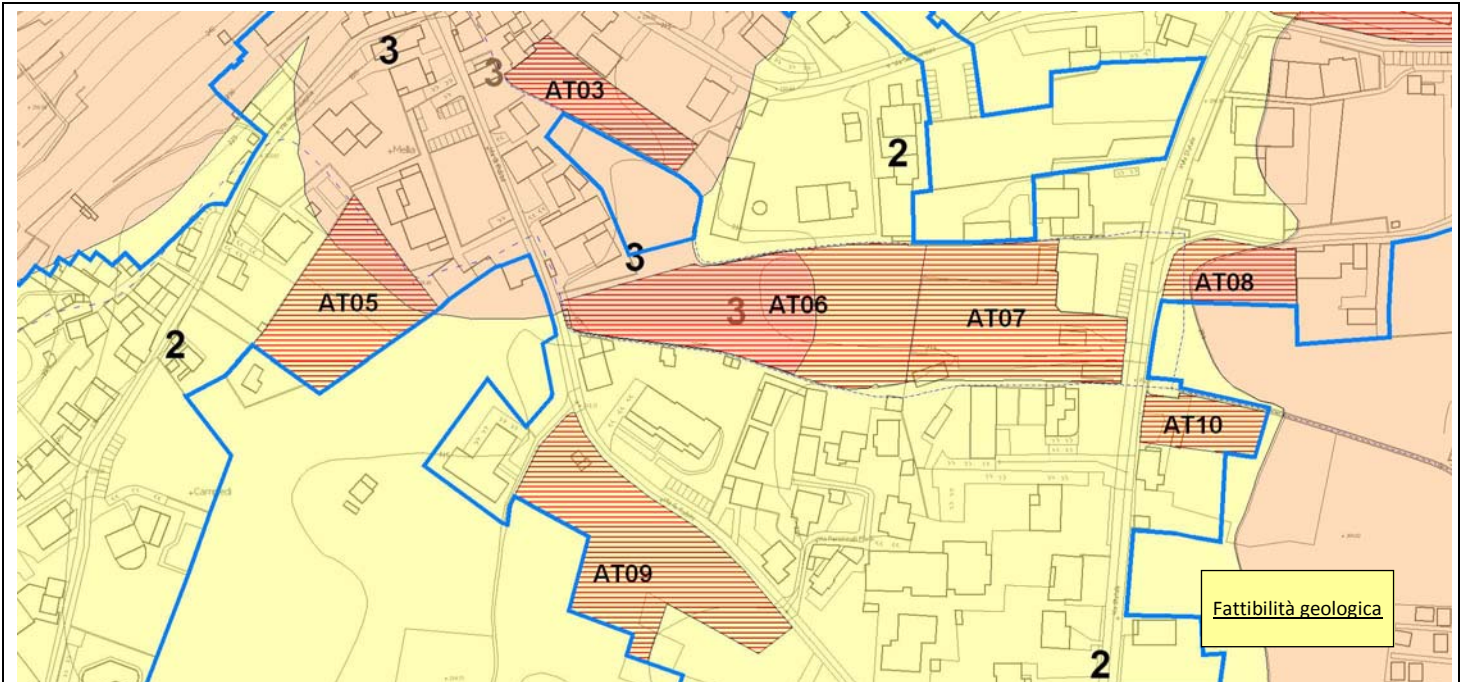
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la Via S. Lorenzo e la Via Antica Regina adiacente, da una parte alla porzione meridionale del nucleo storico di Mellia. e dall'altra ad un ambito a destinazione artigianale-industriale. Il lotto presenta una forma trapezoidale allungata con orientamento nordovest-sudest e, dal punto di vista orografico, l'andamento altimetrico si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con dotazioni arboree di varie specie nella parte più a sud.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----|-------|-----------------------------------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 1.205 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 1.205 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 180 |
| Volumetria | V | mc. | 540 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 3 |
| Destinazione d'uso consentita | | | Prevalentemente residenziale |
| Tipologie ammesse | | | Edifici unifamiliari, bifamiliari |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input checked="" type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 eliometrico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

| | | | |
|-----|--|-------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Antica Regina | AT03 |
|-----|--|-------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

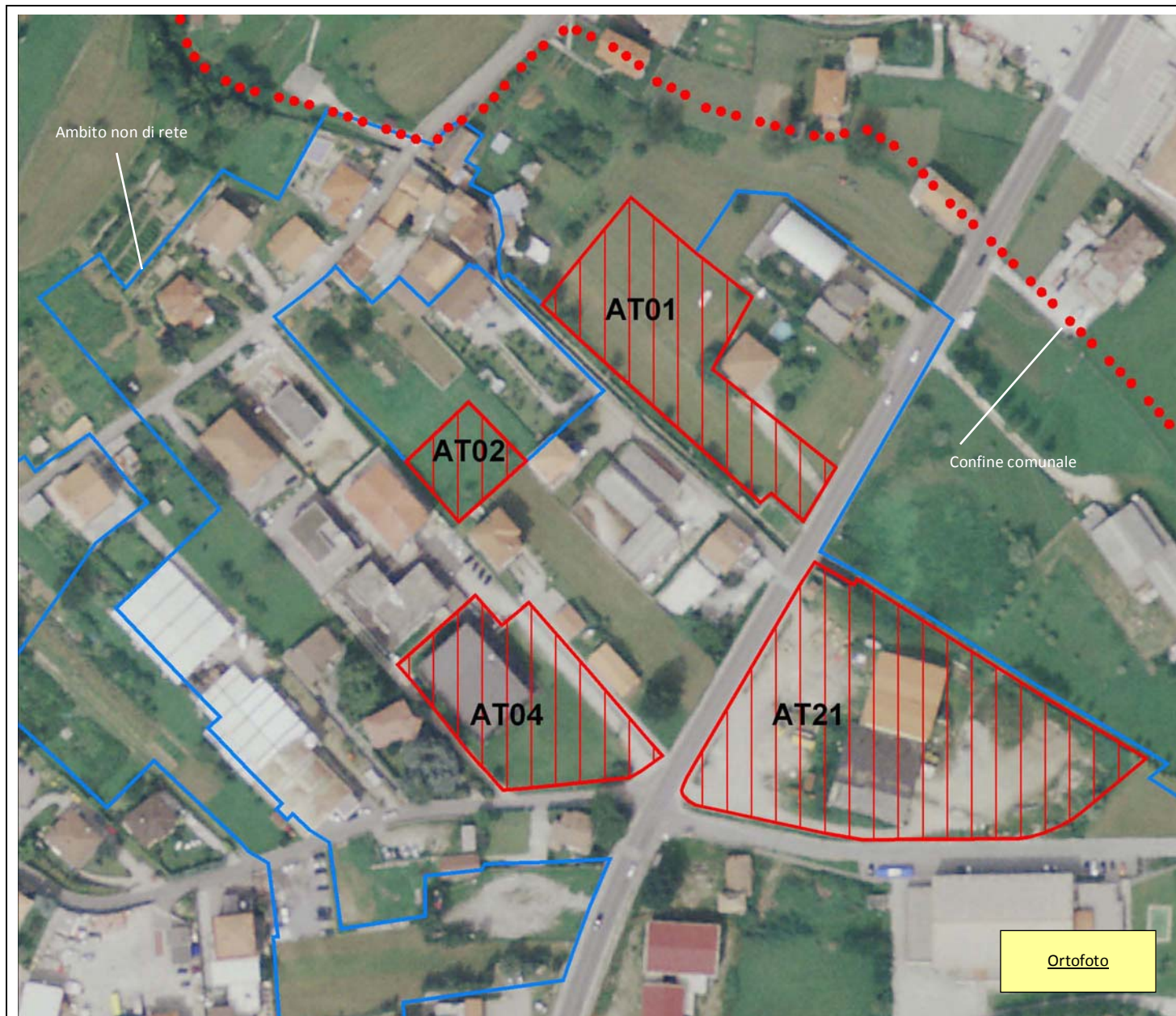
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento edificatorio è subordinato alla cessione gratuita al Comune del mappale n. 539
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
3. Mantenere la dotazione arborea esistente nella parte meridionale del lotto e possibilmente, creare una fascia cespugliata nella parte adiacente il nucleo storico.
4. Concentrare l'edificazione nella parte centrale del lotto in modo da mantenere un distacco dal nucleo storico il più ampio possibile.
5. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
6. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

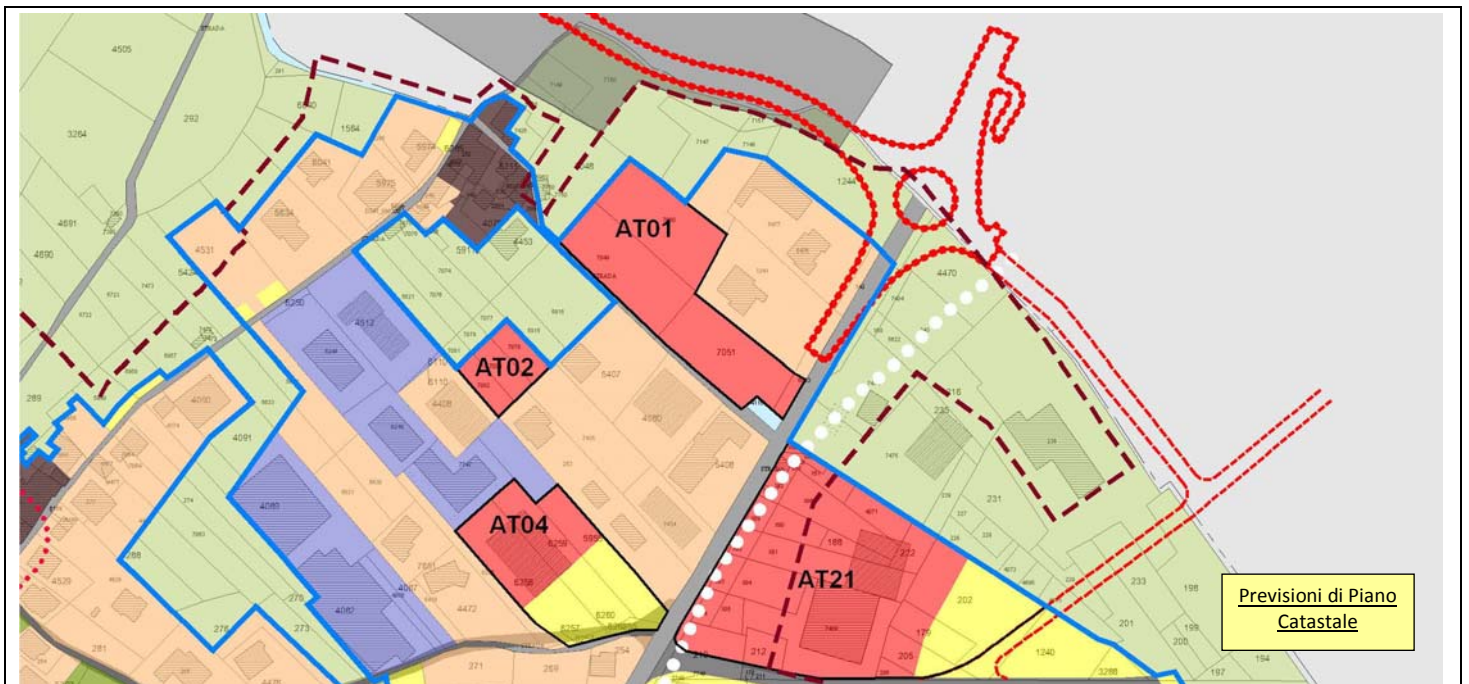
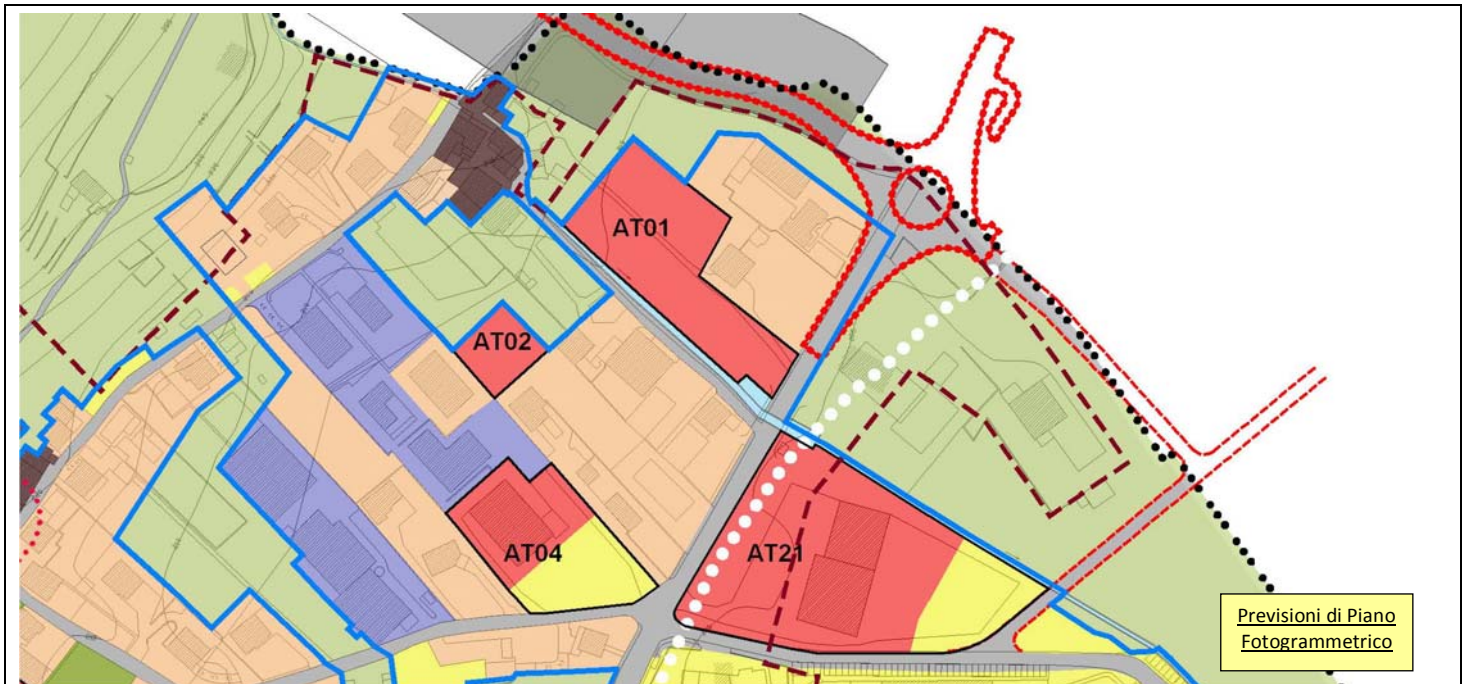
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



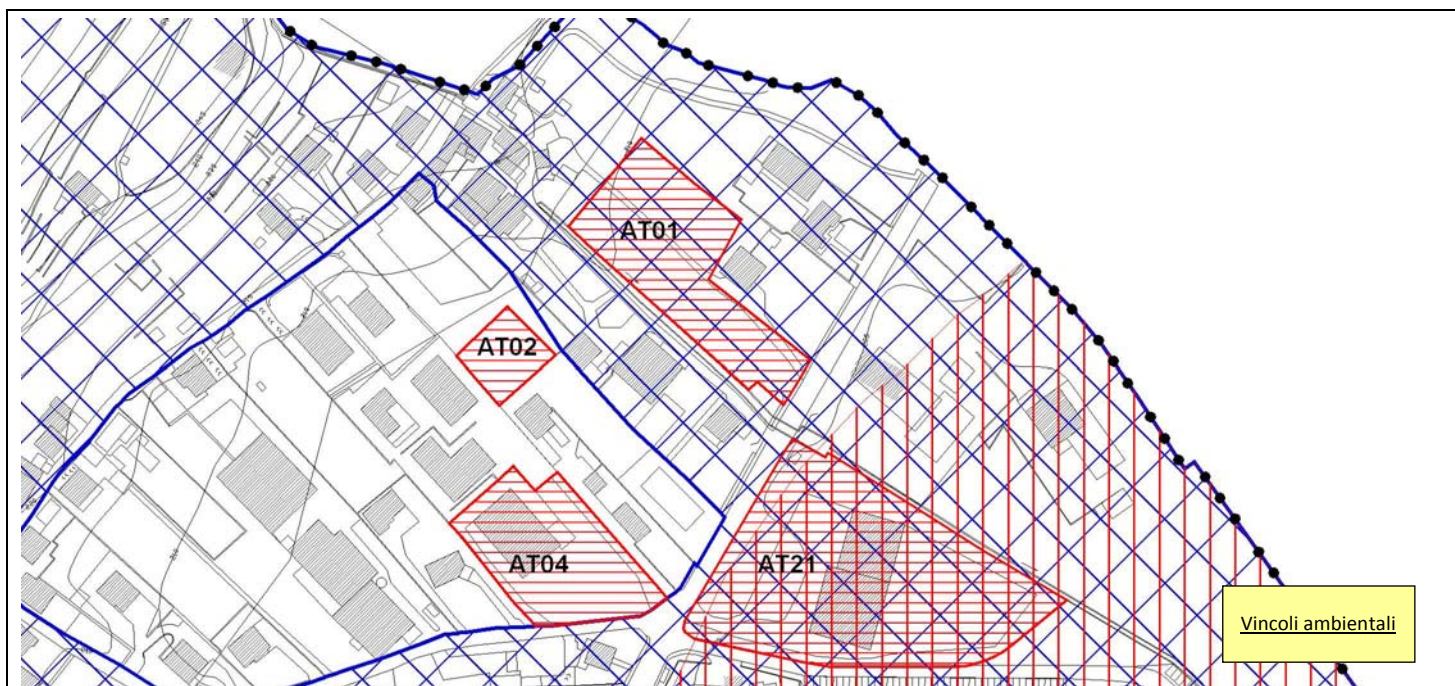
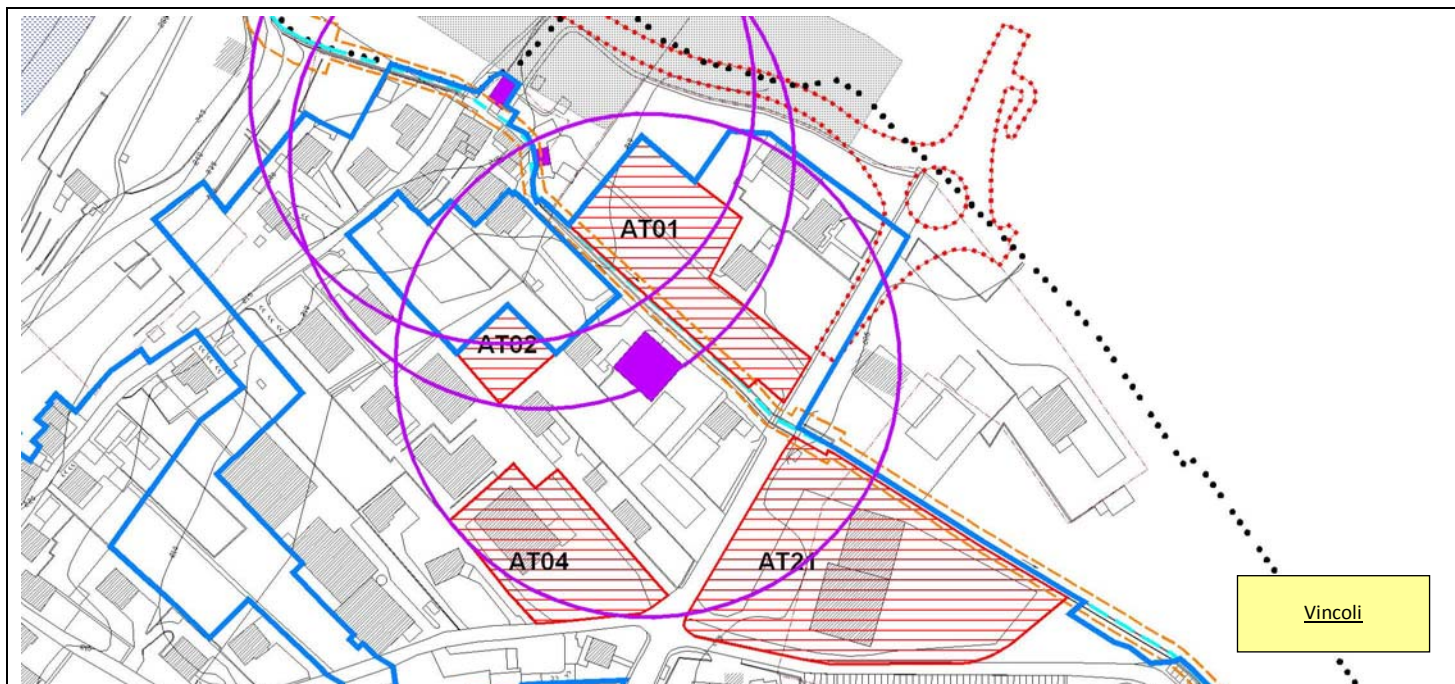
LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|--|--|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

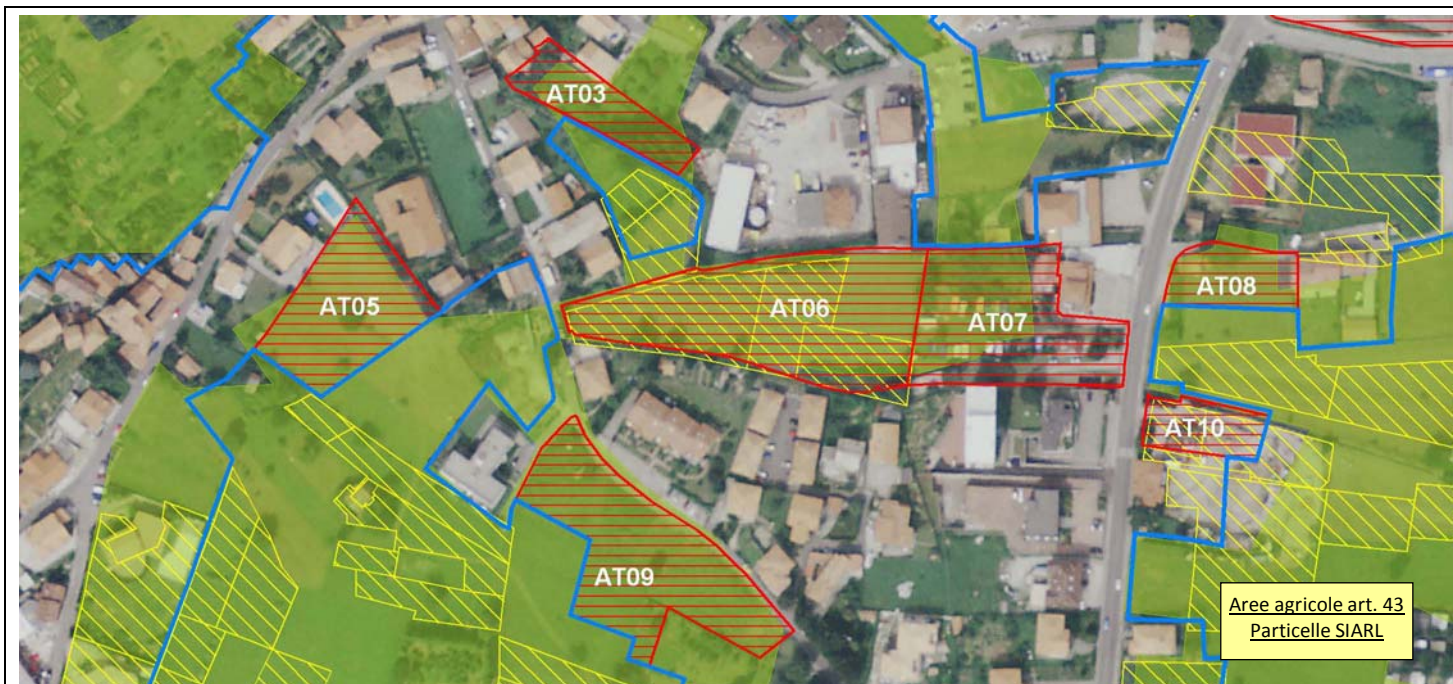
BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



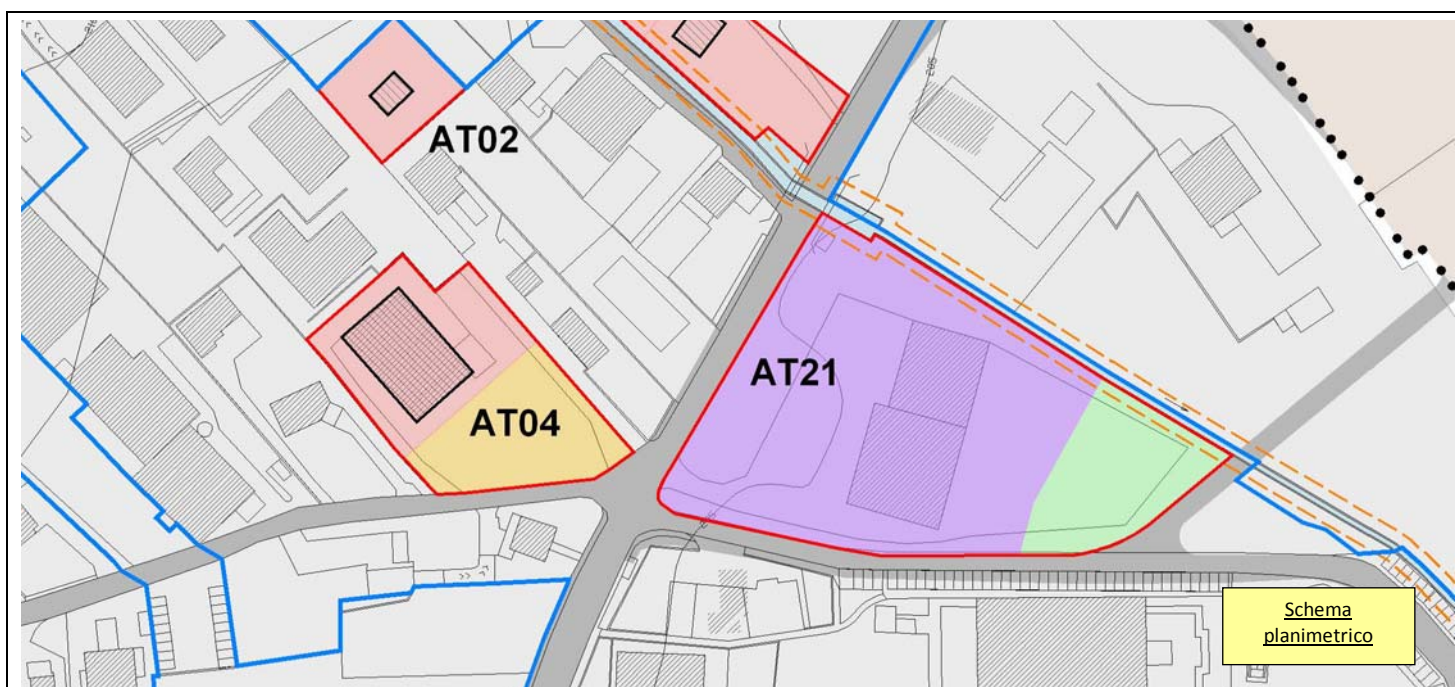
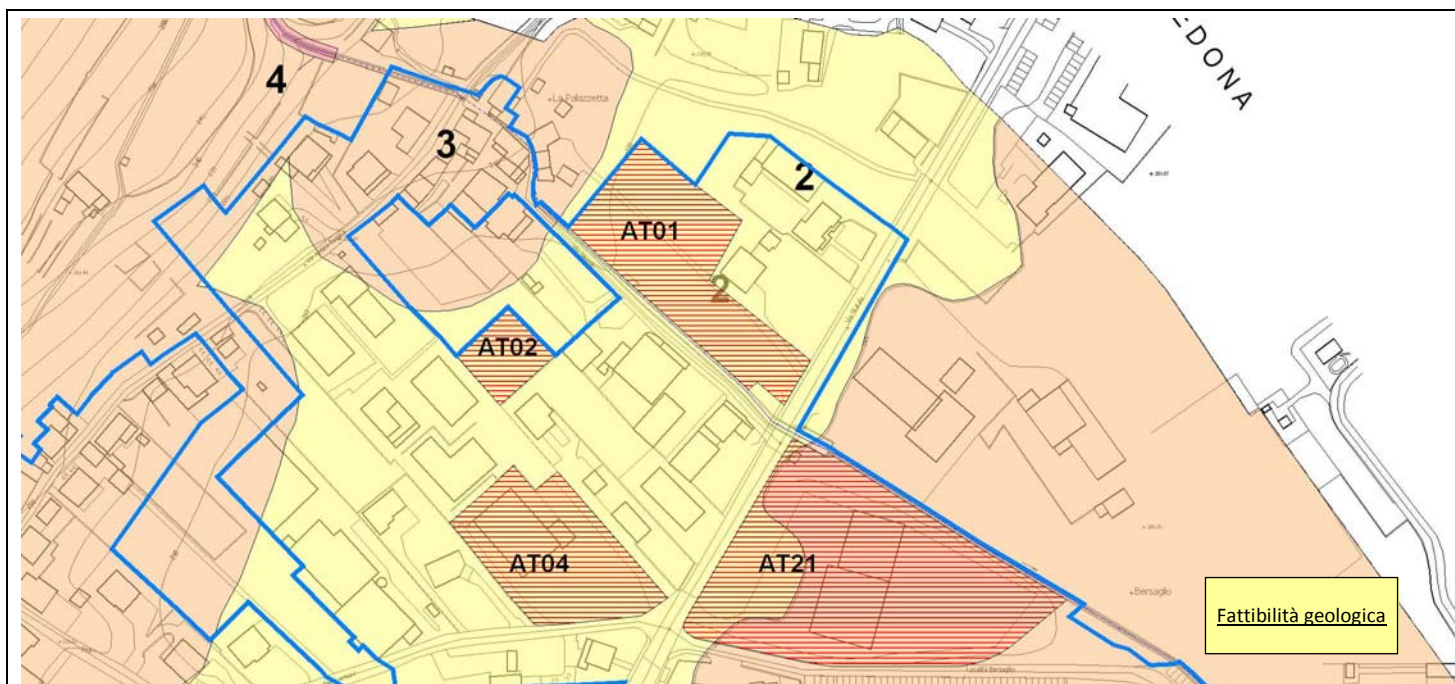
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione ubicato nei pressi della strada statale in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti, risulta già edificato da anni, si presenta con una struttura in cemento armato mai ultimata e dall'elevato impatto negativo. La forma del lotto risulta regolare e pressoché pianeggiante con la parte ineditata completamente a prato permanente.

Consentendo possibilità di destinazioni alternative a quelle originarie, l'Amministrazione comunale vuole promuovere soluzioni di intervento tendenti al miglioramento della qualità urbana e paesaggistica del territorio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|------------------------------|---------------|-----------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 3.087 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 1.661 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune | Sc | mq. | 1.426 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | esistente |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 1.785 |
| Volumetria | V | mc. | 5.384 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 0 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | 3 fuori terra | |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | esistente |
| Rapporto di copertura | Rc | % | esistente |
| Superficie permeabile | Spd | % | esistente |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | 35 | |
| Destinazione d'uso consentita | Prevalentemente residenziale | | |
| Tipologie ammesse | Edificio a blocco | | |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | = | |
| Distanza dai confini | mt. | 5,00 | |
| Distanza dal ciglio stradale | mt. | 5,00 | |
| Distanza dal confine con aree agricole (se presenti) | mt. | 5,00 | |

| | | | |
|-----|--|----------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via S. Lorenzo | AT04 |
|-----|--|----------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|---|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | <input type="checkbox"/> | |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | <input type="checkbox"/> | |
| Particelle SIARL | <input checked="" type="checkbox"/> in parte | |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 eliometrico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree a prato circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

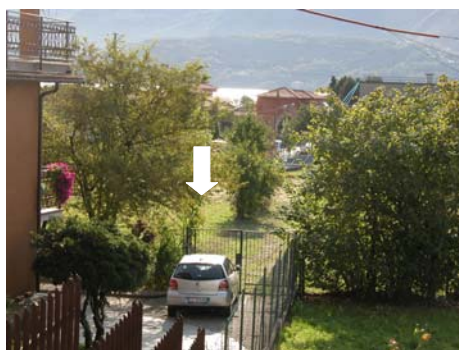
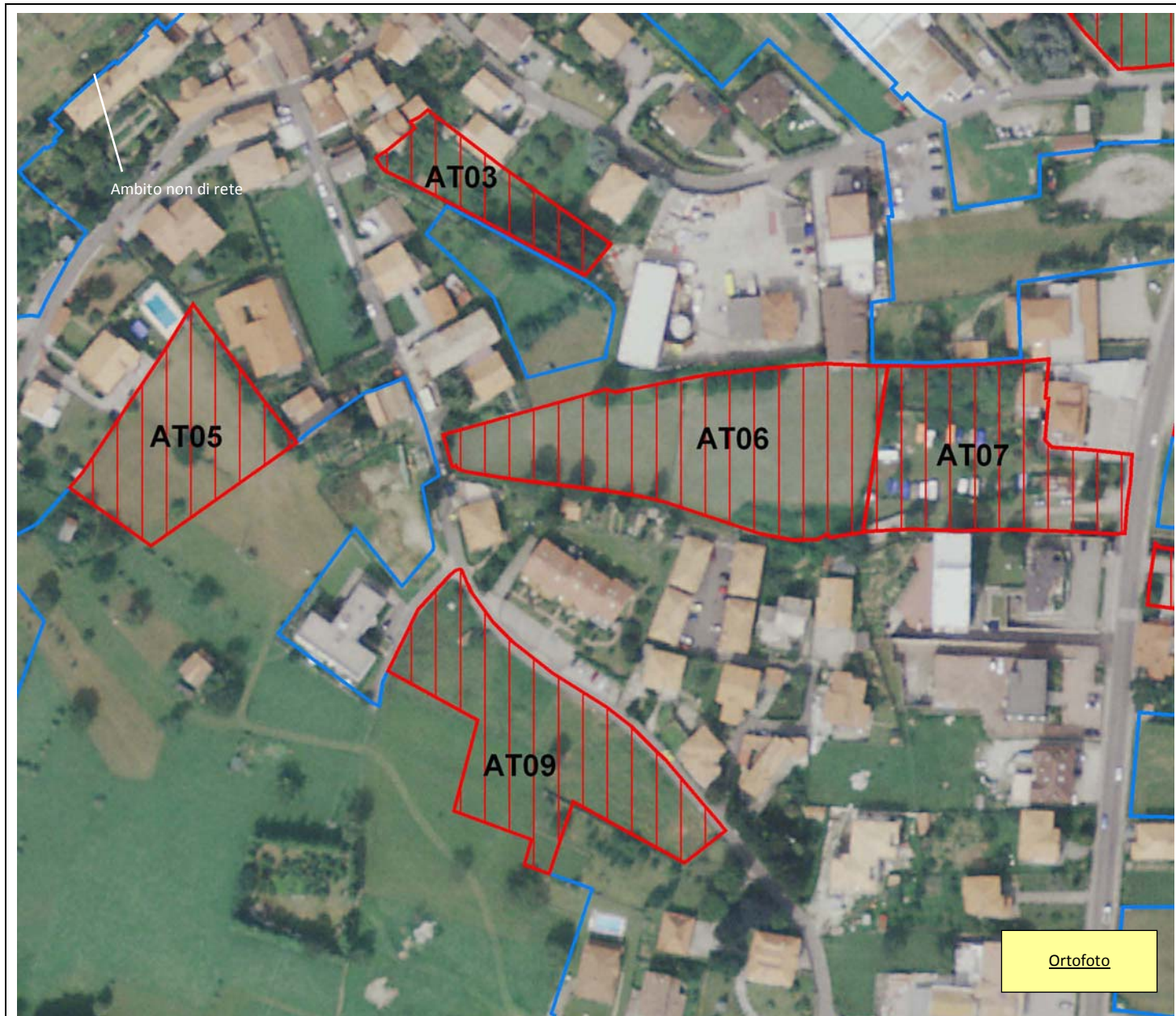
1. La richiesta di trasformazione dovrà essere accompagnata da una valutazione previsionale del clima acustico così come previsto dall'art. 8, comma 3 della Legge 447/95.
2. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti

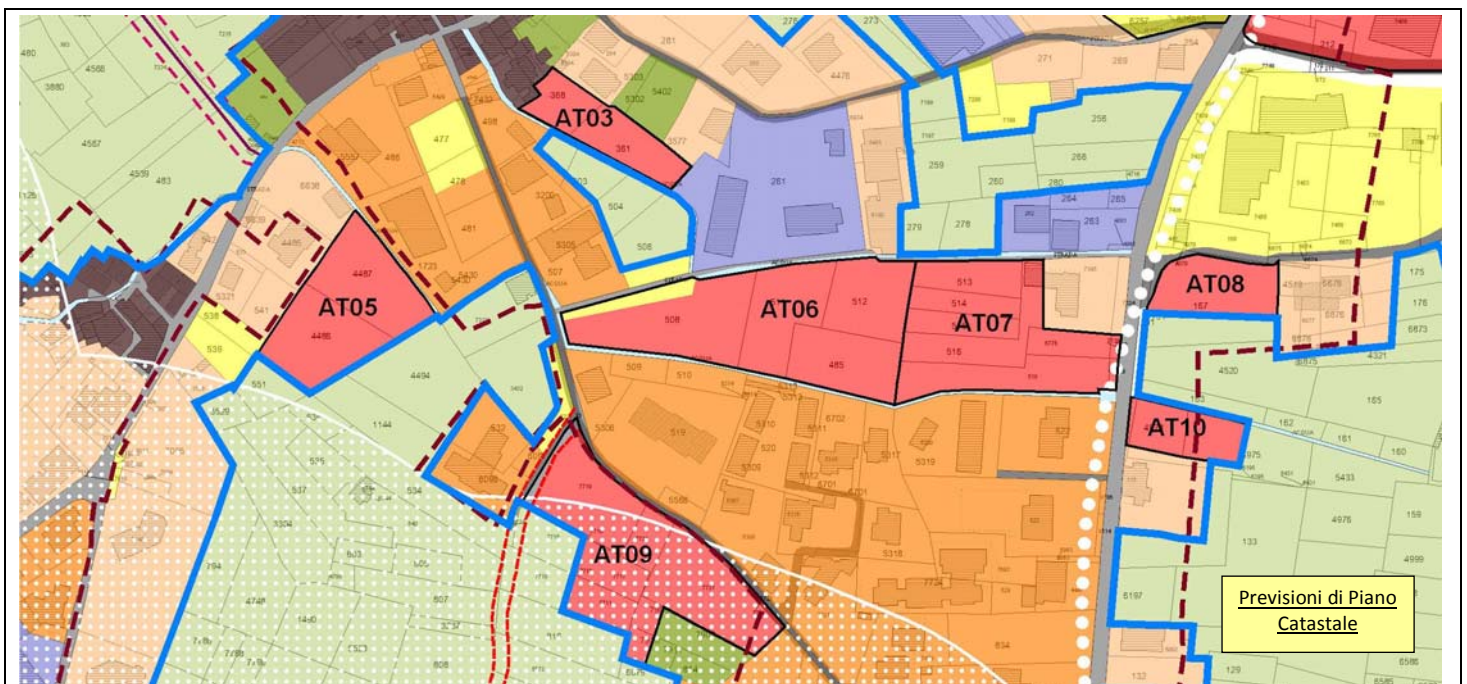
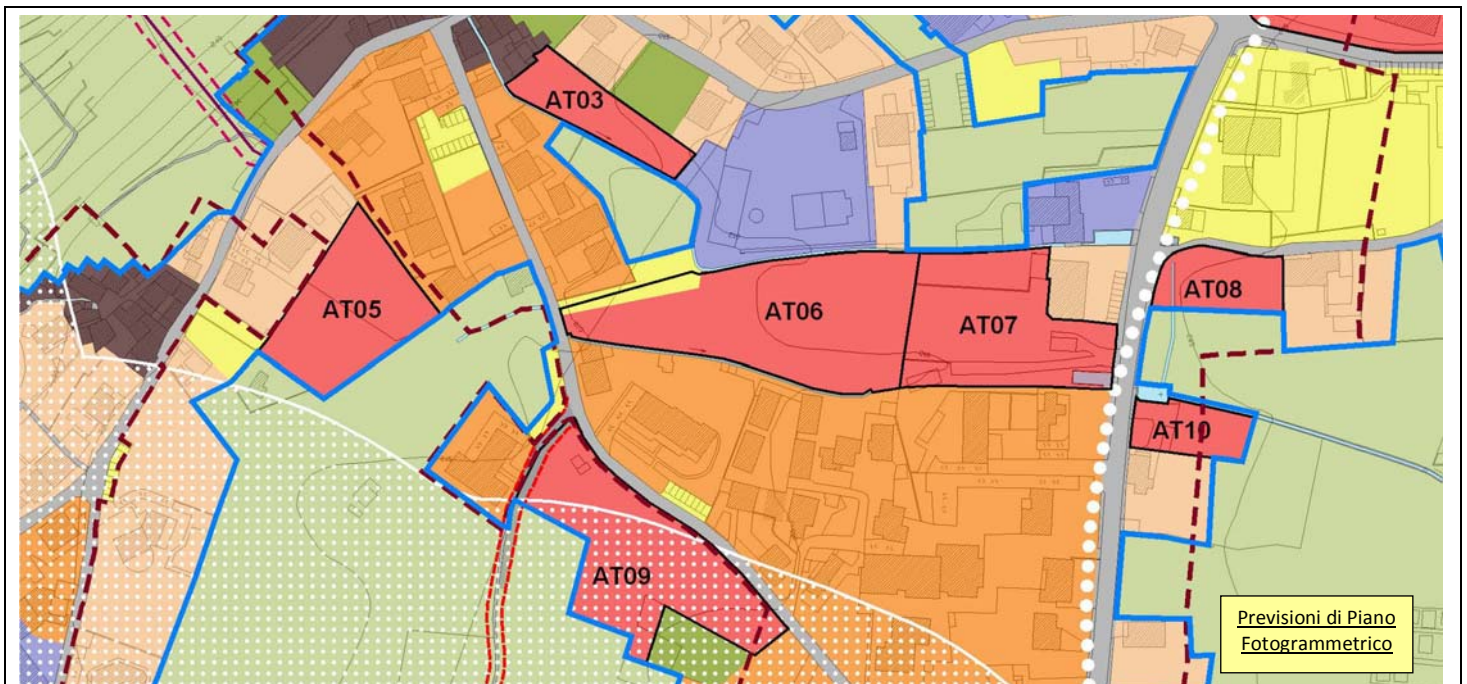
| | | | |
|-----|--|----------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via S. Lorenzo | AT04 |
|-----|--|----------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





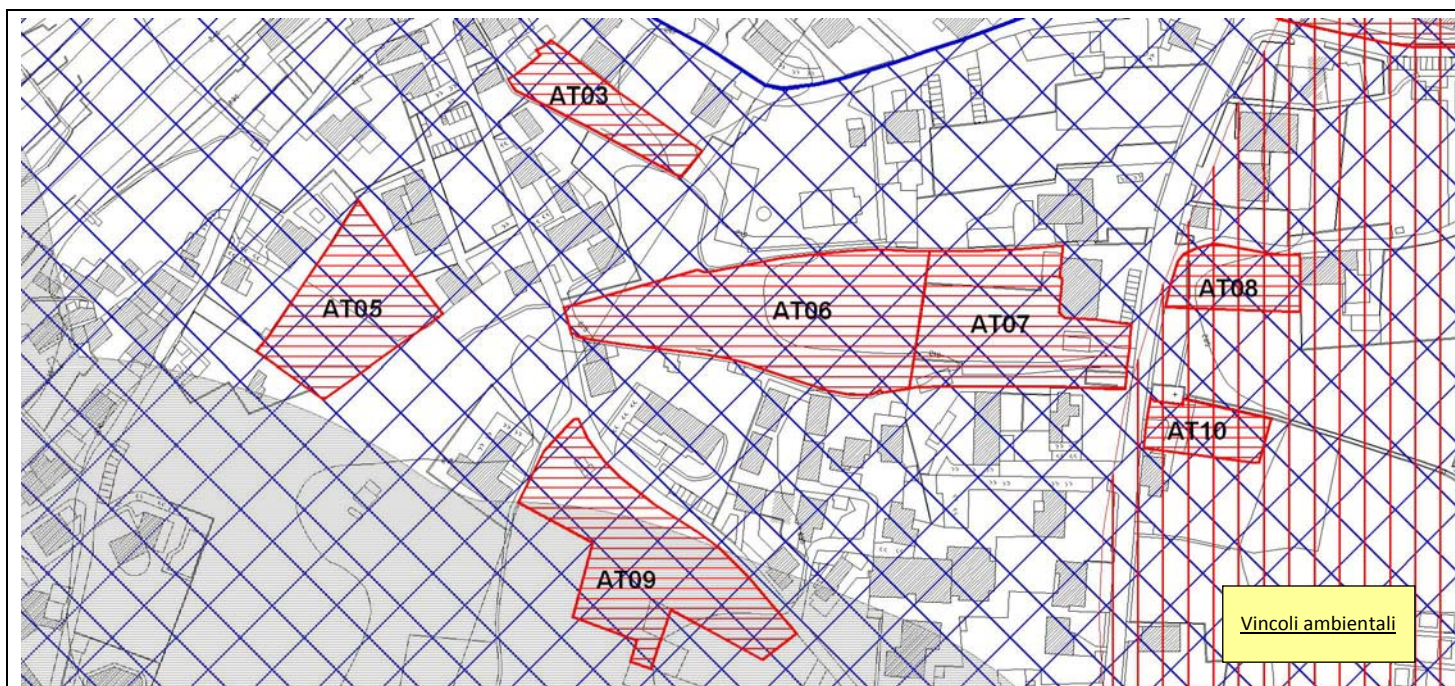
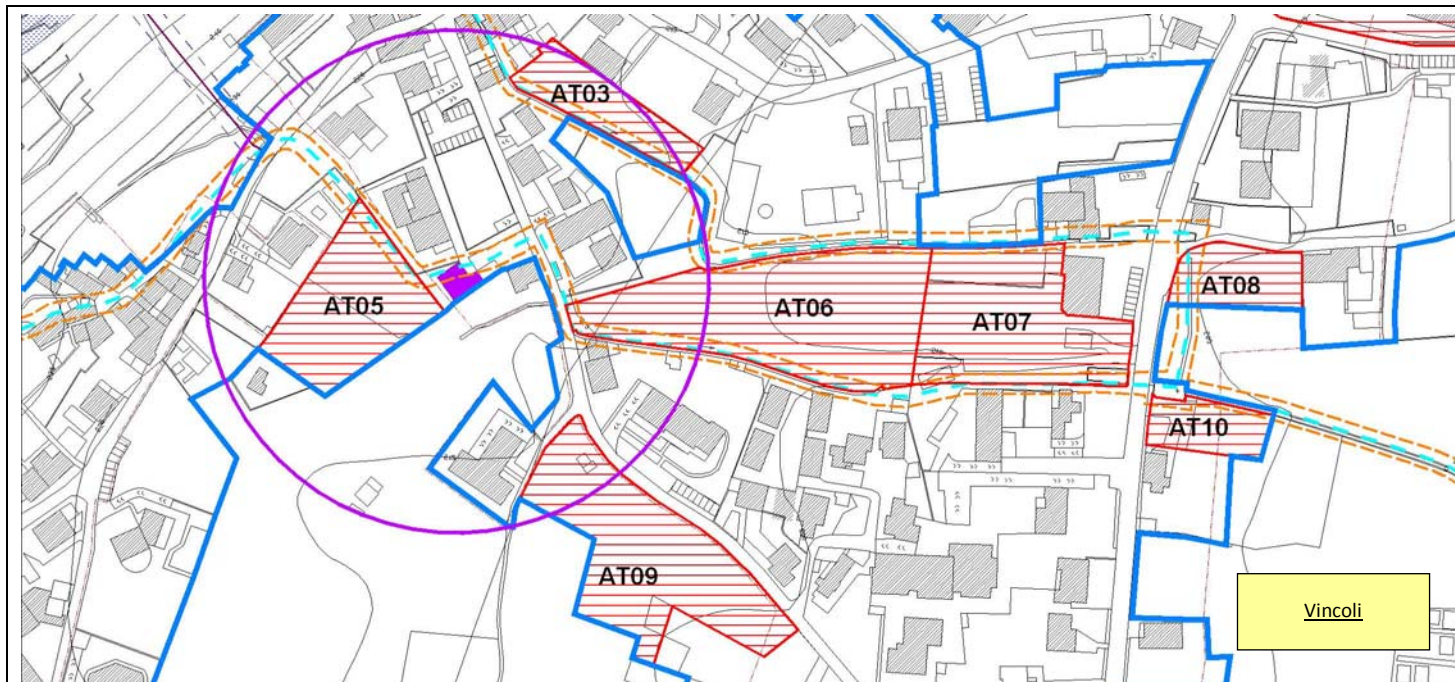
LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|--|--|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

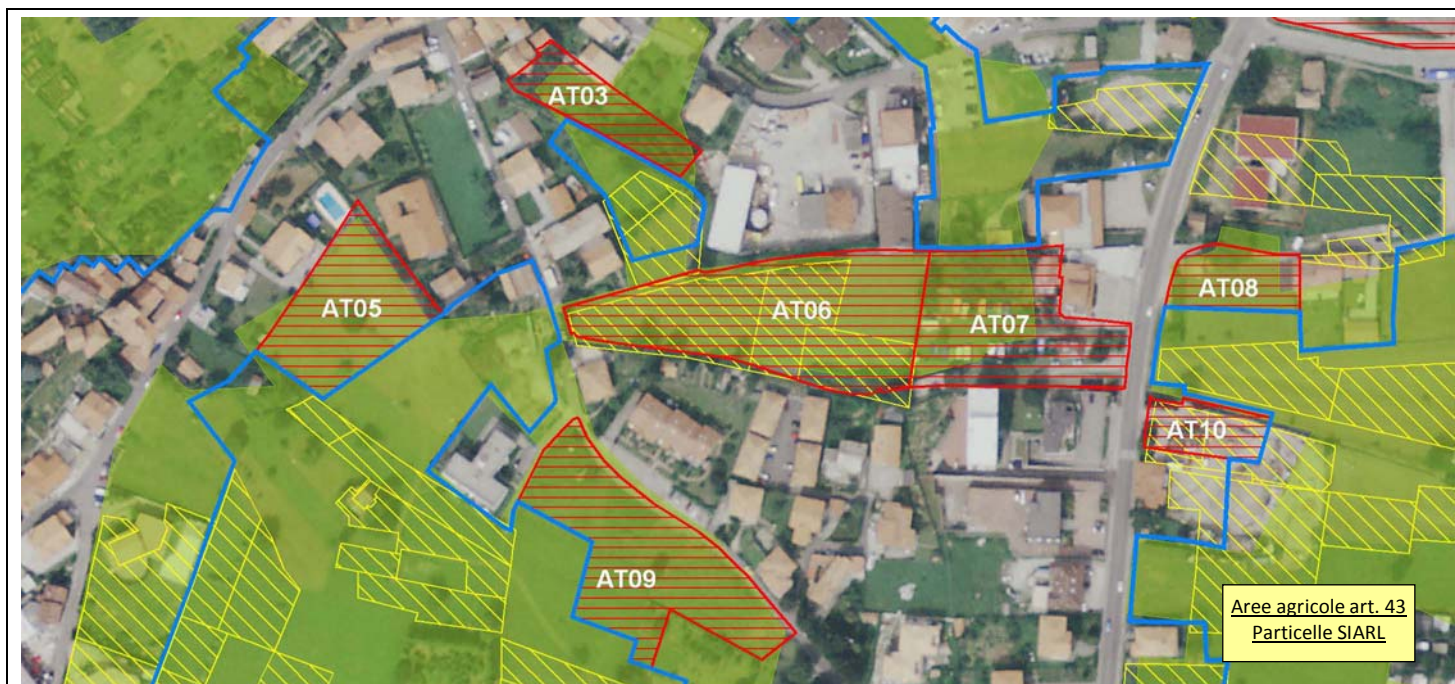
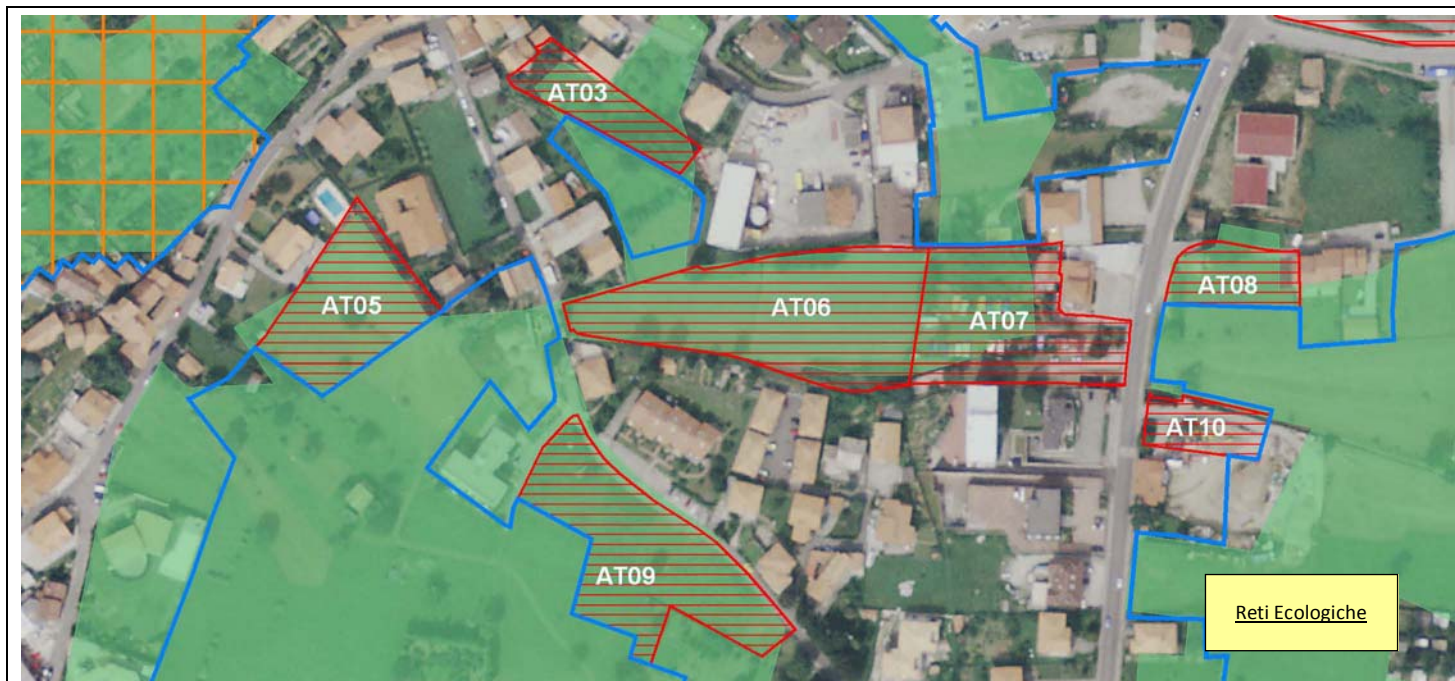
BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



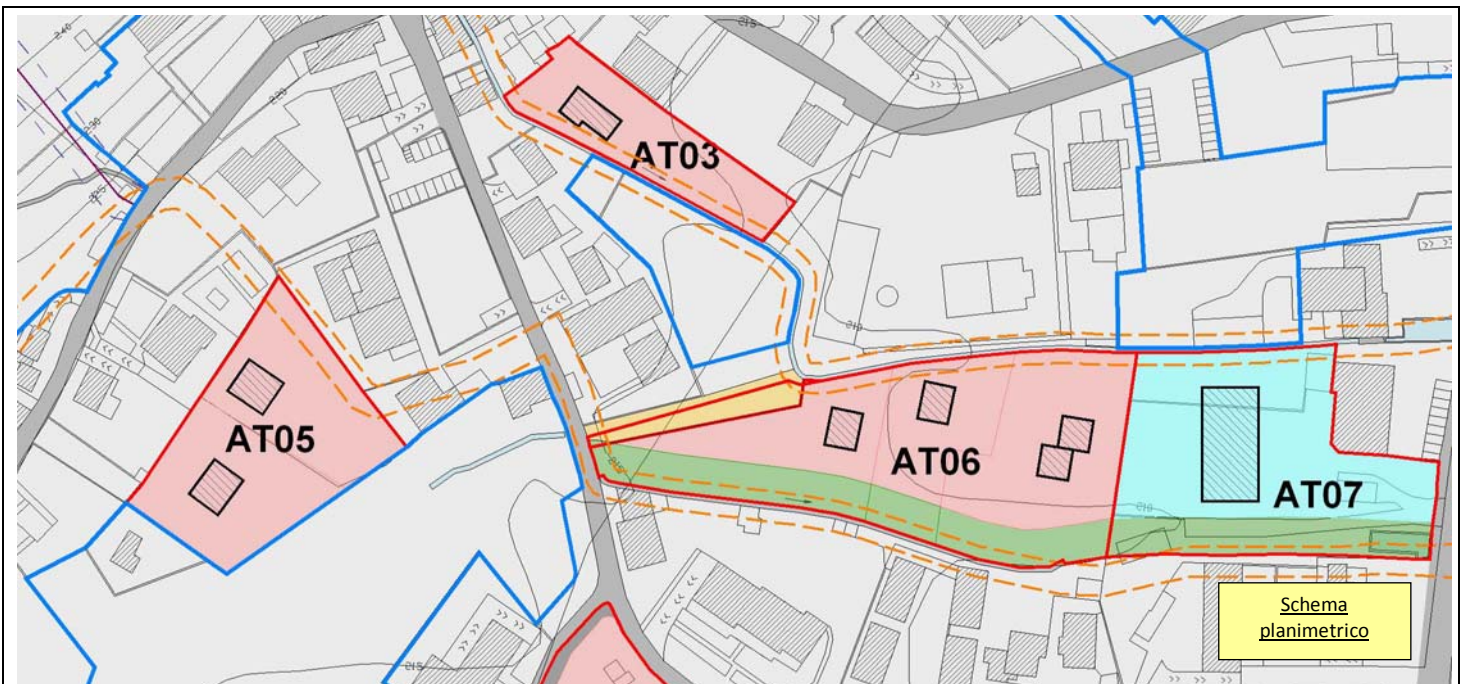
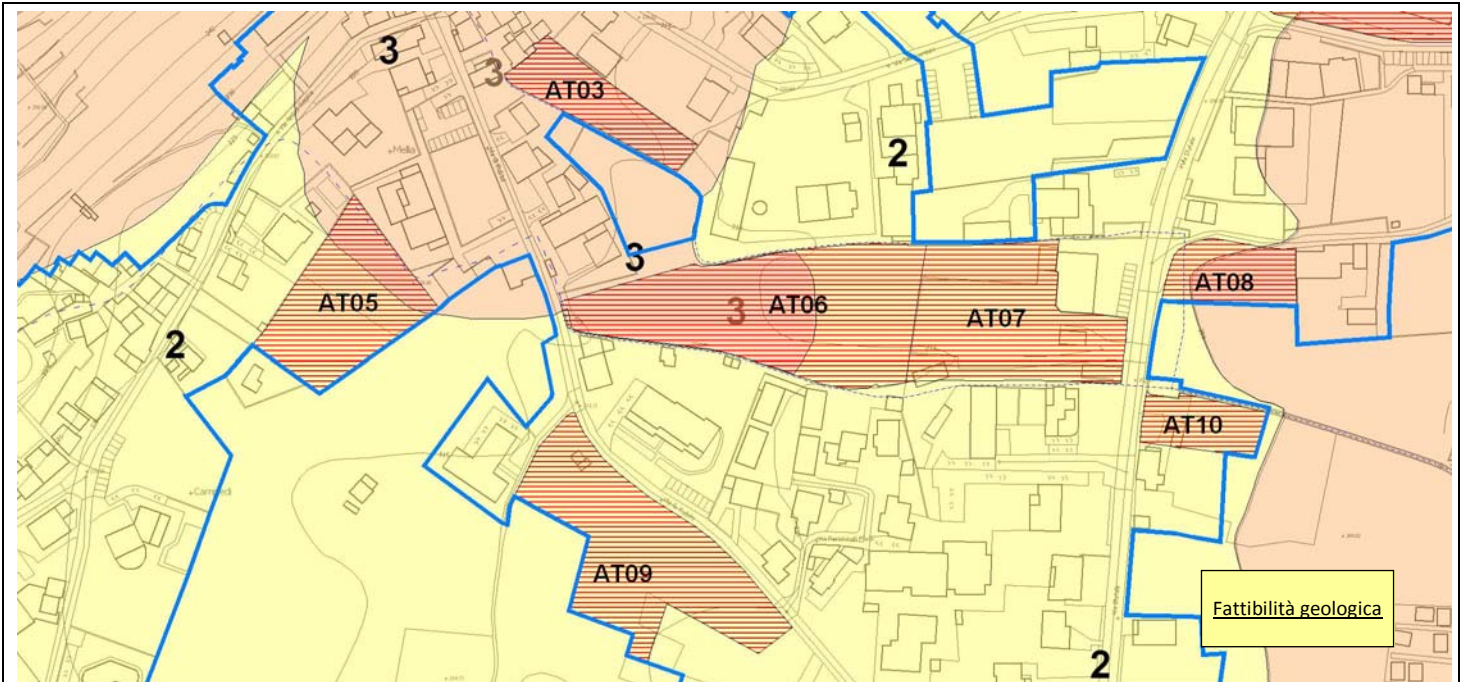
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è compreso tra la Via Antica Regina e la Via G. Rubini. La forma del lotto risulta pressoché regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----|-------|-----------------------------------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 2.586 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 2.586 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 387 |
| Volumetria | V | mc. | 1.161 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 7 |
| Destinazione d'uso consentita | | | Prevalentemente residenziale |
| Tipologie ammesse | | | Edifici unifamiliari, bifamiliari |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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 residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree agricole circostanti, 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 di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

| | | | |
|-----|--|-------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Antica Regina | AT05 |
|-----|--|-------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

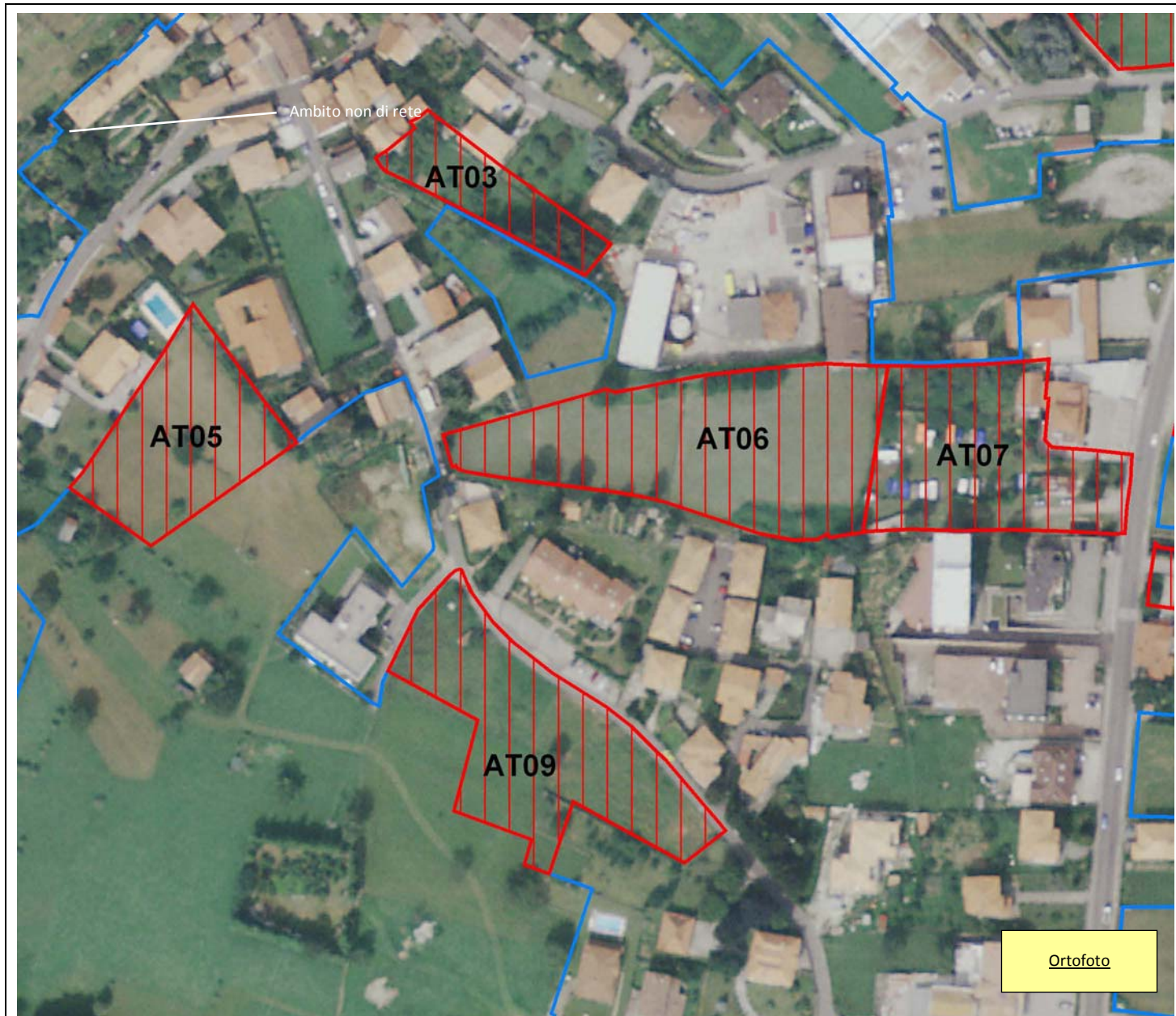
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

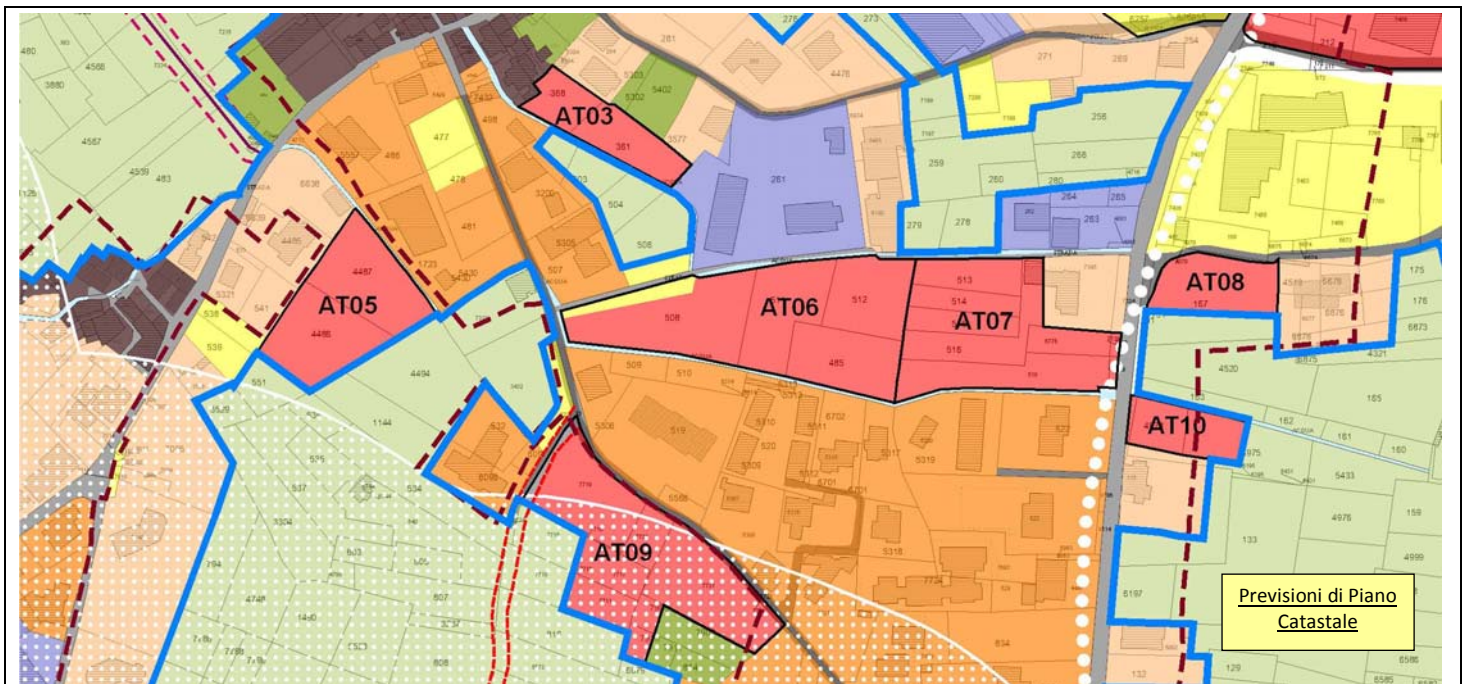
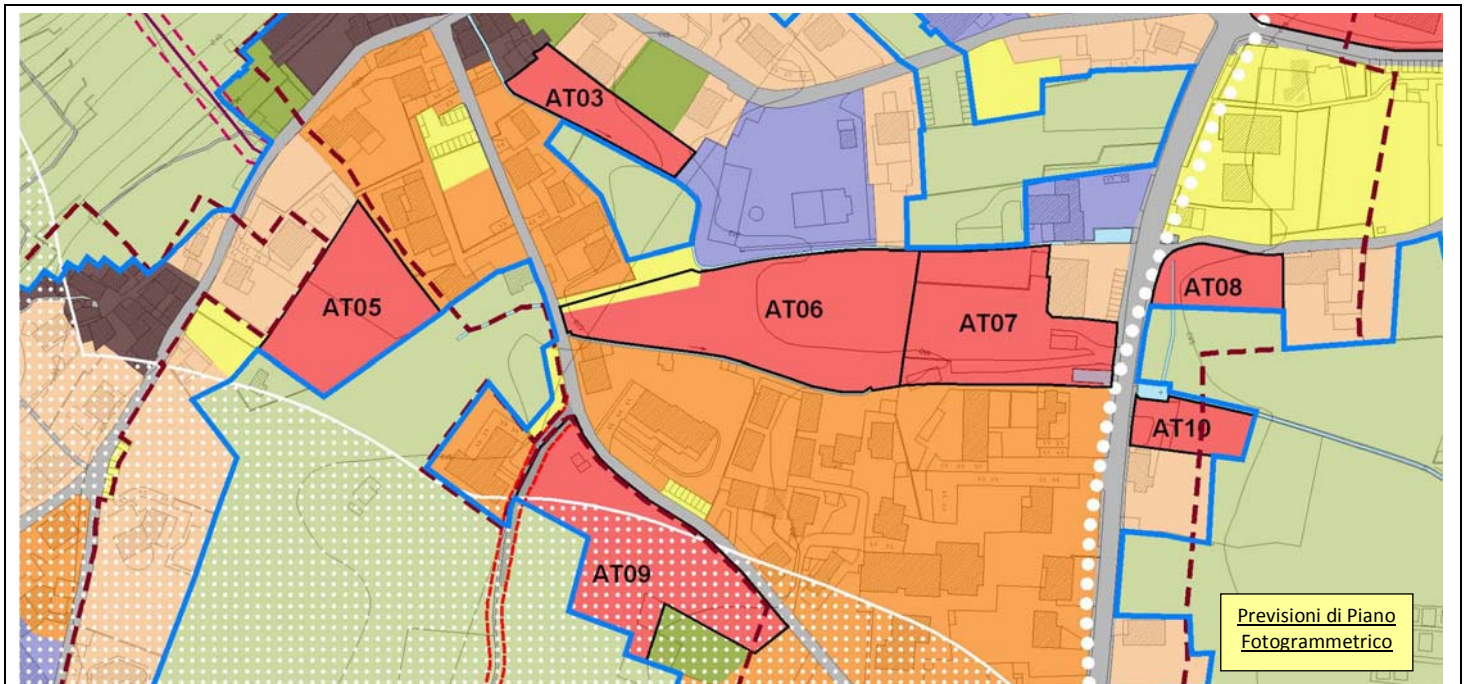
2. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
3. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.
4. Lungo il lato sul confine sud-est con la rete ecologica, per una profondità di almeno 5 metri, venga realizzata una fascia a verde alberato ed arbustivo quale filtro di connessione e mitigazione con la rete stessa.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta
- Ambiti a destinazione produttiva-artigianale
- Ambiti a verde privato
- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

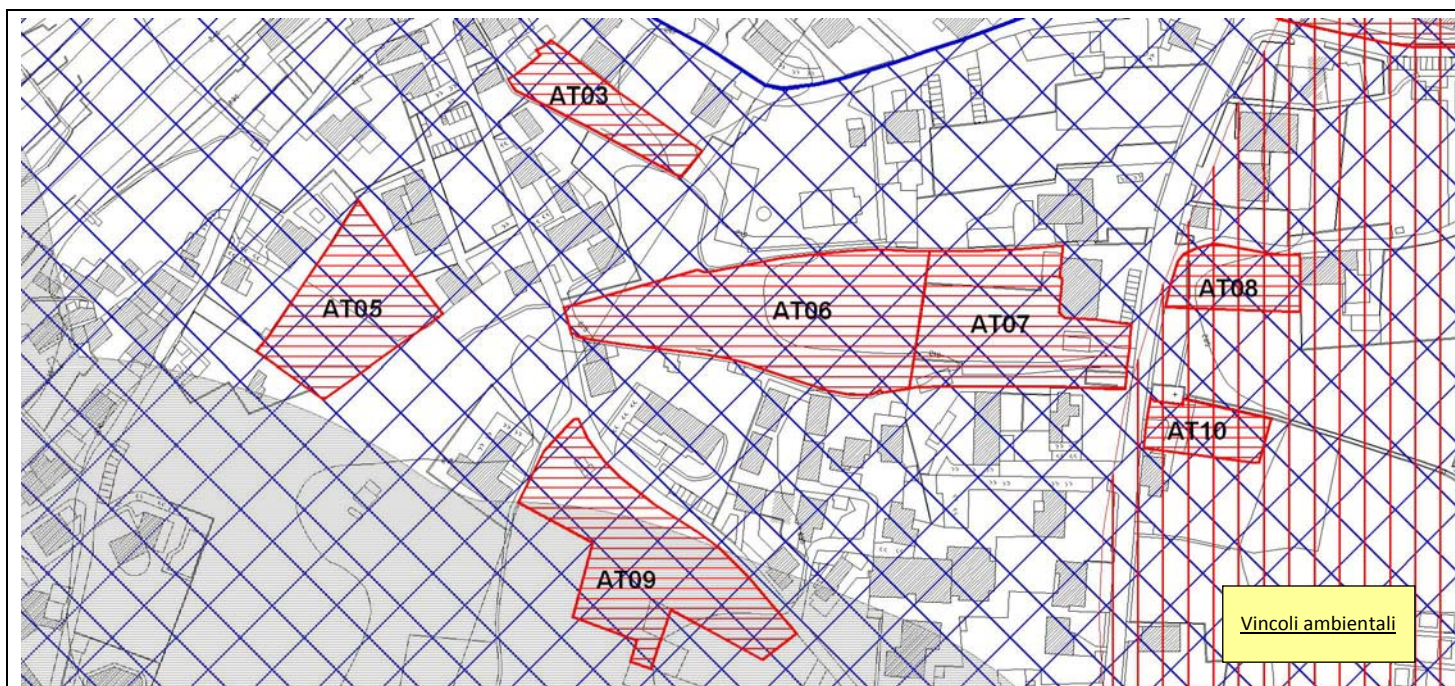
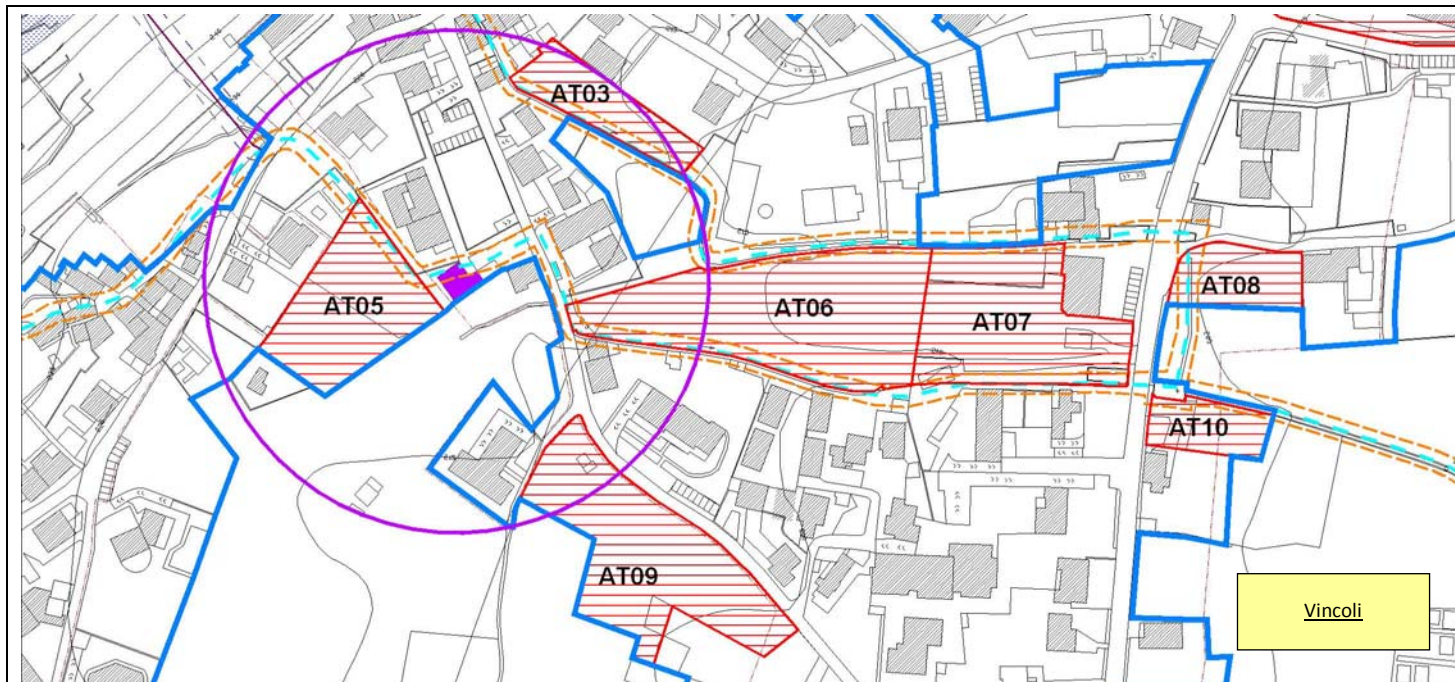
- Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
- Rispetto cimiteriale
- Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto
- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO
- Previsioni infrastrutturali
- Percorso ciclopedonale
- Fascia rispetto stradale

- Limite vincolo idrogeologico
- Aree di interesse archeologico
- Perimetro centro abitato
- Perimetro ambito non di rete
- Confine comunale
- Bene monumentale "Villa Rubini e parco"
- Limite lago da aerofotogrammetrico
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

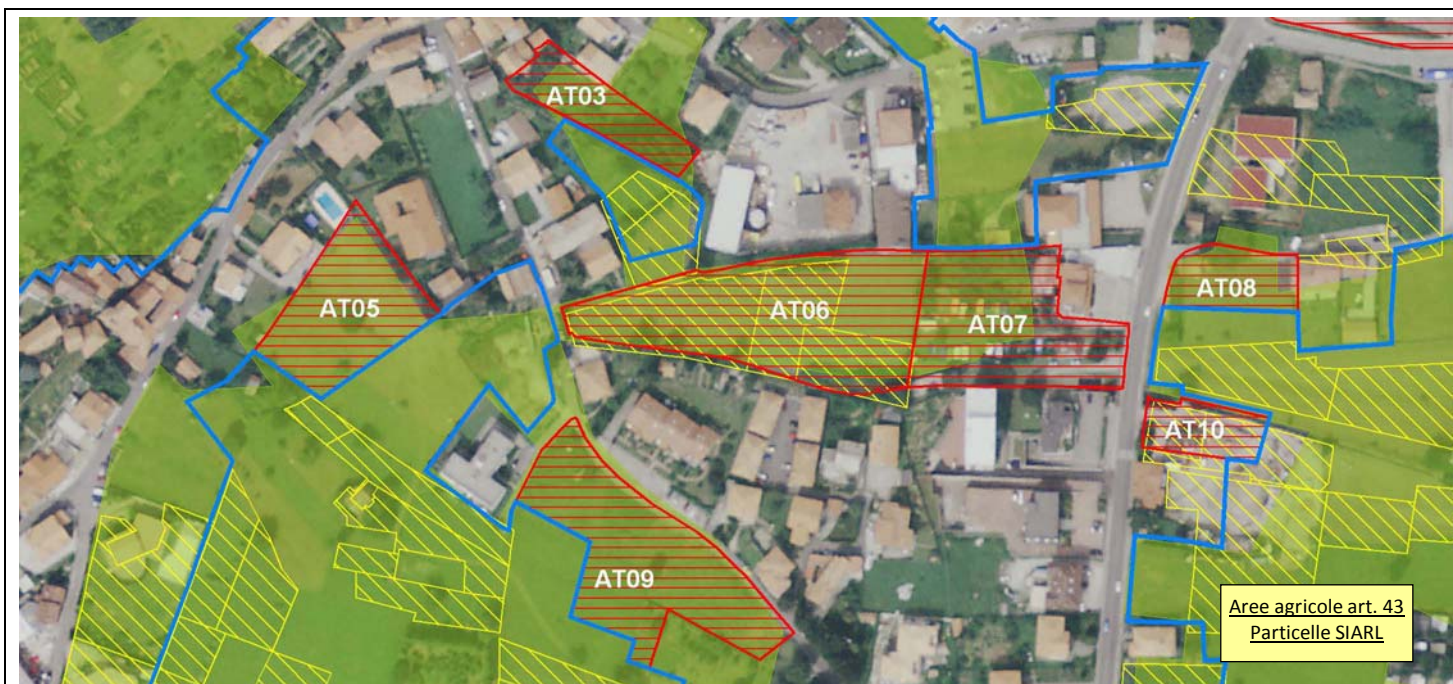
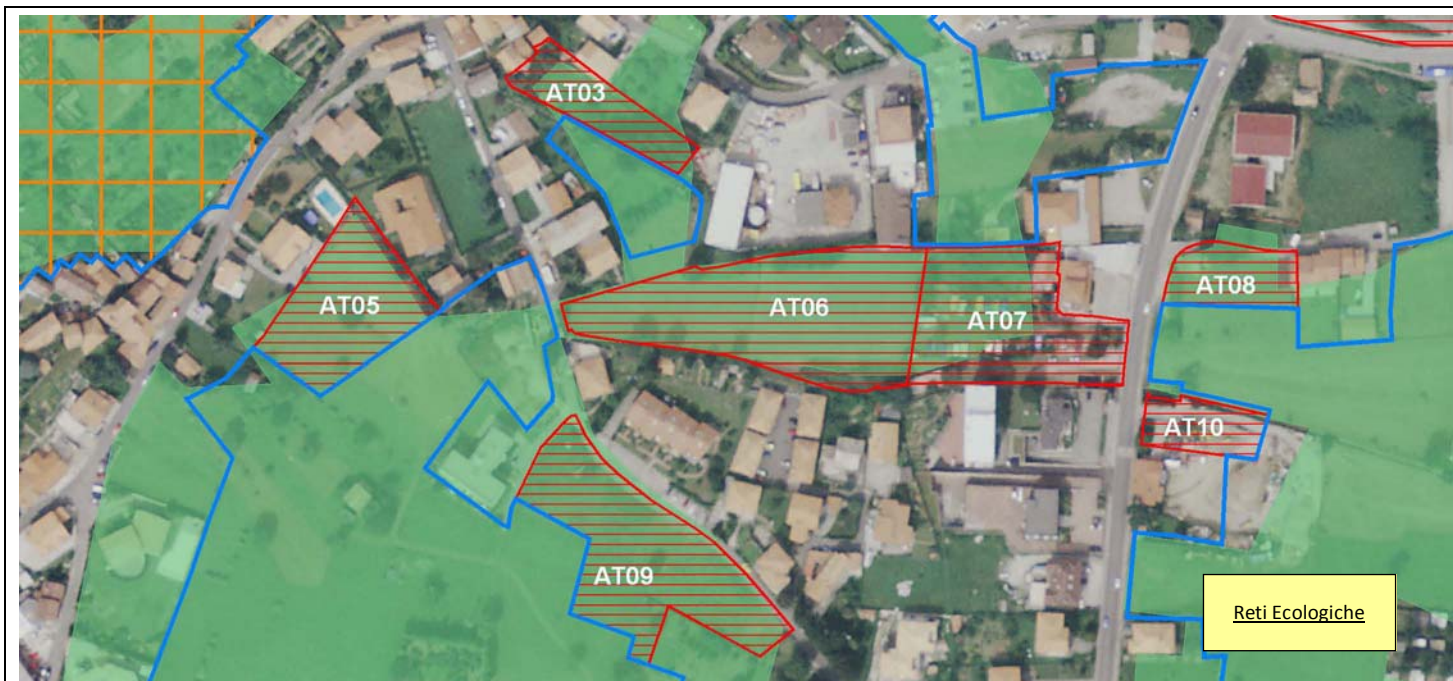
BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali












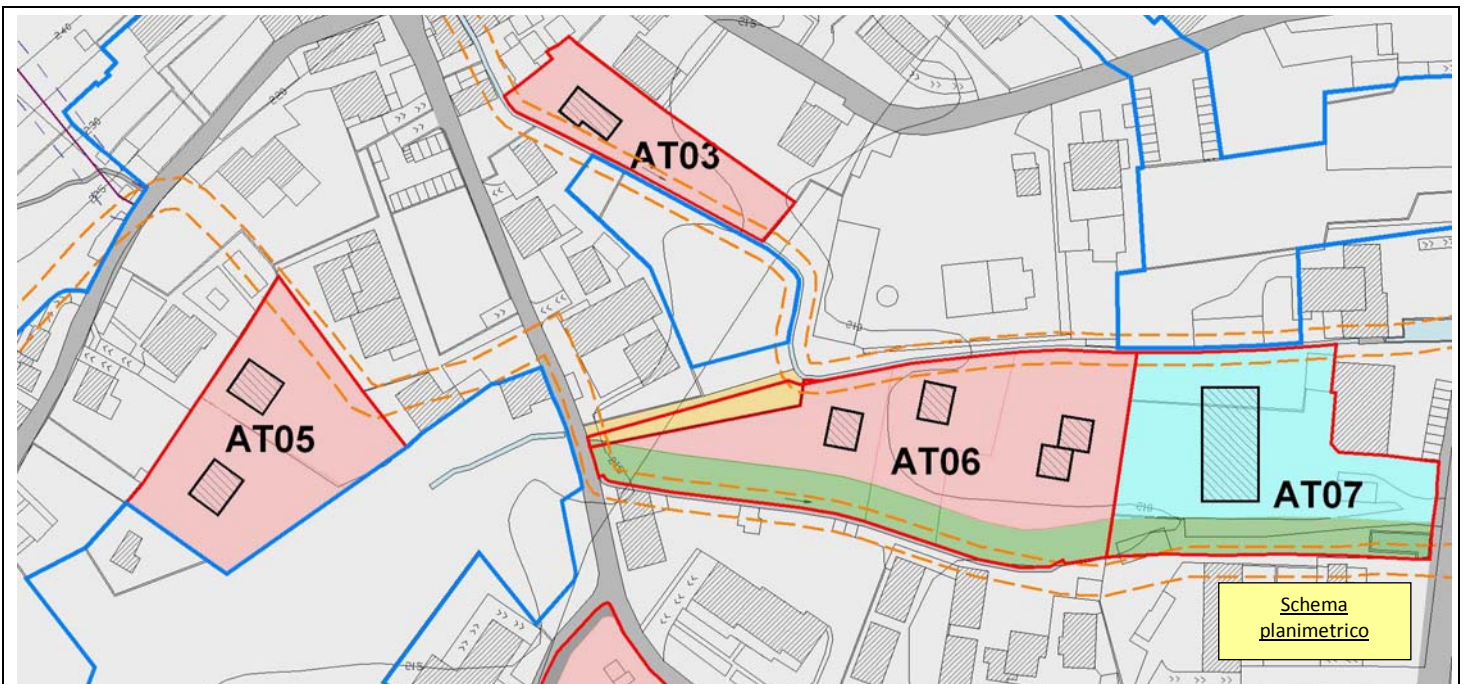
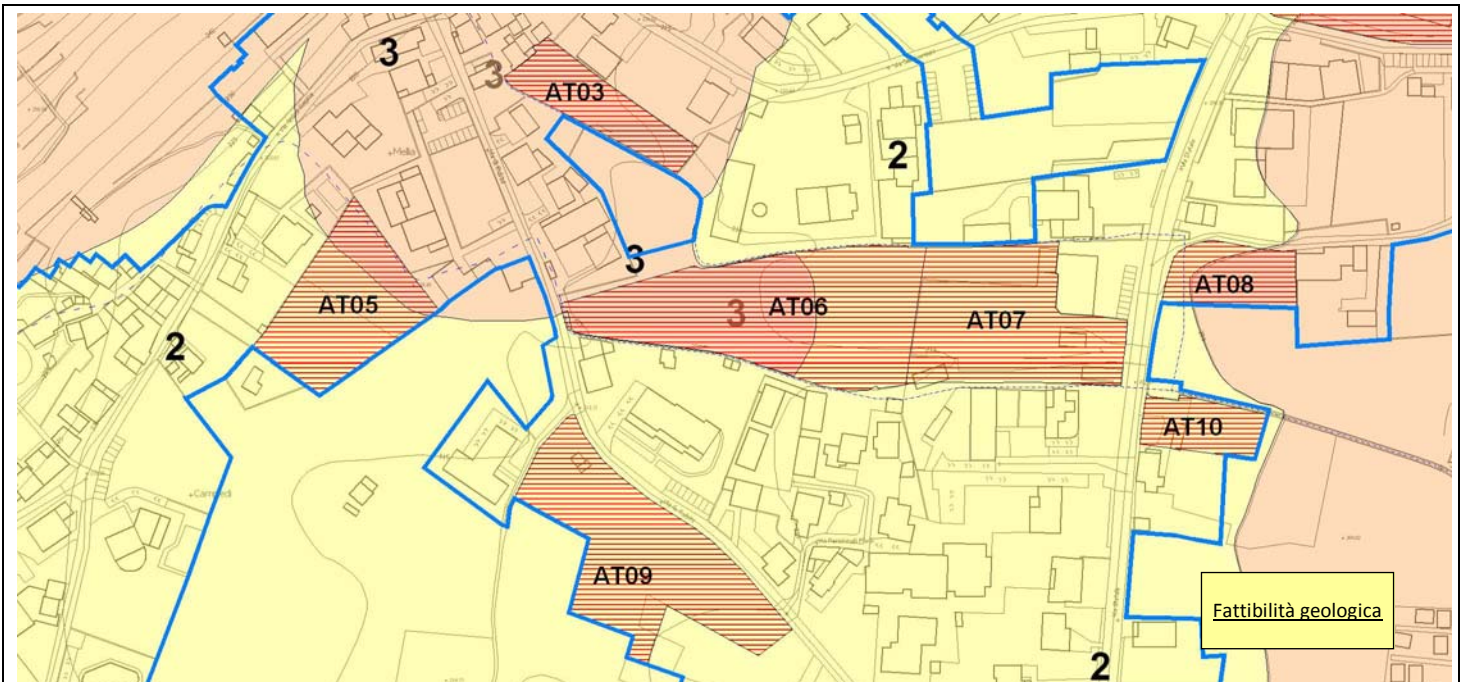
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  Ambito non di rete esistente |  Elementi di primo livello della RER |
|  Confine comunale |  Elementi di secondo livello della RER |
|  Ambiti di trasformazione urbanistica |  Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
|  Aree agricole nello stato di fatto art.43 |  Ambiti di massima naturalità |
|  Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodotto
- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato a sud della Via G. Rubini. 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, la realizzazione di un percorso appartenente alla rete ecologica comunale in progetto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|--|-----|-------|-----------------------------------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 5.182 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 4.904 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune Per rete ecologica mq. 1.360 Per parcheggi mq.280 | Sc | mq. | 1.640 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 735 |
| Volumetria | V | mc. | 2.205 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 14 |
| Destinazione d'uso consentita | | | Prevalentemente residenziale |
| Tipologie ammesse | | | Edifici unifamiliari, bifamiliari |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input checked="" type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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 residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliometrico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree agricole circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive in particolare lungo la linea di separazione con il tracciato appartenente alla rete ecologica comunale.
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 avente una superficie di circa 1.360 mq. evidenziata nello schema planimetrico che, come indicato nel progetto di rete ecologica comunale, costituirà corridoio ecologico di connessione (esclusivamente viale ciclopedonale a doppia alberatura).

| | | | |
|-----|--|---------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via G. Rubini | AT06 |
|-----|--|---------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

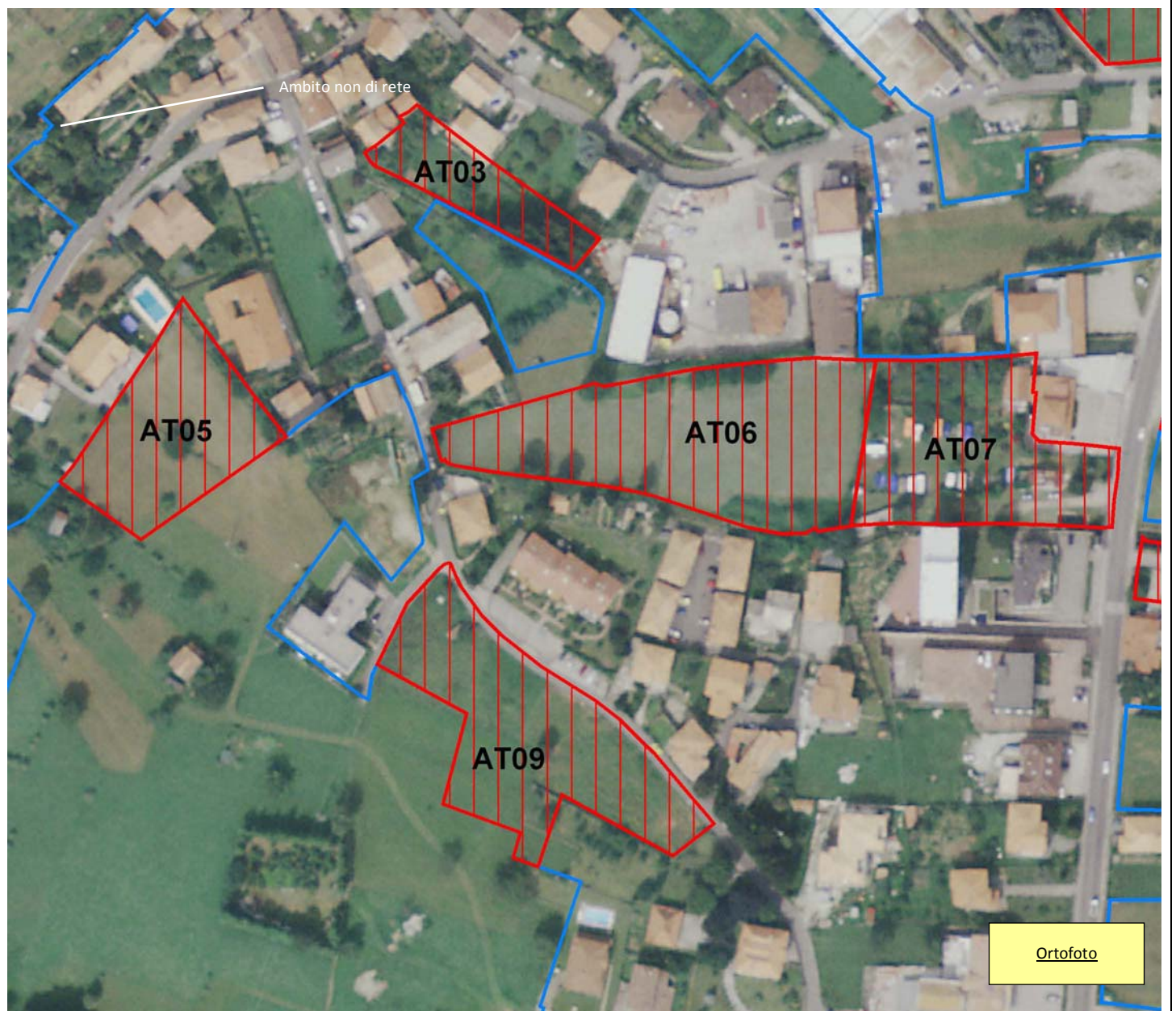
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

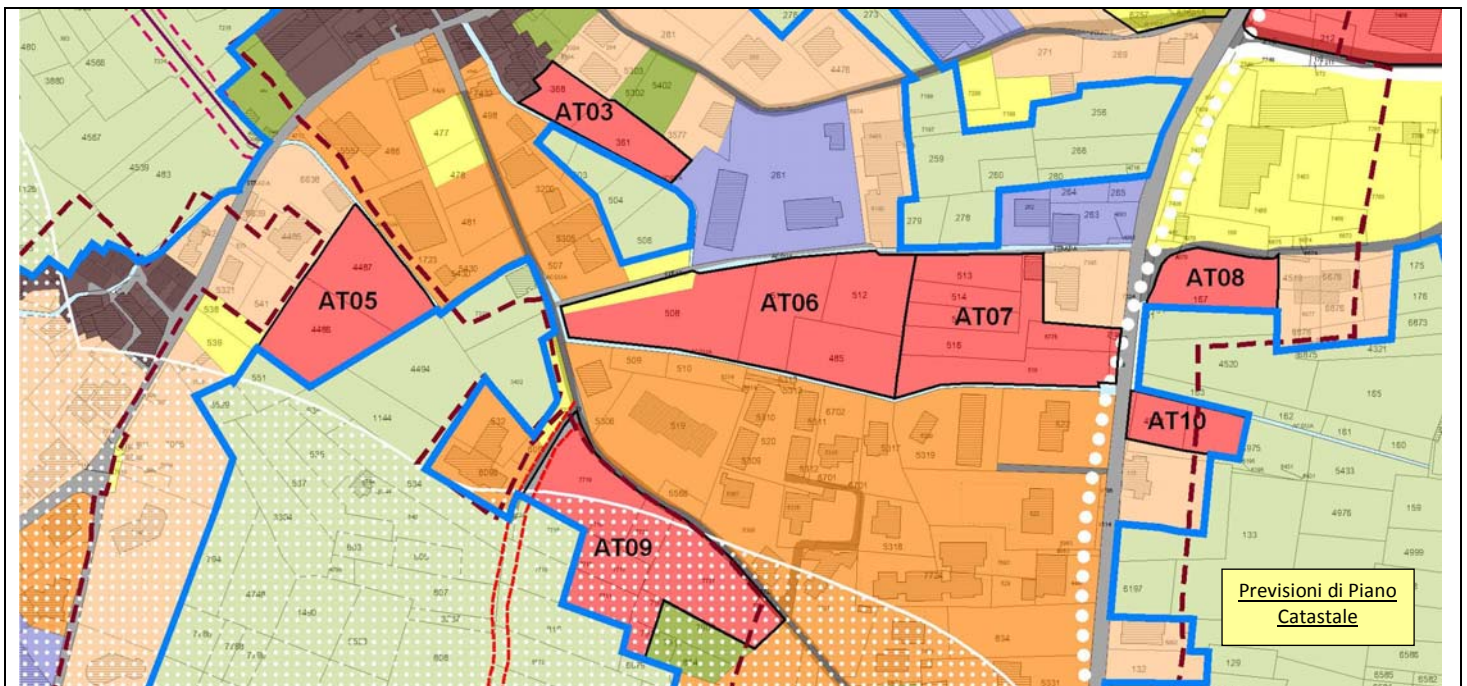
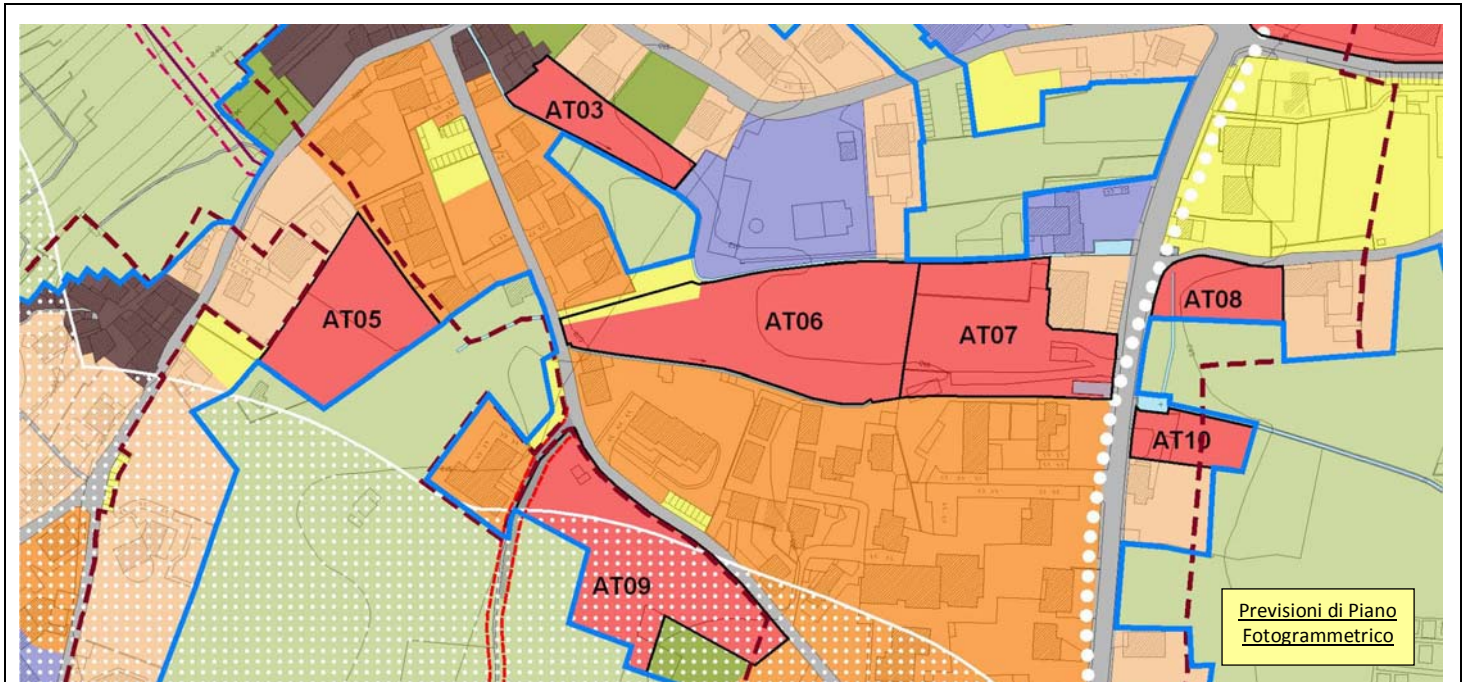
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
3. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
4. E' vietata la realizzazione infrastrutturale per il transito e per l'accesso veicolare di qualsiasi natura lungo il tracciato del corridoio ecologico.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



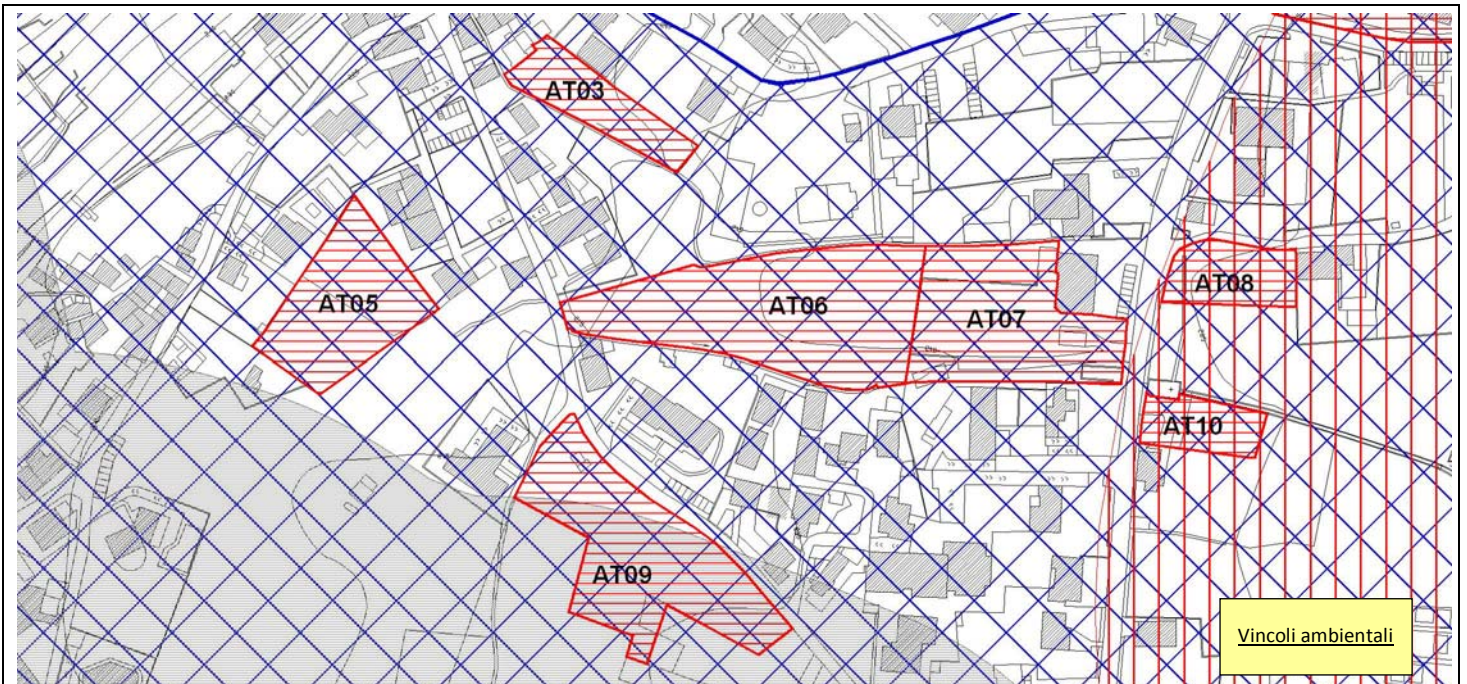
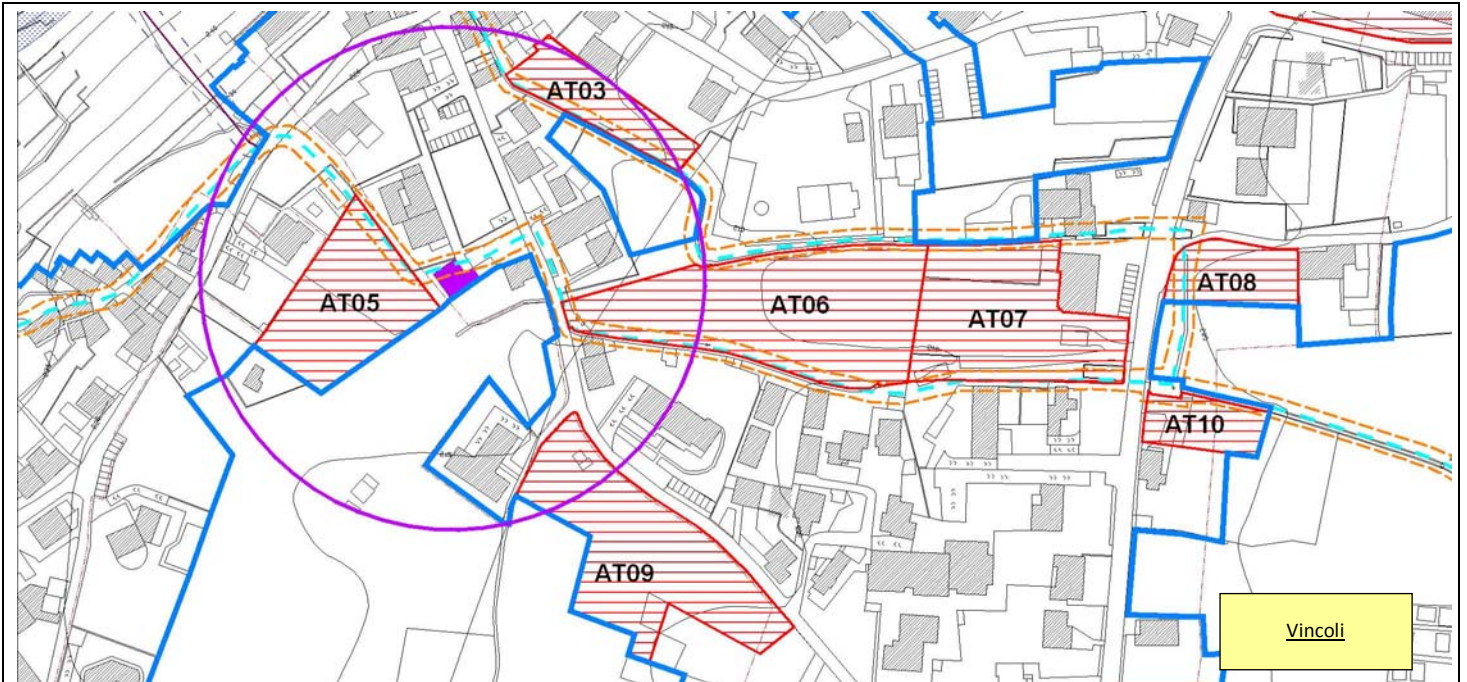


LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta
- Ambiti a destinazione produttiva-artigianale
- Ambiti a verde privato
- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

- Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
- Rispetto cimiteriale
- Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto
- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO
- Previsioni infrastrutturali
- Percorso ciclopedonale
- Fascia rispetto stradale

- Limite vincolo idrogeologico
- Aree di interesse archeologico
- Perimetro centro abitato
- Perimetro ambito non di rete
- Confine comunale
- Bene monumentale "Villa Rubini e parco"
- Limite lago da aerofotogrammetrico
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con ordine GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



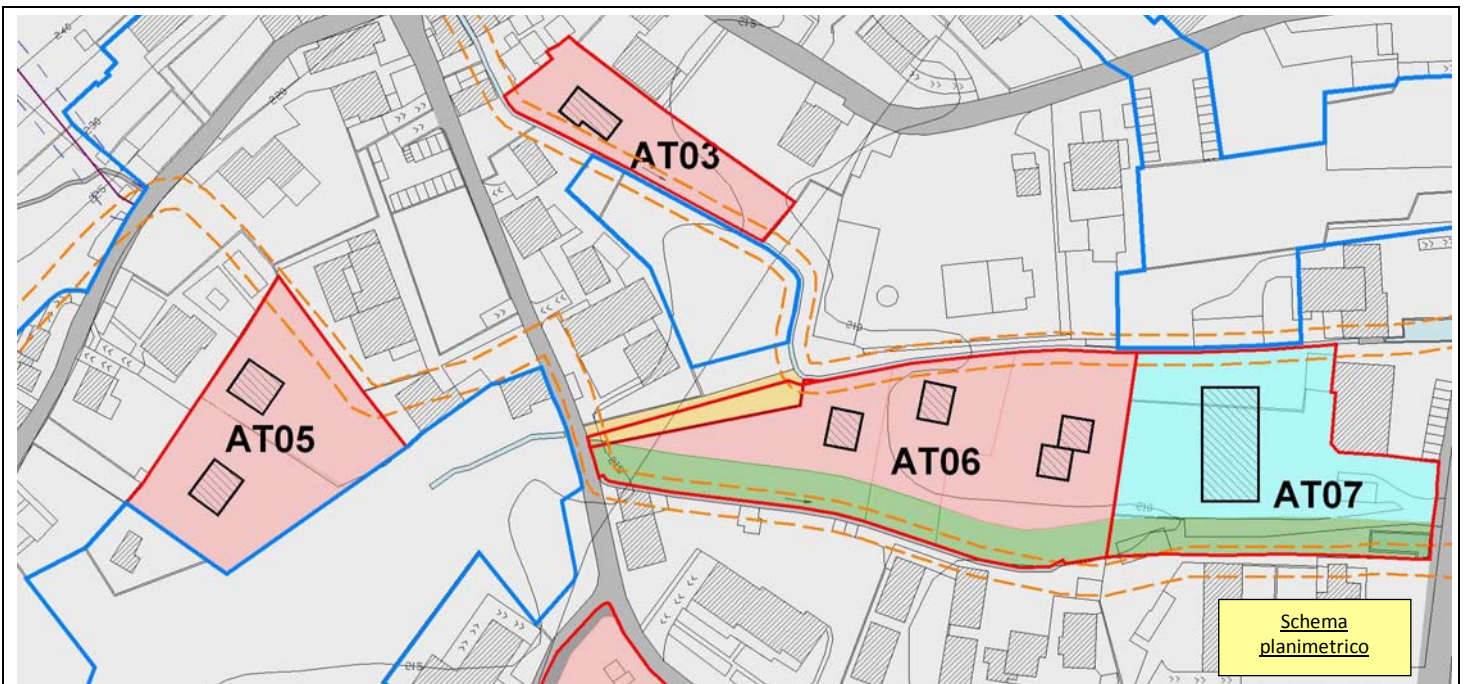
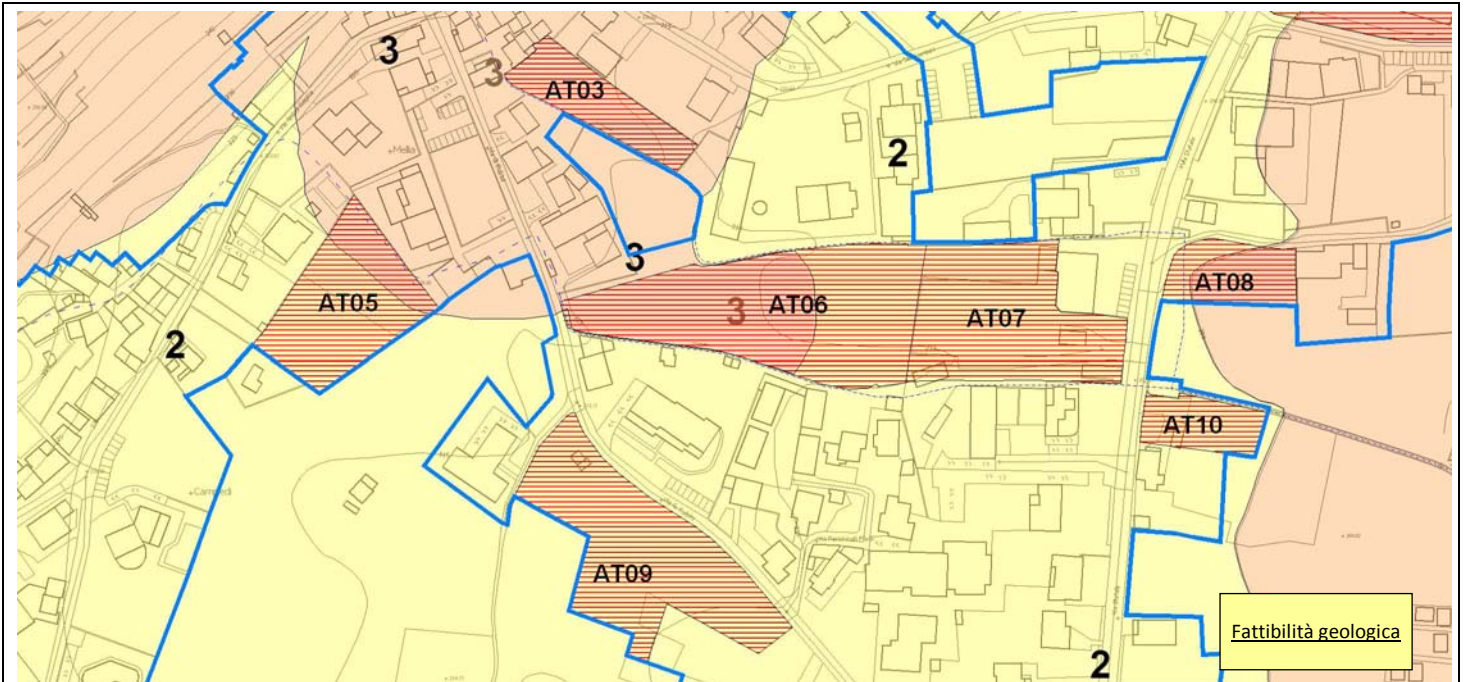
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodotto
- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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, la realizzazione di un percorso appartenente alla rete ecologica comunale in progetto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|---|---------------|-------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 3.718 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 3.718 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune | Sc | mq. | 852 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,3 |
| Superficie lorda di pavimento a destinazione alberghiera | Slp | mq. | 1.115 |
| Volumetria | V | mc. | 4.461 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 0 |
| Numero massimo piani ammessi | N° | 3 fuori terra | |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 12,00 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti fluttuanti teorici previsti | N° | 17 | |
| Destinazione d'uso consentita | Turistico ricettivo di tipo alberghiero | | |
| 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 | |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. 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 avente una superficie di circa 852 mq. evidenziata nello schema planimetrico che, come indicato nel progetto di rete ecologica comunale, costituirà corridoio ecologico di connessione (esclusivamente viale ciclopedonale a doppia alberatura).
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

| | | | |
|-----|--|-------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Statale | AT07 |
|-----|--|-------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
5. E' vietata la realizzazione infrastrutturale per il transito e per l'accesso veicolare di qualsiasi natura lungo il tracciato del corridoio ecologico.

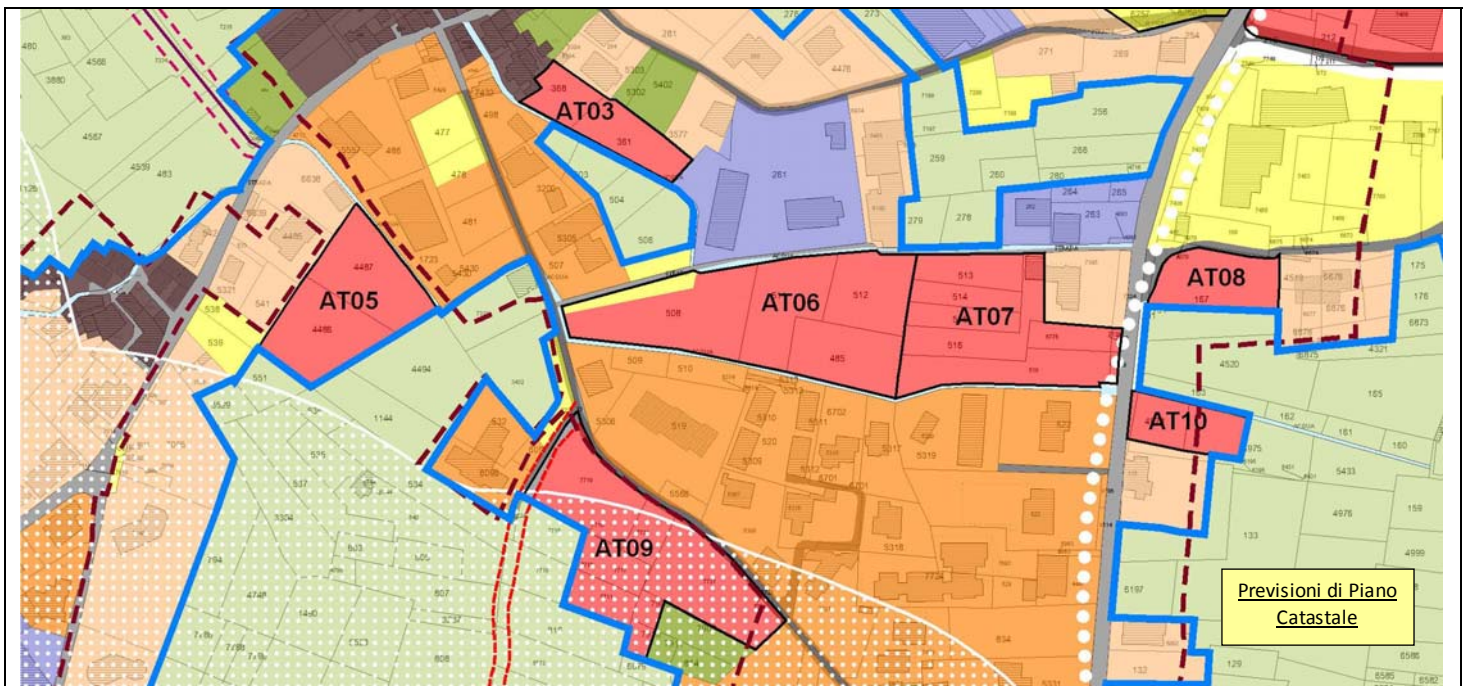
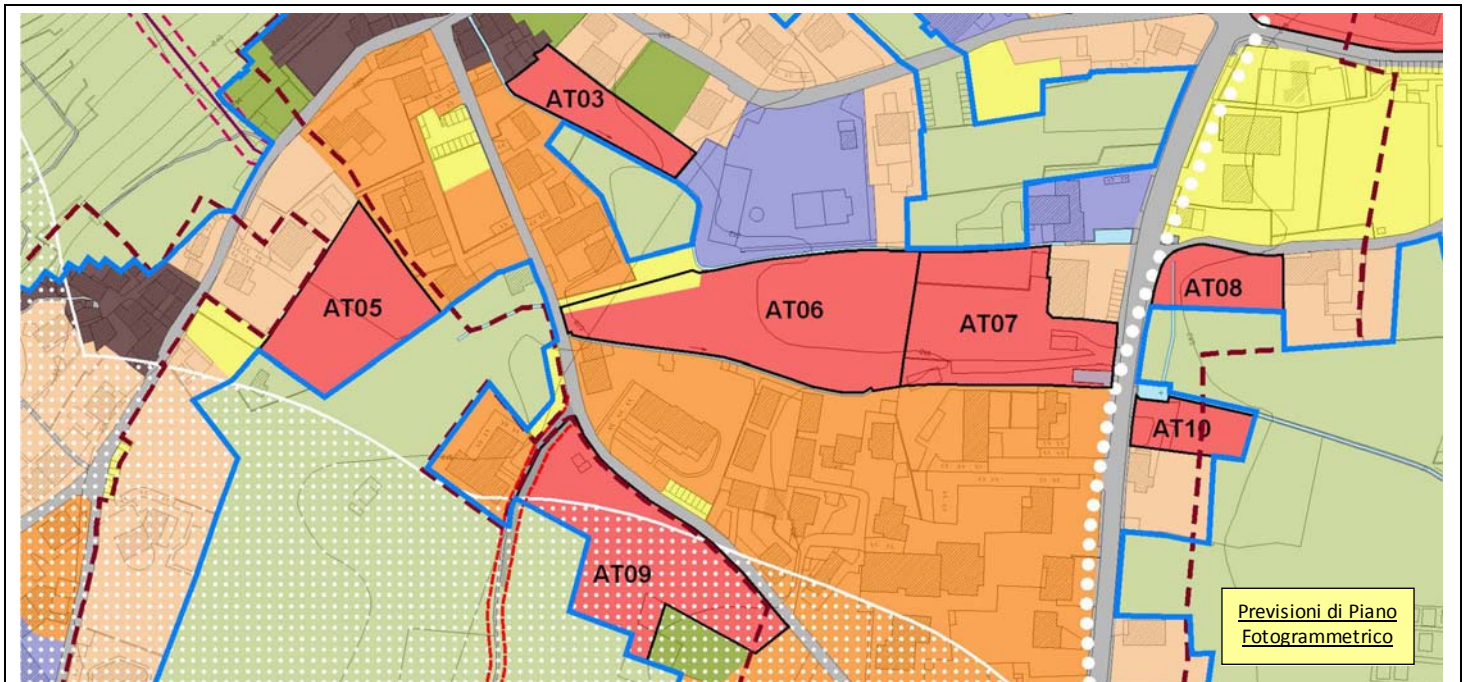


COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

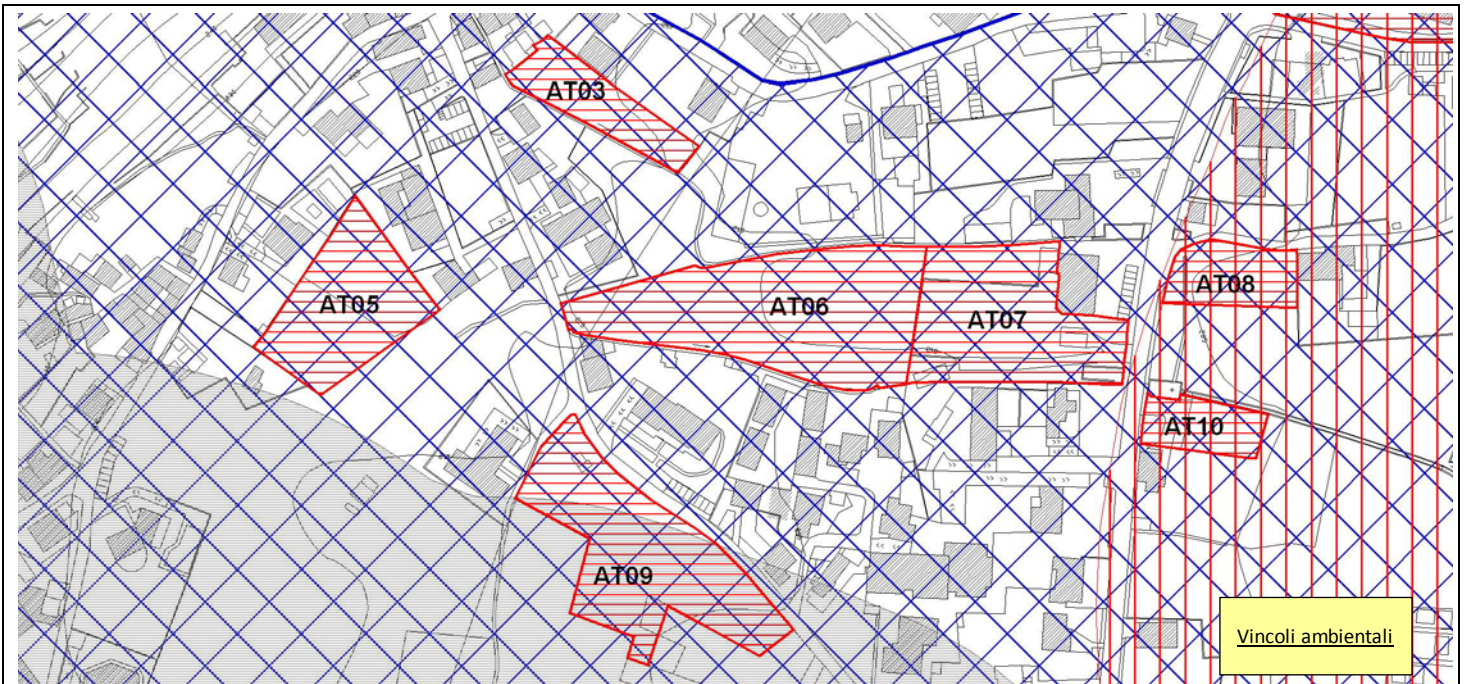
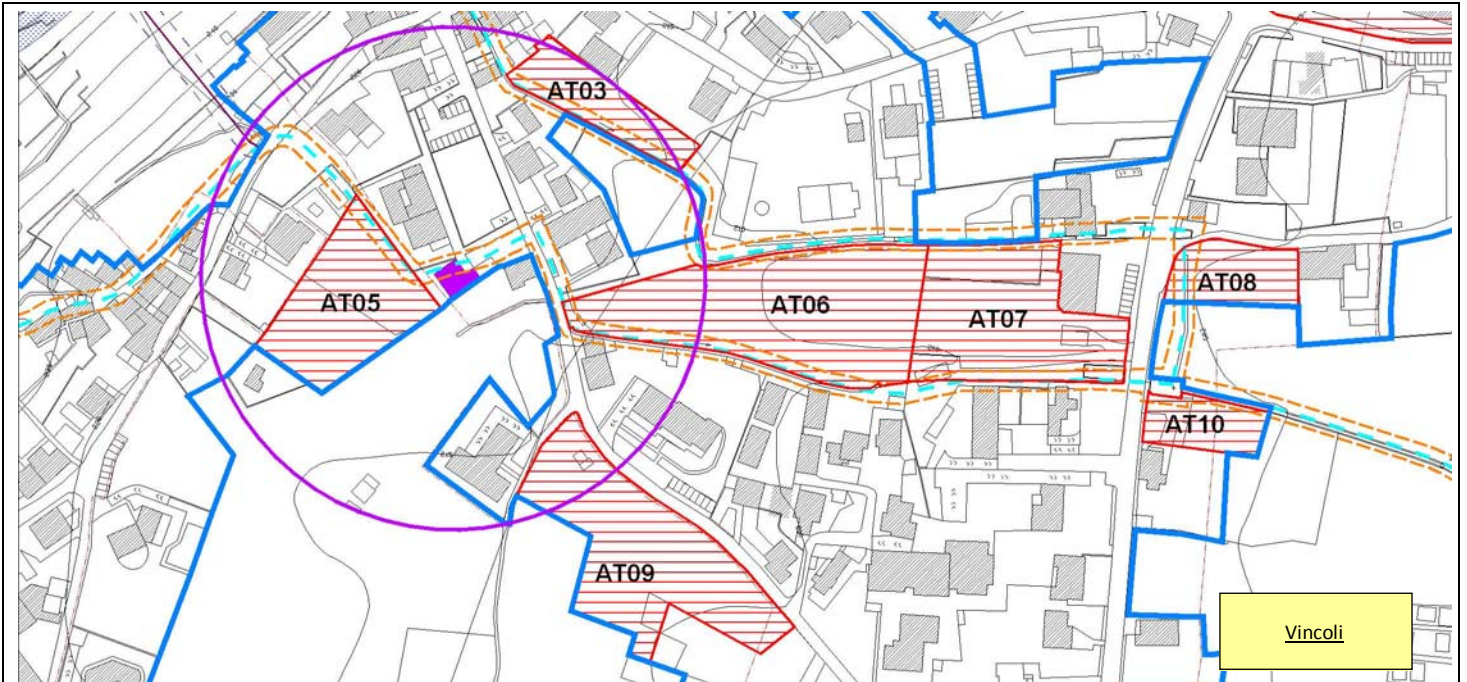
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|--|--|



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con urbano GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TULATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

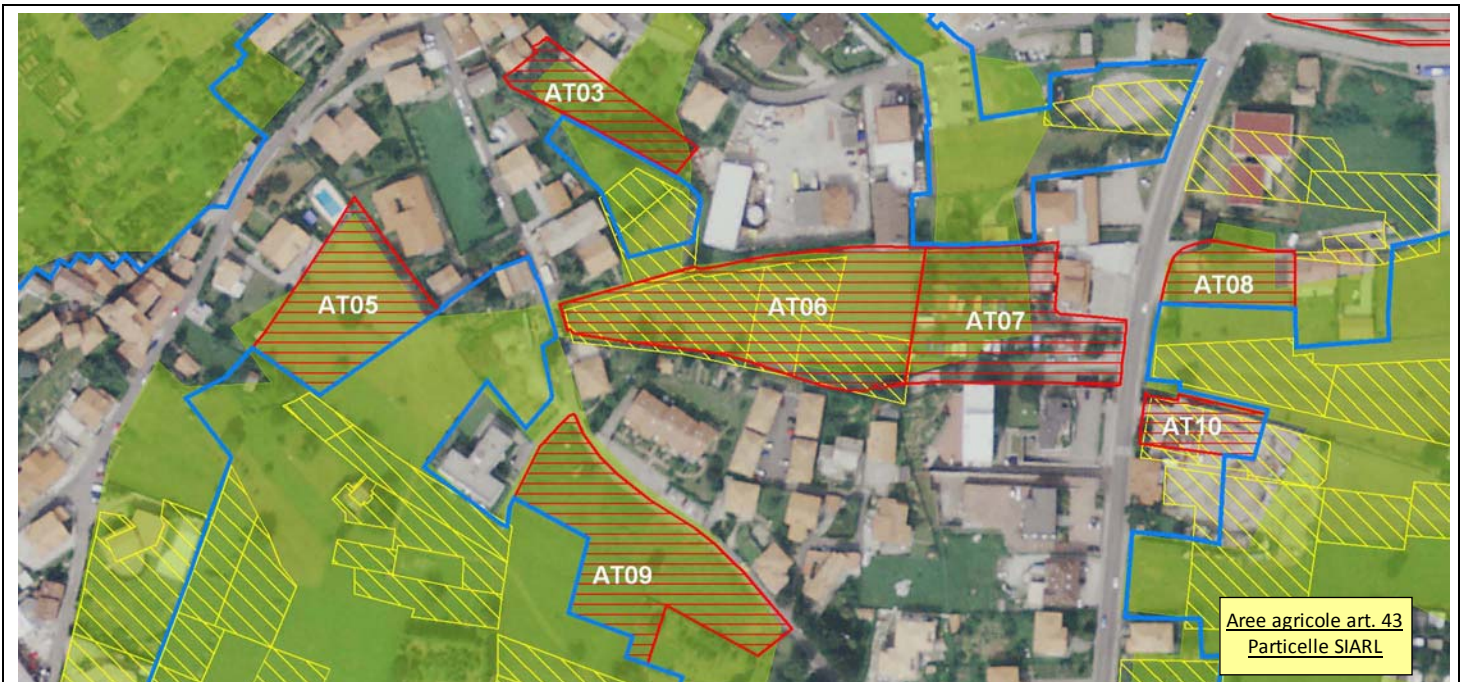
- Beni culturali




COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA




LEGENDA


 Ambito non di rete esistente


 Confine comunale

 Ambiti di trasformazione urbanistica


 Aree agricole nello stato di fatto art.43

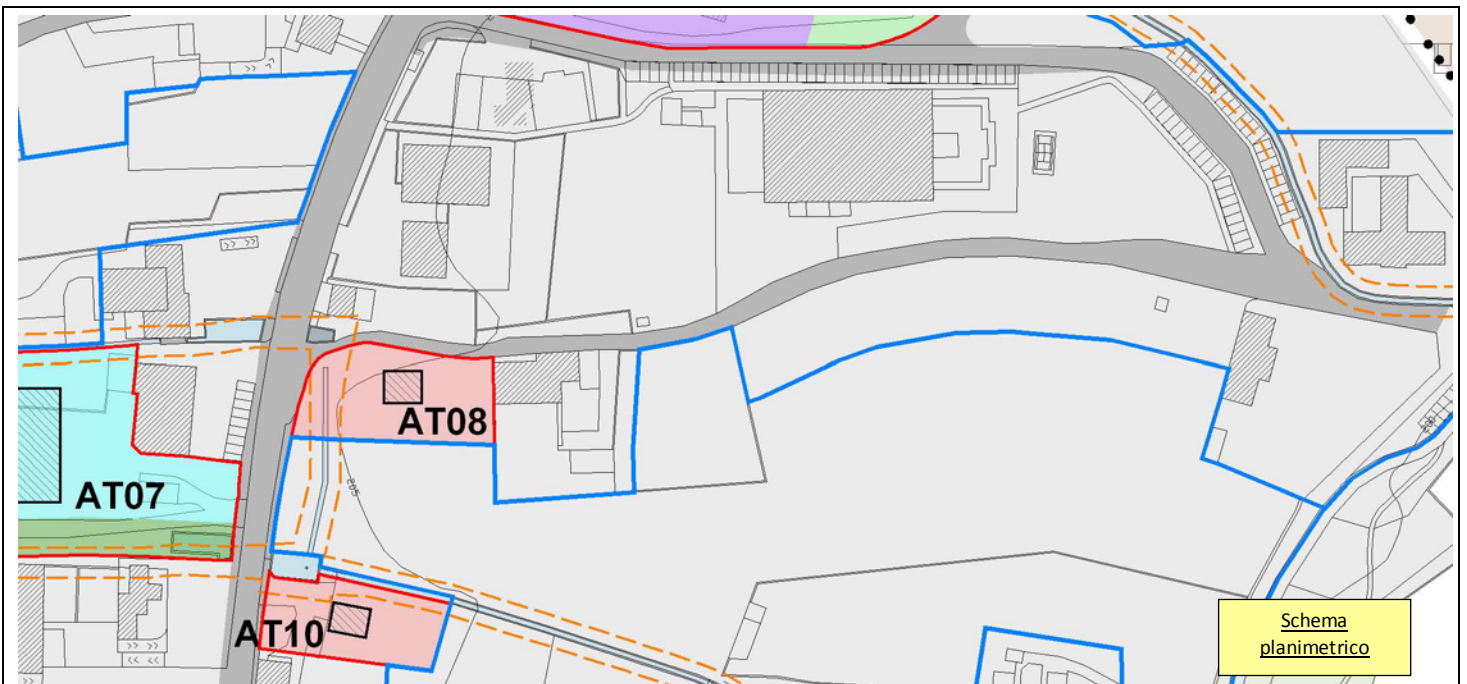
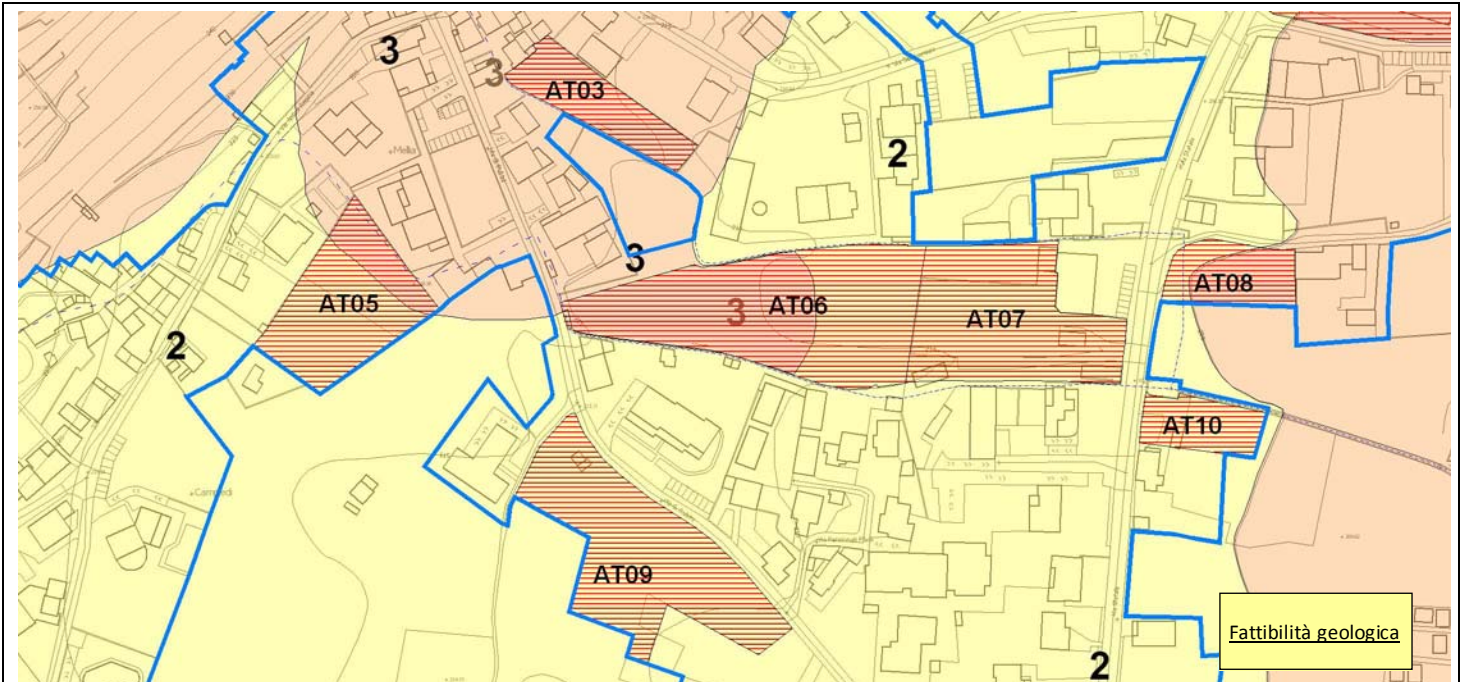
 Particelle SIARL

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

 Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP

 Ambiti di massima naturalità



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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 ED EDILIZI

| | | | |
|---|------------------------------|-------|-------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 1.114 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 1.114 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune | Sc | mq. | == |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale | Slp | mq. | 167 |
| Volumetria | V | mc. | 501 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 3 |
| Destinazione d'uso consentita | Prevalentemente residenziale | | |
| Tipologie ammesse | Edificio unifamiliare | | |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input checked="" type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input checked="" type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input checked="" type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | <input type="checkbox"/> | |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Particelle SIARL | <input type="checkbox"/> | |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. 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 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

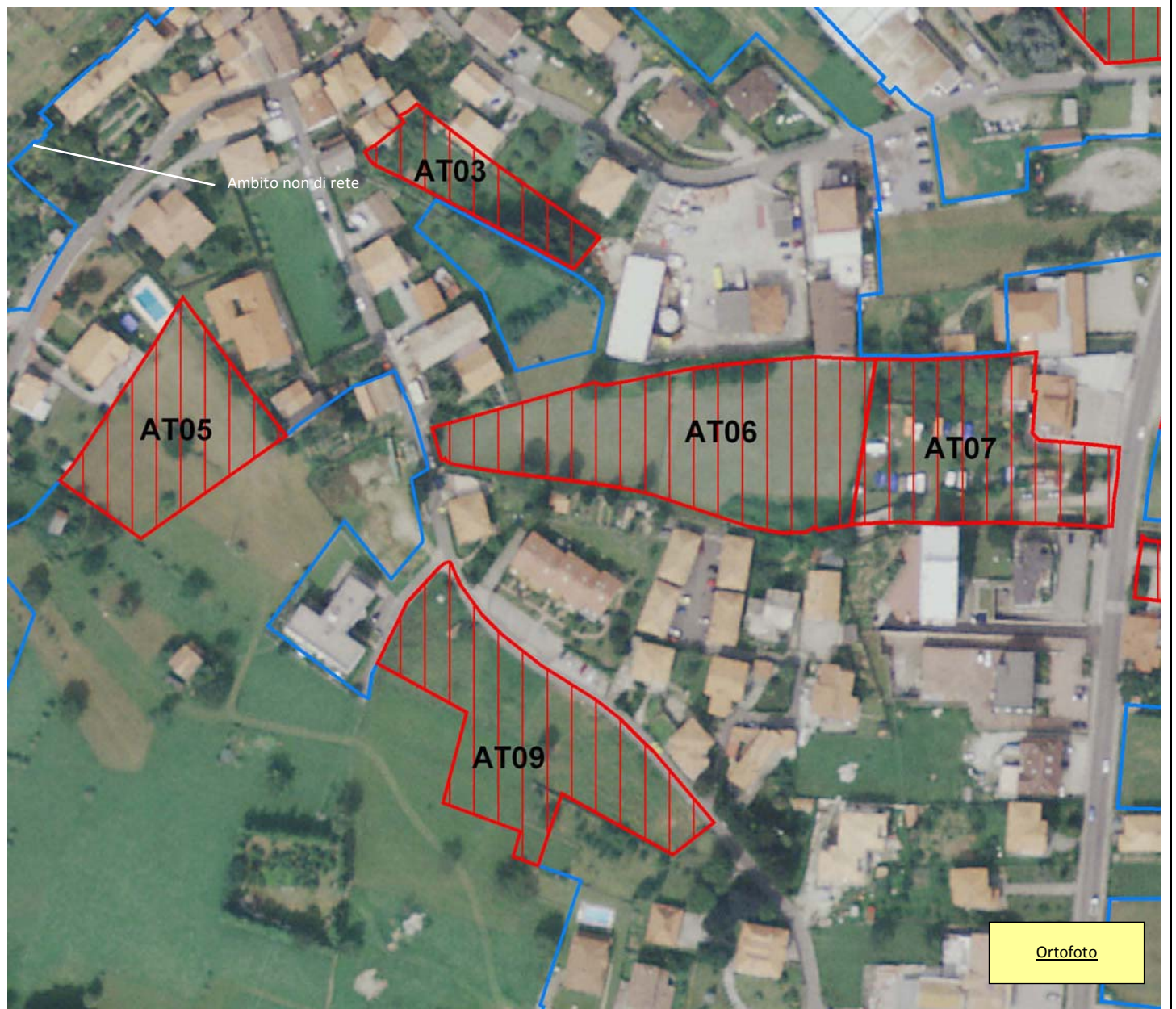
1. La richiesta di trasformazione dovrà essere accompagnata da una valutazione previsionale del clima acustico così come previsto dall'art. 8, comma 3 della Legge 447/95.
2. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
3. 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).

| | | | |
|-----|--|-------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Statale | AT08 |
|-----|--|-------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

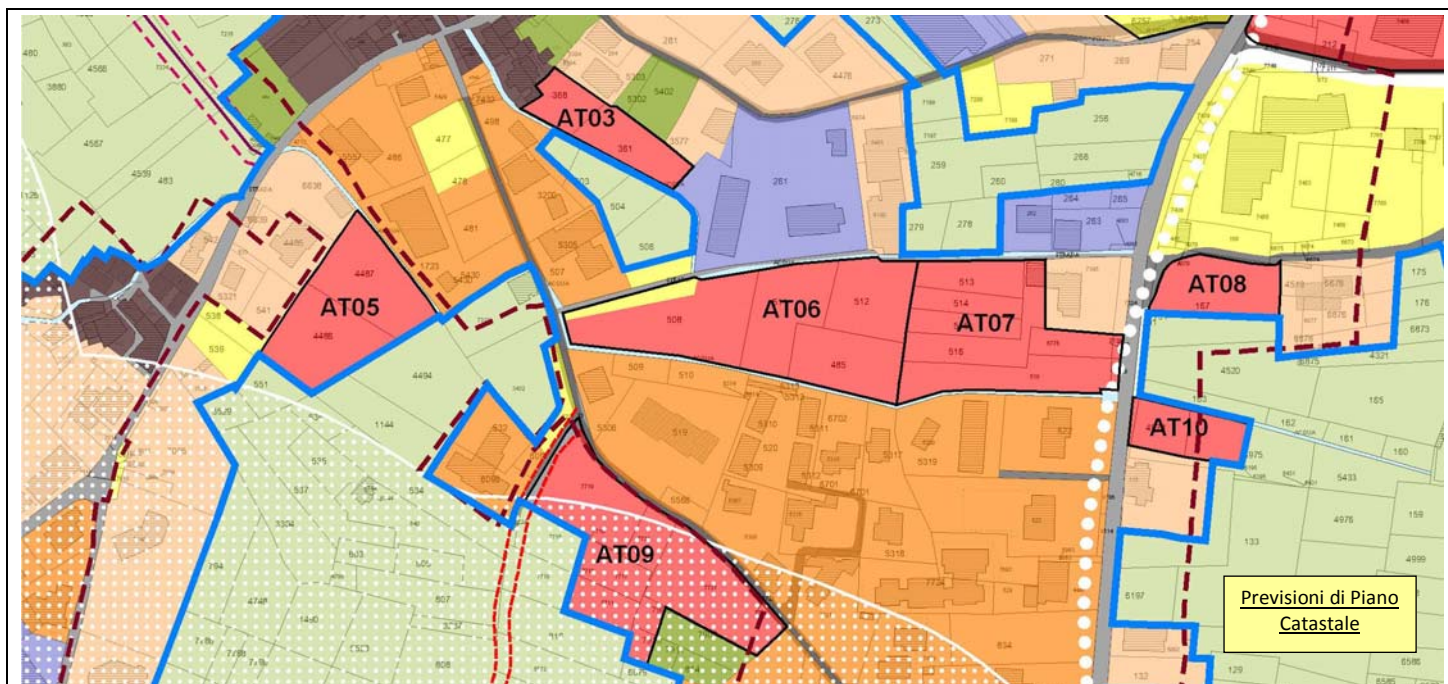
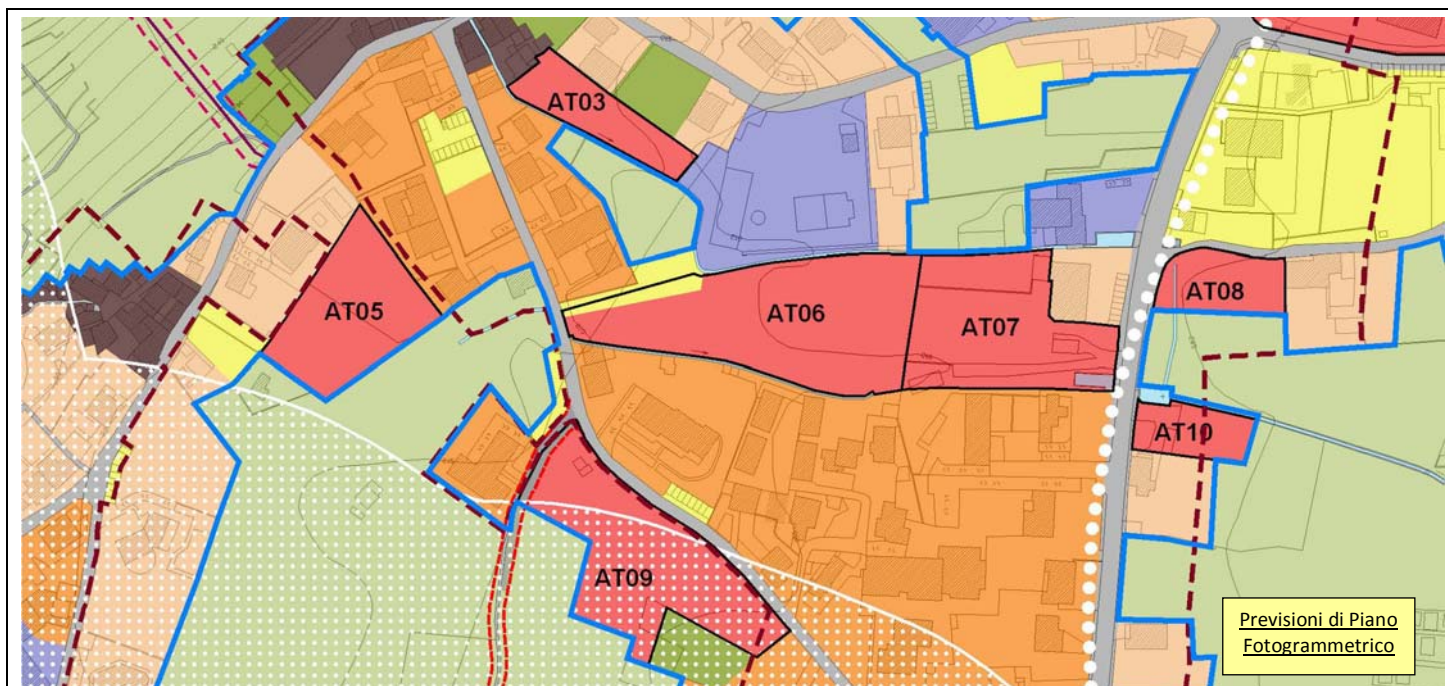
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta
- Ambiti a destinazione produttiva-artigianale
- Ambiti a verde privato
- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

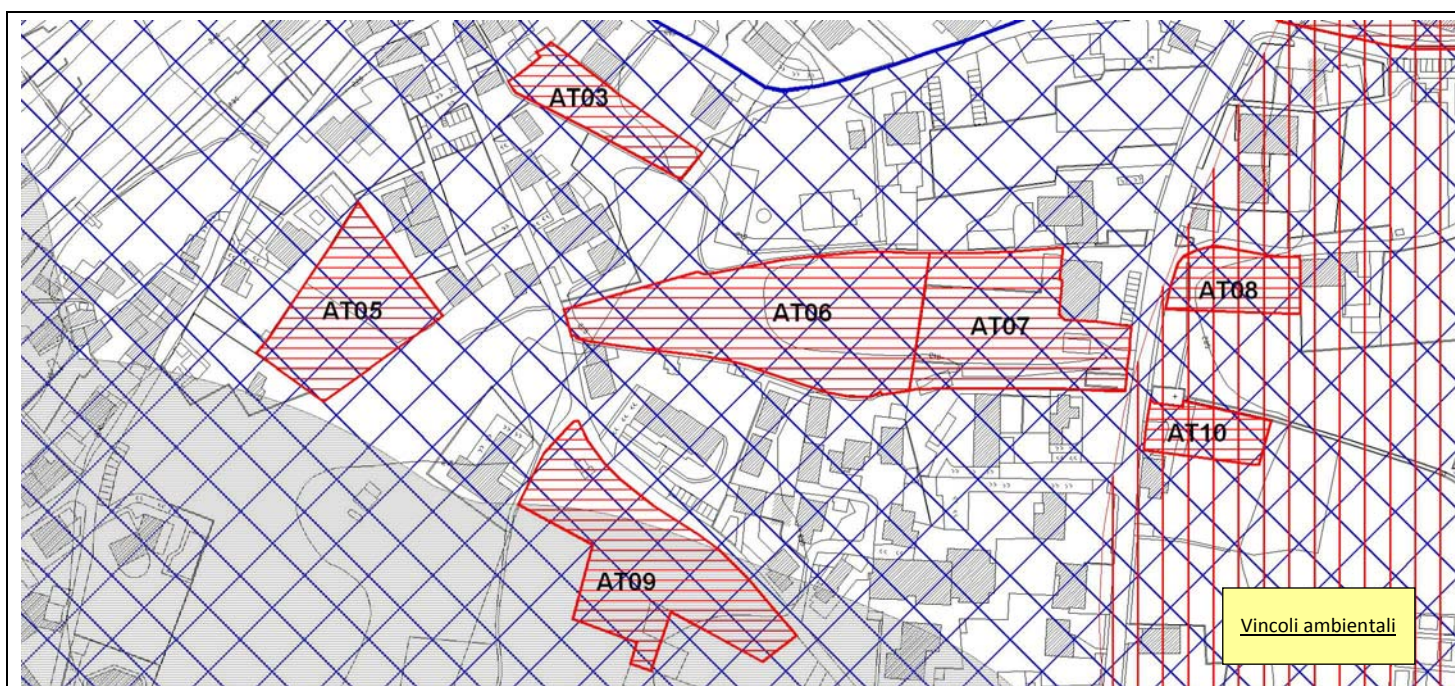
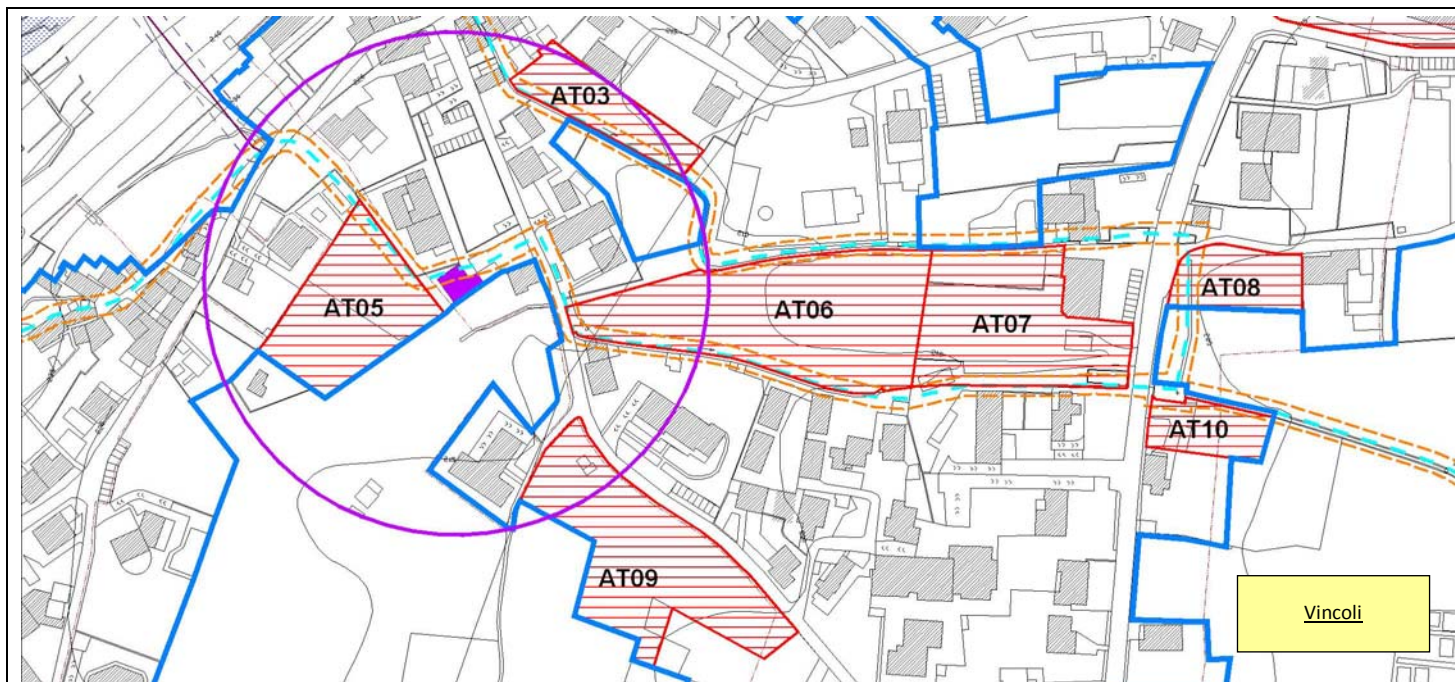
- Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
- Rispetto cimiteriale
- Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto
- Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO
- Previsioni infrastrutturali
- Percorso ciclopedonale
- Fascia rispetto stradale

- Limite vincolo idrogeologico
- Aree di interesse archeologico
- Perimetro centro abitato
- Perimetro ambito non di rete
- Confine comunale
- Bene monumentale "Villa Rubini e parco"
- Limite lago da aerofotogrammetrico
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

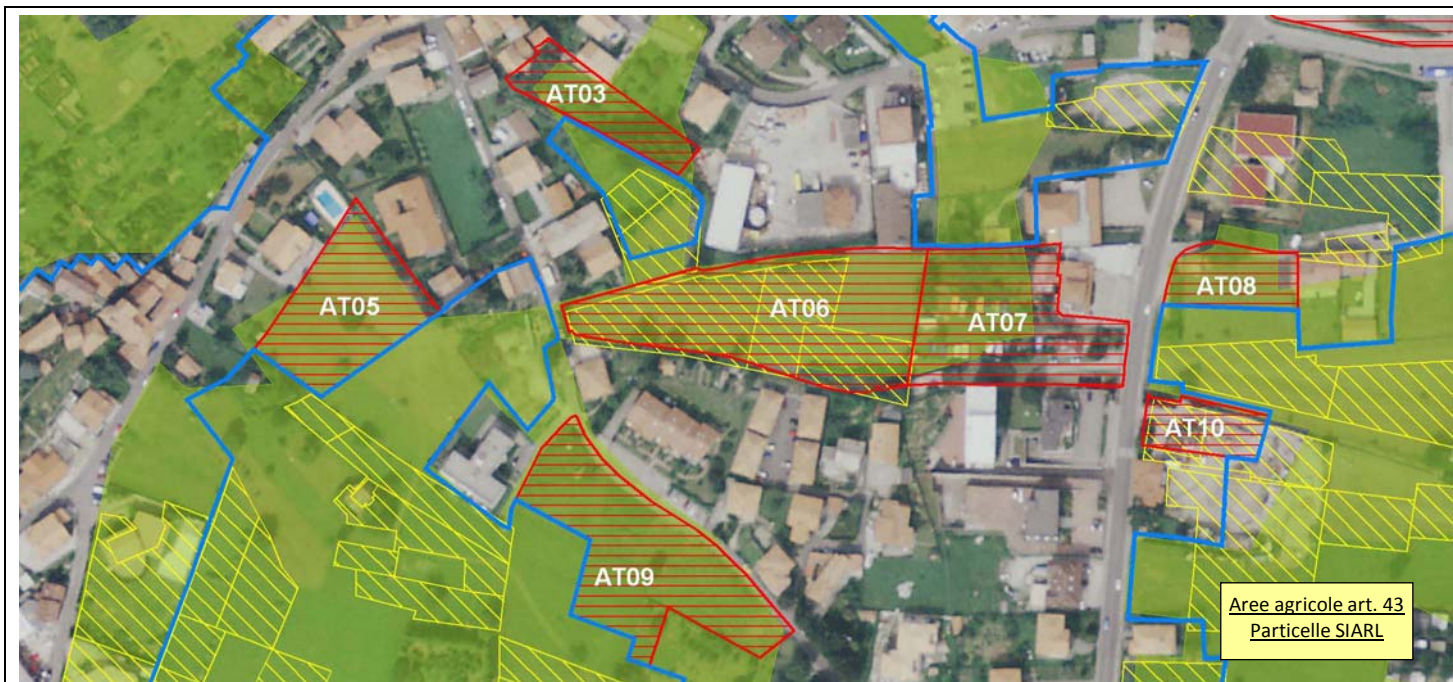
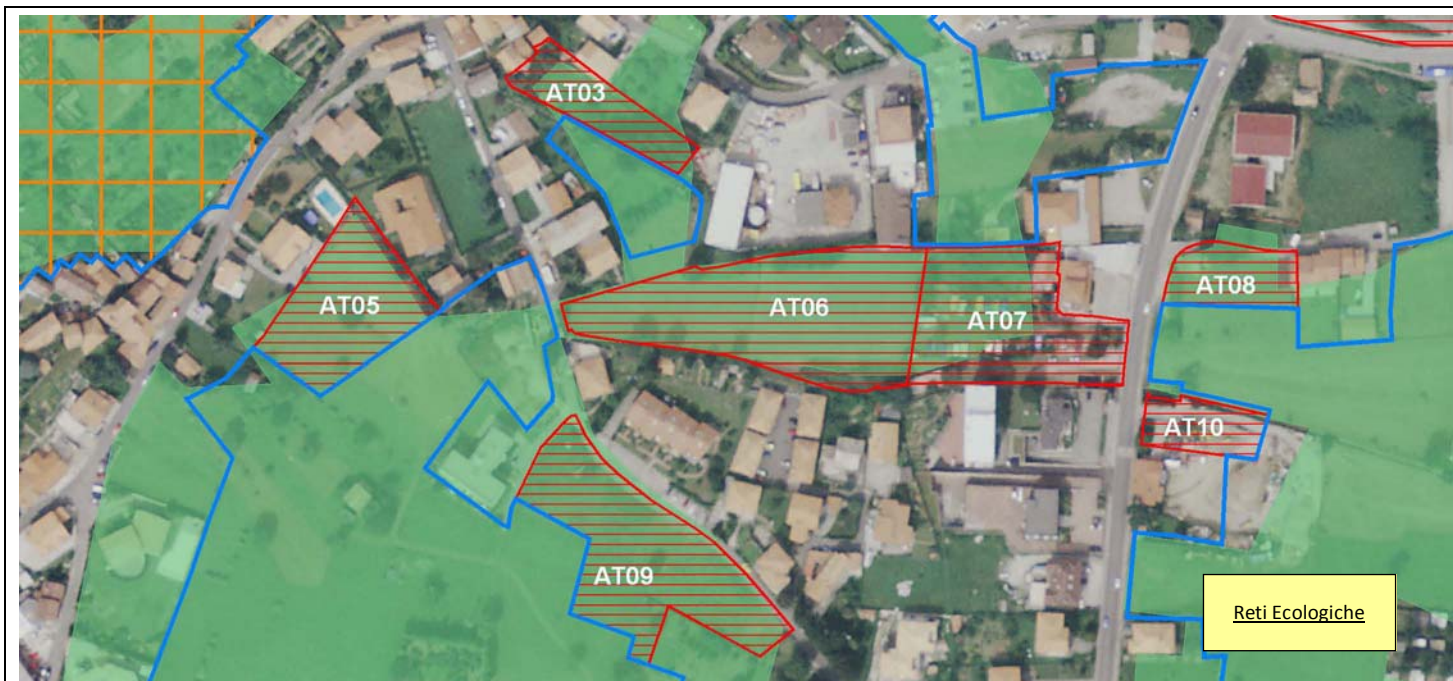
BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



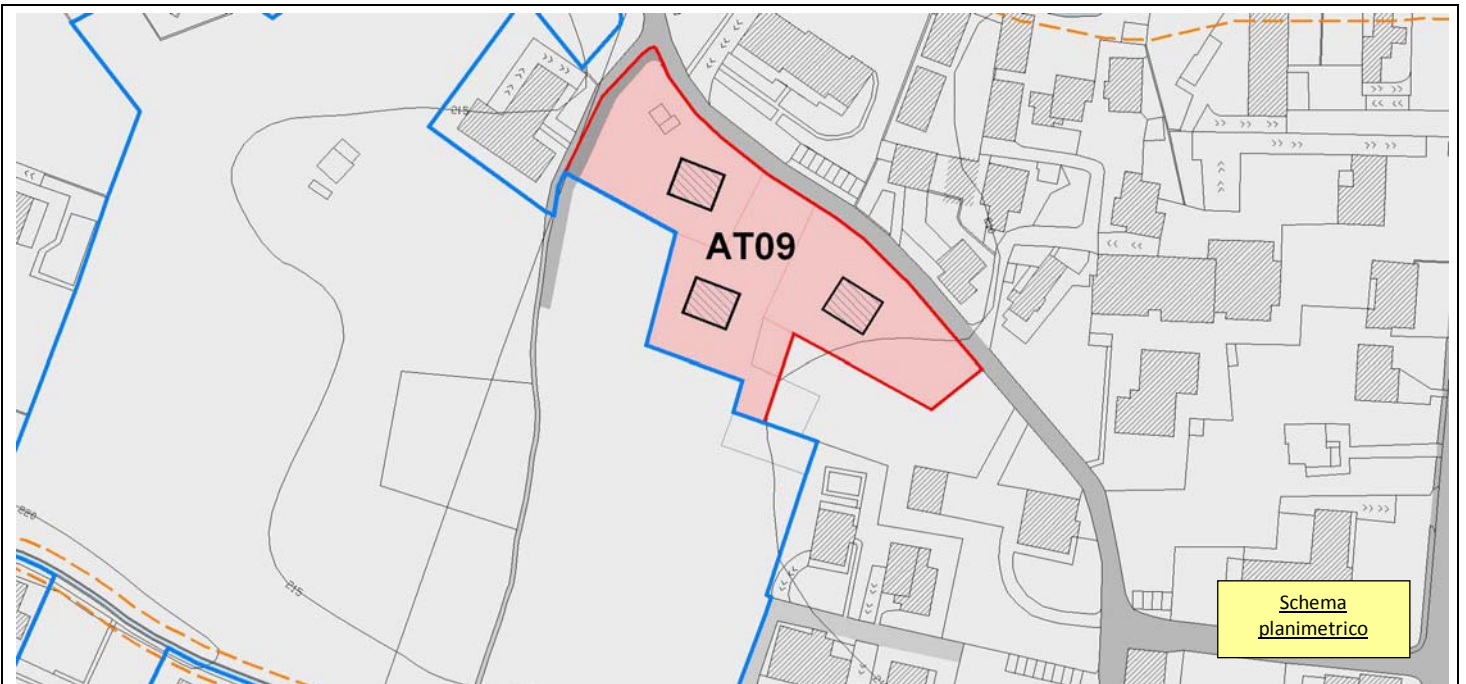
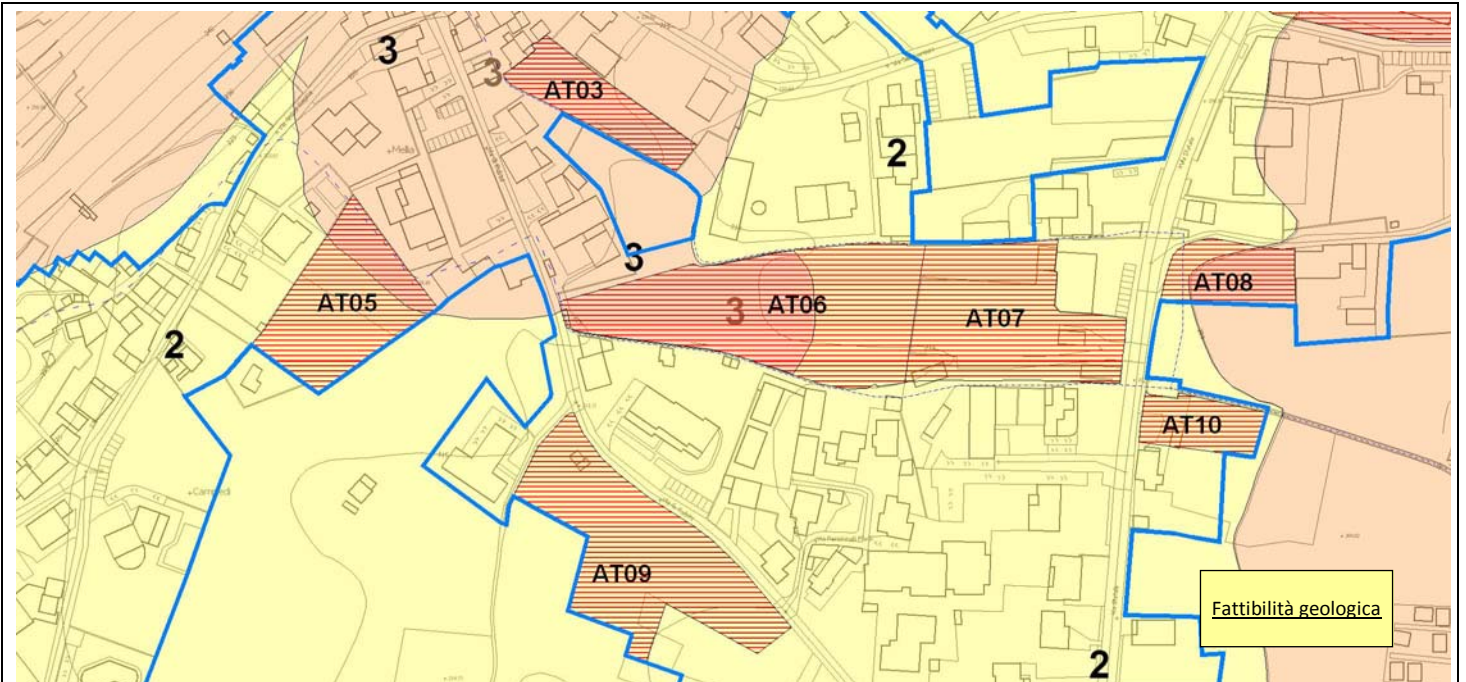
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodotto
- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato lungo la Via G. Rubini. La forma del lotto risulta irregolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----------------------------------|-------|-------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 4.212 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 4.212 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune | Sc | mq. | 140 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 632 |
| Volumetria | V | mc. | 1.896 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 13 |
| Destinazione d'uso consentita | Prevalentemente residenziale | | |
| Tipologie ammesse | Edifici unifamiliari, bifamiliari | | |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| Distanza dai confini | mt. | | 5,00 |
| Distanza dal ciglio stradale | mt. | | 5,00 |
| Distanza dal confine con aree agricole (se presenti) | mt. | | 5,00 |

3.0

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Via G. Rubini

AT09



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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 residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliometrico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree agricole circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo di antica formazione e le circostanti 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 di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.

| | | | |
|-----|--|---------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via G. Rubini | AT09 |
|-----|--|---------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

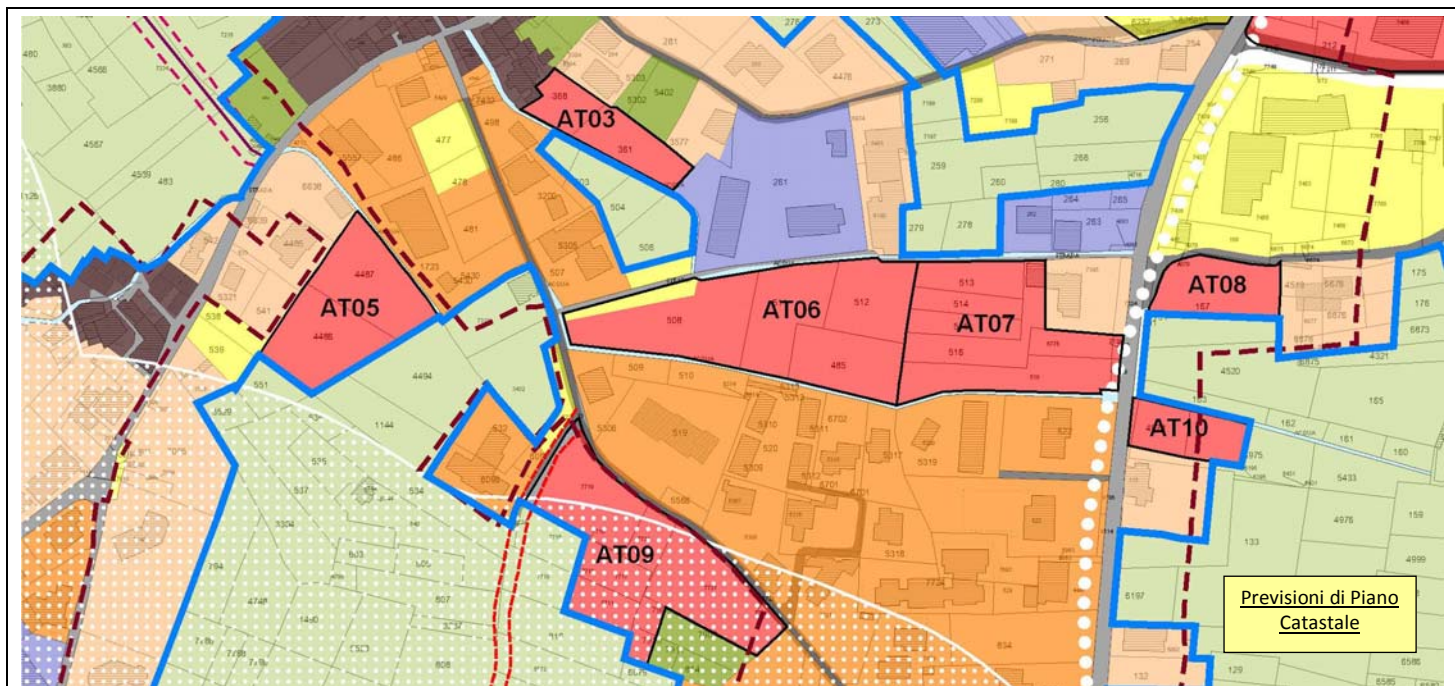
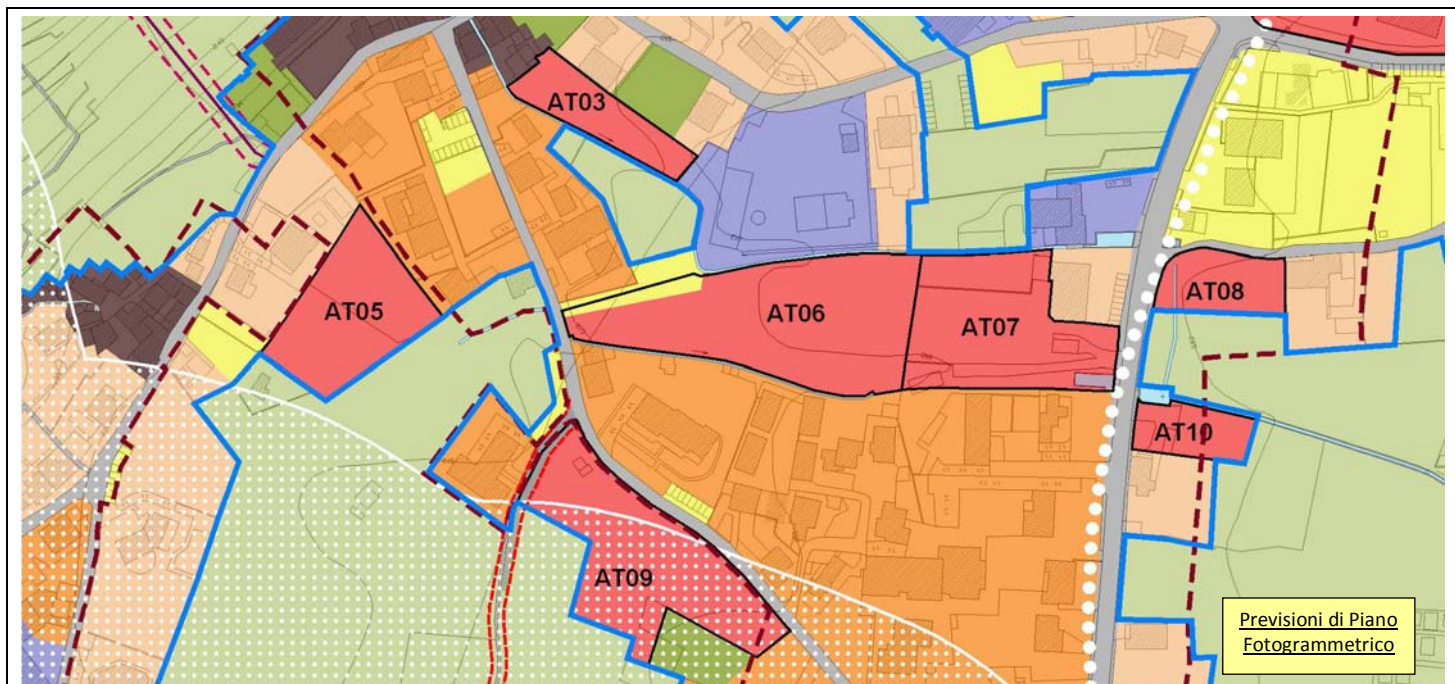
2. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
3. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta
- Ambiti a destinazione produttiva-artigianale
- Ambiti a verde privato
- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

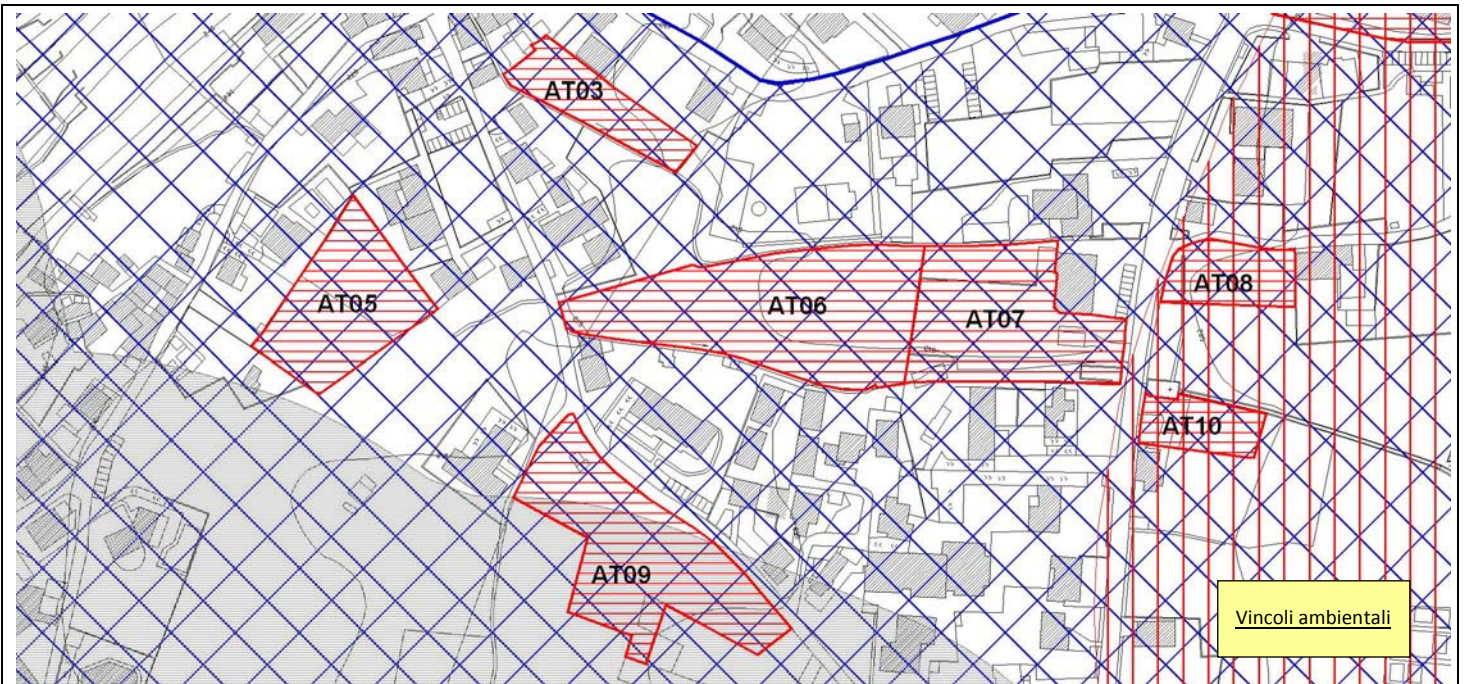
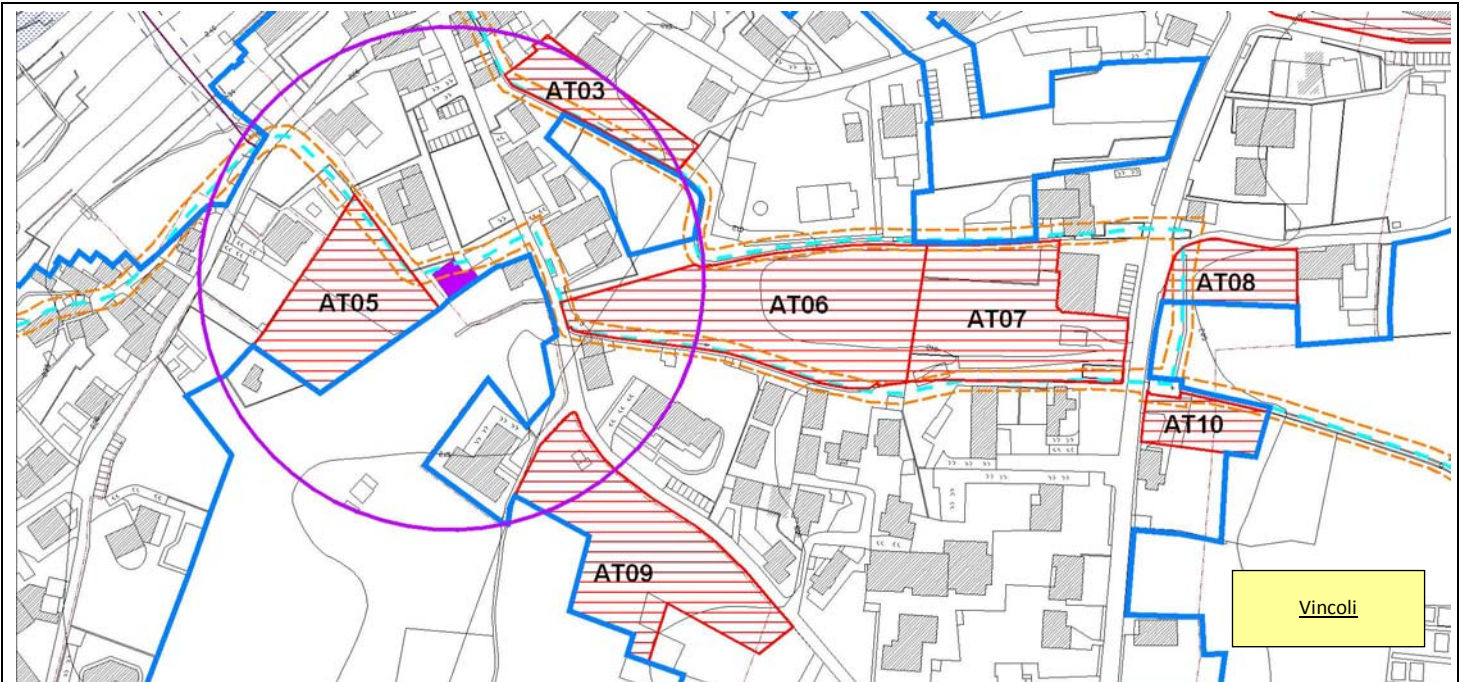
- Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
- Rispetto cimiteriale
- Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitato con criterio GEOMETRICO
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto
- Variante S.S. 340 REGINA
- Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO
- Previsioni infrastrutturali
- Percorso ciclopedonale
- Fascia rispetto stradale

- Limite vincolo idrogeologico
- Aree di interesse archeologico
- Perimetro centro abitato
- Perimetro ambito non di rete
- Confine comunale
- Bene monumentale "Villa Rubini e parco"
- Limite lago da aerofotogrammetrico
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con ordine GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TULATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

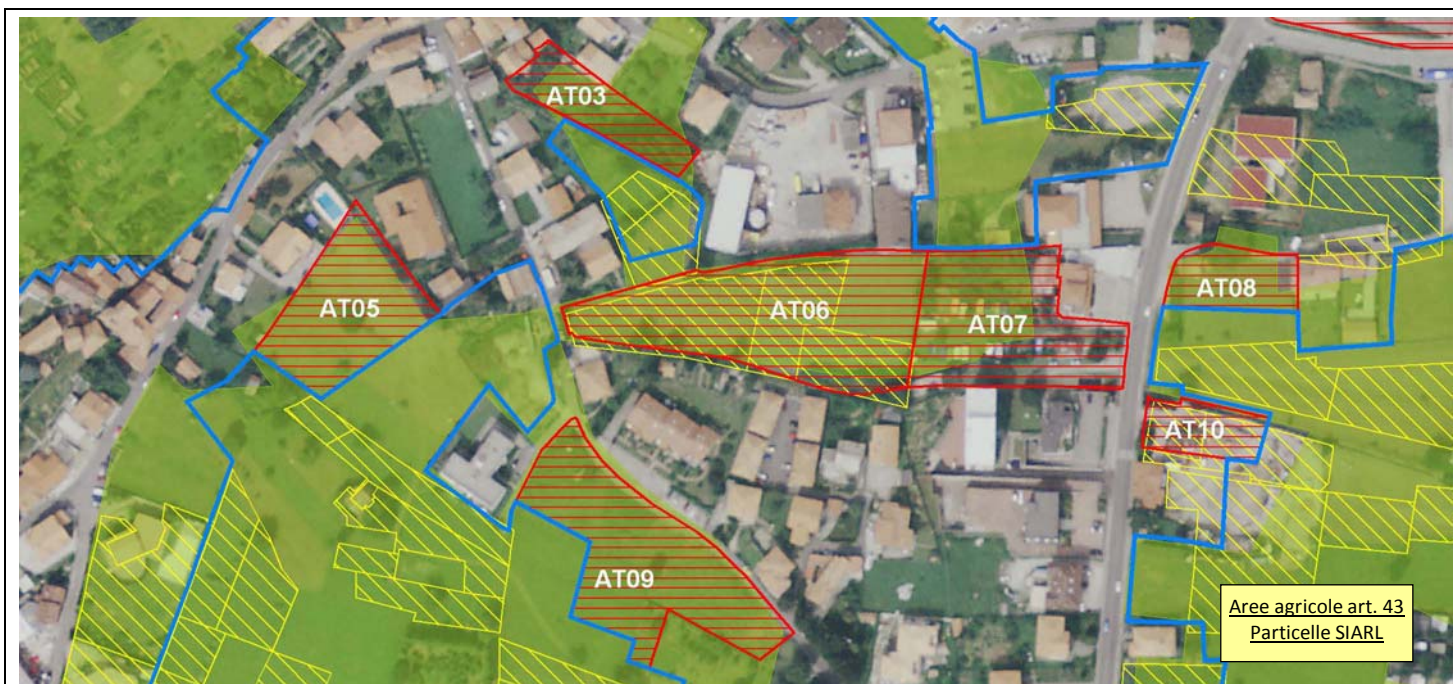
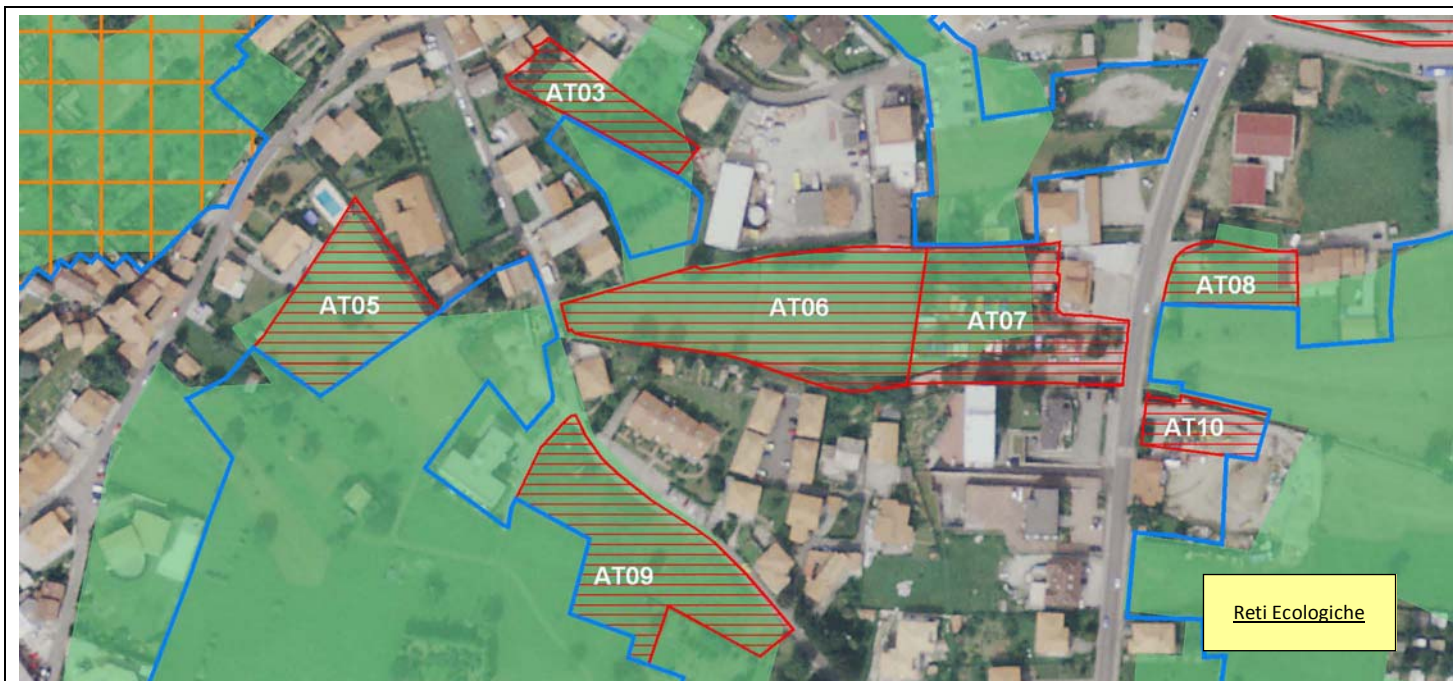
BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



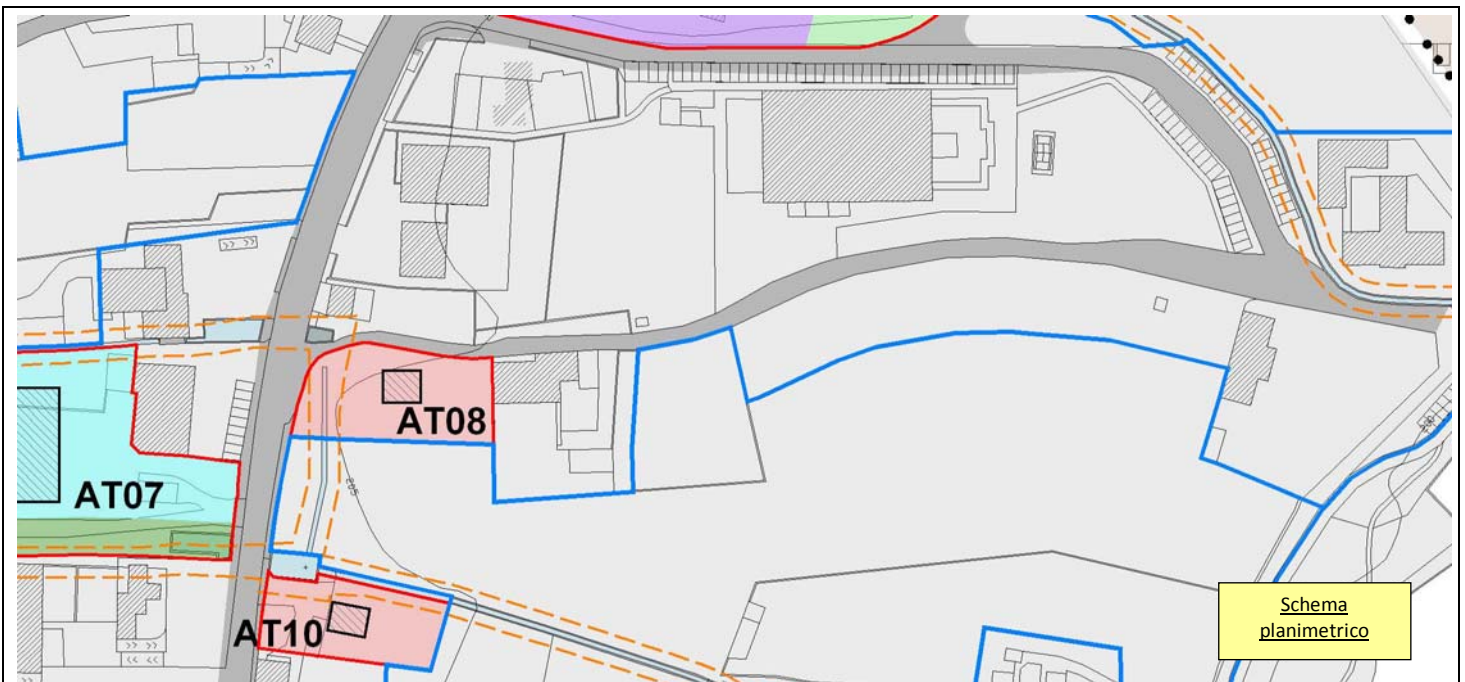
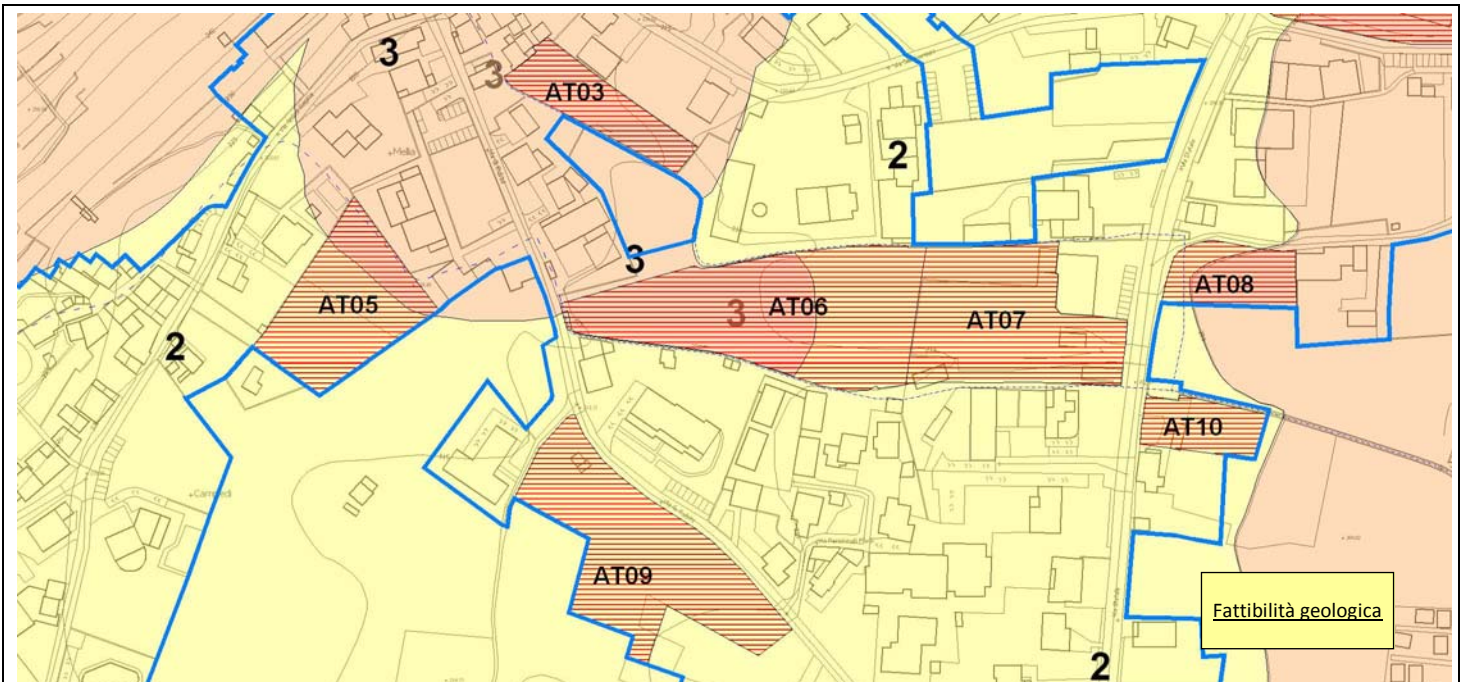
LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodotto
- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è prospiciente la strada statale in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti. 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 attualmente destinata a deposito di materiali, attrezzature e macchinari per edilizia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|------------------------------|-------|------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 893 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 893 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 133 |
| Volumetria | V | mc. | 399 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 2 |
| Destinazione d'uso consentita | Prevalentemente residenziale | | |
| Tipologie ammesse | Edificio unifamiliare | | |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | == |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input checked="" type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input checked="" type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|---|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input checked="" type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 eliometrico. 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, 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 le circostanti 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 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.
2. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.

| | | | |
|-----|--|-------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Statale | AT10 |
|-----|--|-------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

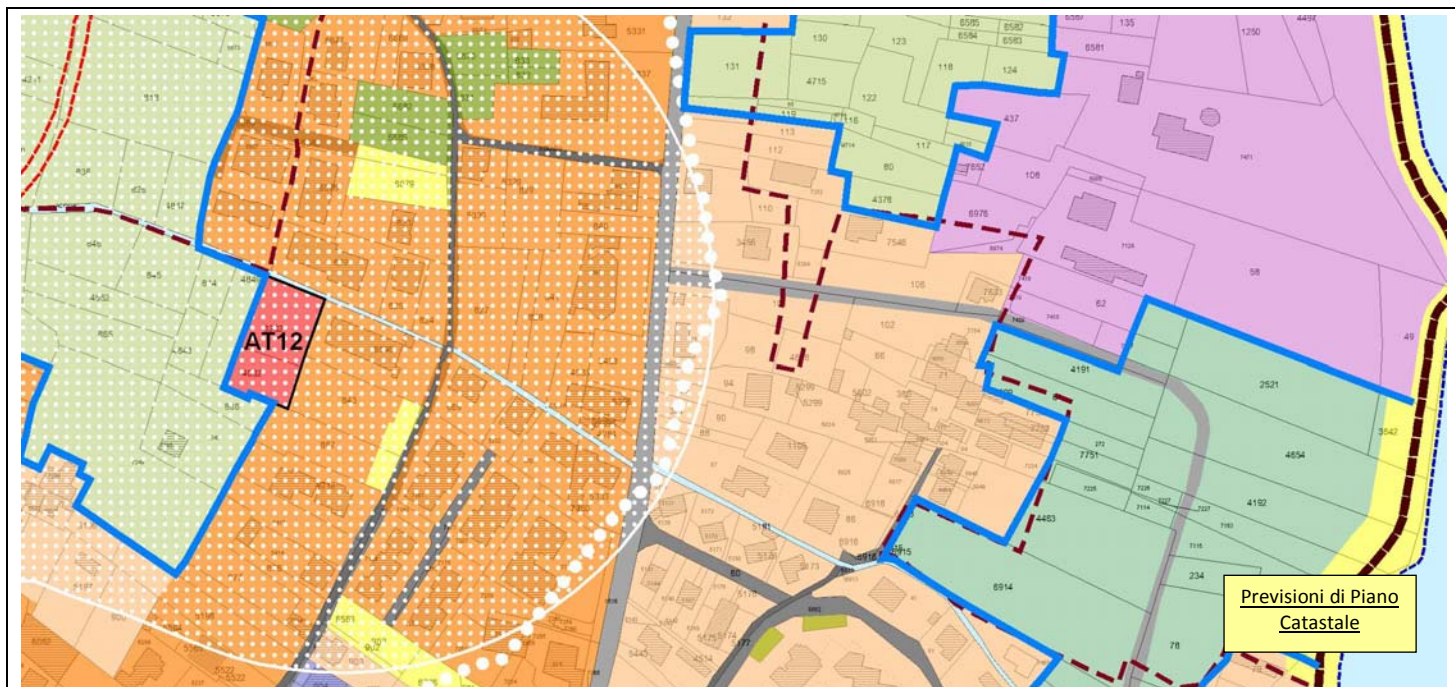
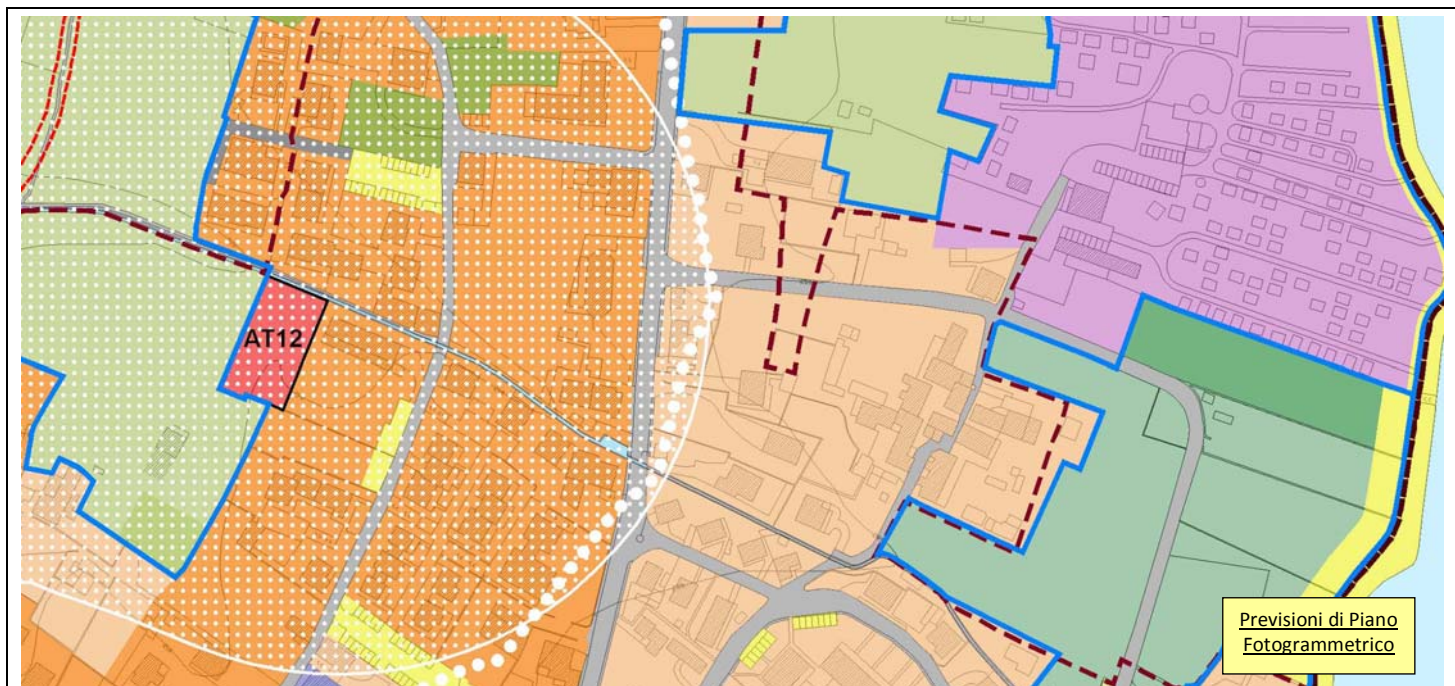
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

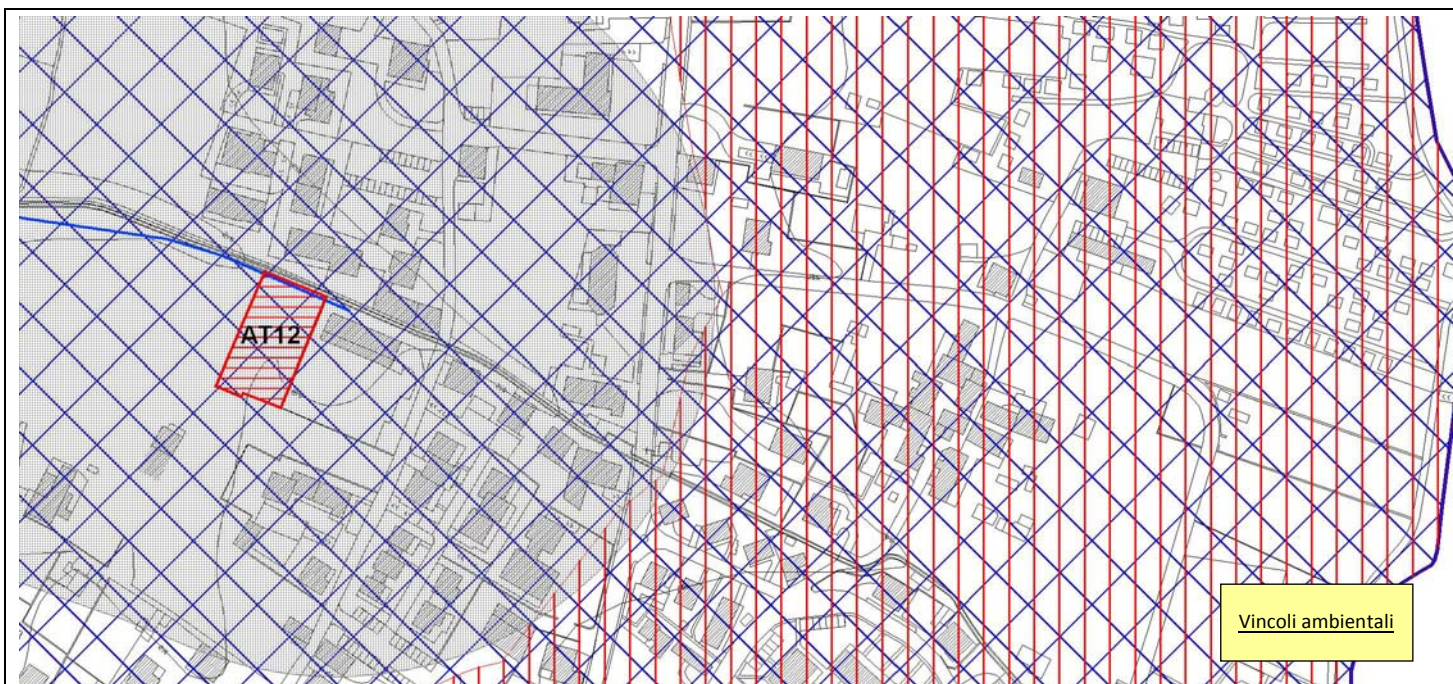
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





LEGENDA

- | | | |
|---|--|--|
| Nuclei di antica formazione | Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale | Limite vincolo idrogeologico |
| Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) | Rispetto cimiteriale | Aree di interesse archeologico |
| Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) | Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO | Perimetro centro abitato |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) | Perimetro ambito non di rete |
| Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta | Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto | Confine comunale |
| Ambiti a destinazione produttiva-artigianale | Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto | Bene monumentale "Villa Rubini e parco" |
| Ambiti a verde privato | Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO | Limite lago da aerofotogrammetrico |
| Ambiti boschivi | Previsioni infrastrutturali | Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) |
| Ambiti agricoli | Percorso ciclopeditoneo | Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
| Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | Fascia rispetto stradale | |













COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

-  Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
-  Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
-  Reticolo minore
-  Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
-  Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
-  Fascia di rispetto stradale
-  Elettrodotto - Linee a 132 kV
-  Fascia rispetto elettrodotto
-  Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

-  Fascia rispetto elettrodotto MT
-  Confine comunale
-  Limite vincolo idrogeologico
-  Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
-  Ambito non di rete
-  Perimetro centro abitato
-  Previsioni infrastrutturali
-  Limite di rispetto dalle stalle




VINCOLI PAESAGGISTICI

-  Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

-  Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

-  Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
-  Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

-  Beni culturali












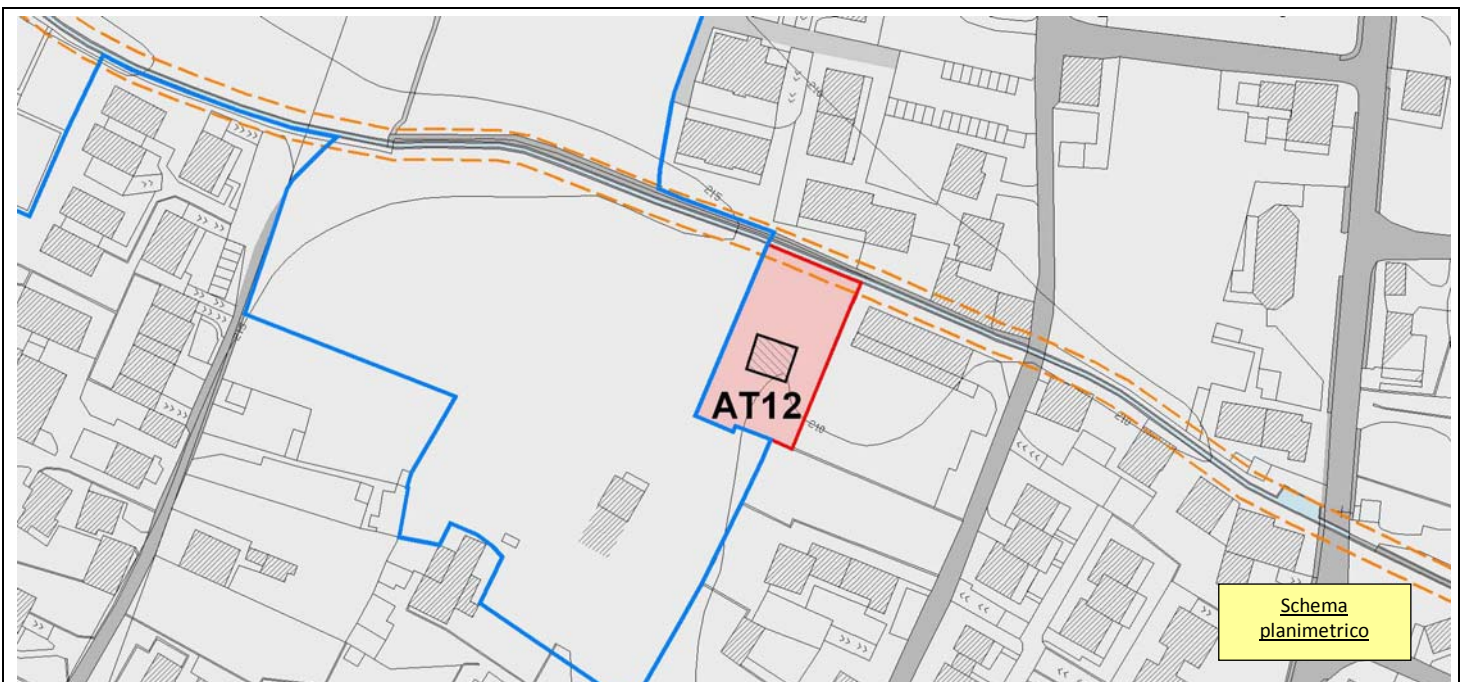
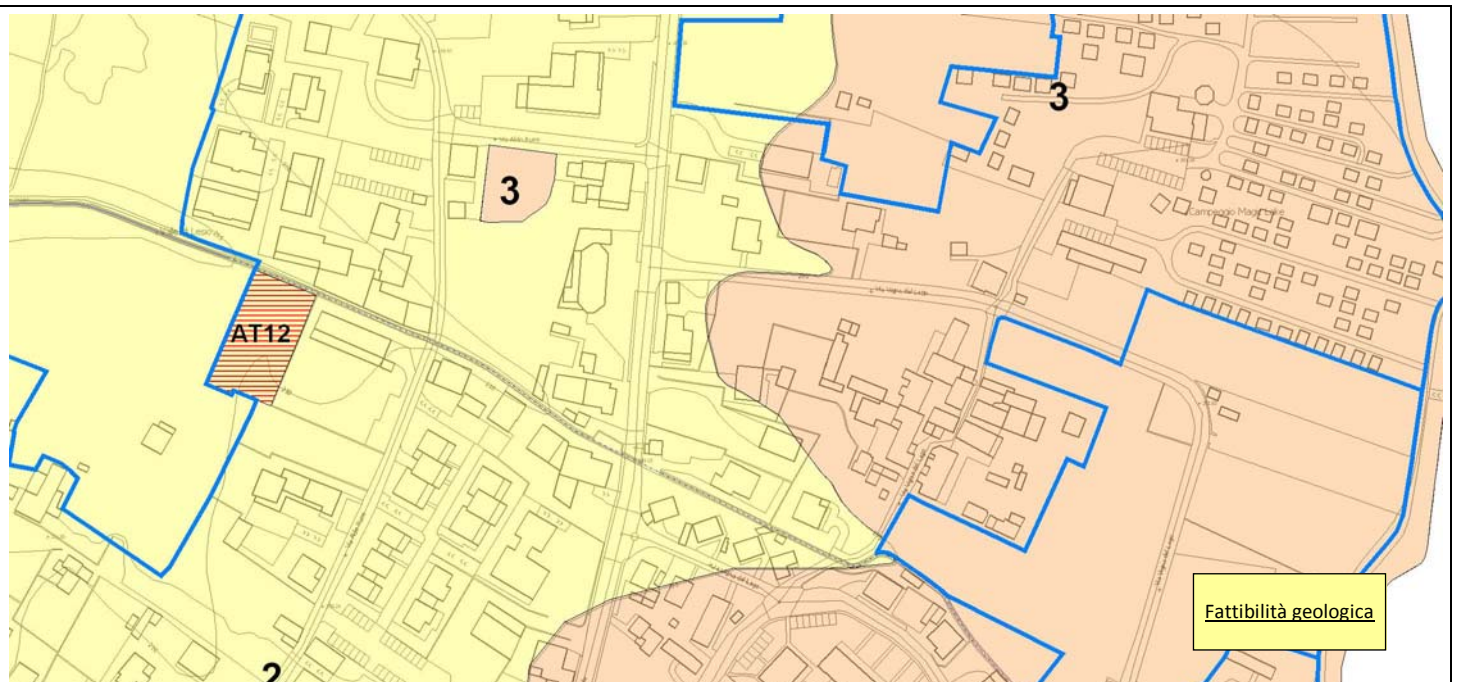


COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  Ambito non di rete esistente |  Elementi di primo livello della RER |
|  Confine comunale |  Elementi di secondo livello della RER |
|  Ambiti di trasformazione urbanistica |  Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
|  Aree agricole nello stato di fatto art.43 |  Ambiti di massima naturalità |
|  Particelle SIARL | |





COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodotto
- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato a monte della Via Aldo Rumi e, l'accesso stesso avviene dal percorso pedonale esistente lungo il confine est. La forma del lotto risulta regolare e, dal punto di vista orografico, si connota con una acclività minima. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente privo di dotazioni arboree.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|--|------------------------------|-------|-------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 1.246 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 1.246 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 186 |
| Volumetria | V | mc. | 558 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 3 |
| Destinazione d'uso consentita | Prevalentemente residenziale | | |

3.0

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Via Aldo Rumi

AT12



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

| | | |
|---|-----------------------------------|------|
| Tipologie ammesse | Edifici unifamiliari, bifamiliari | |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | 3 |
| Distanza dai confini | mt. | 5,00 |
| Distanza dal ciglio stradale | mt. | 5,00 |
| Distanza dal confine con aree agricole (se presenti) | mt. | 5,00 |

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | <input type="checkbox"/> | |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Particelle SIARL | <input checked="" type="checkbox"/> | |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.
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

| | | | |
|-----|--|---------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Aldo Rumi | AT12 |
|-----|--|---------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza delle circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Gli interventi di nuova costruzione in oggetto dovranno essere assoggettati alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
2. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
3. Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



3.0

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

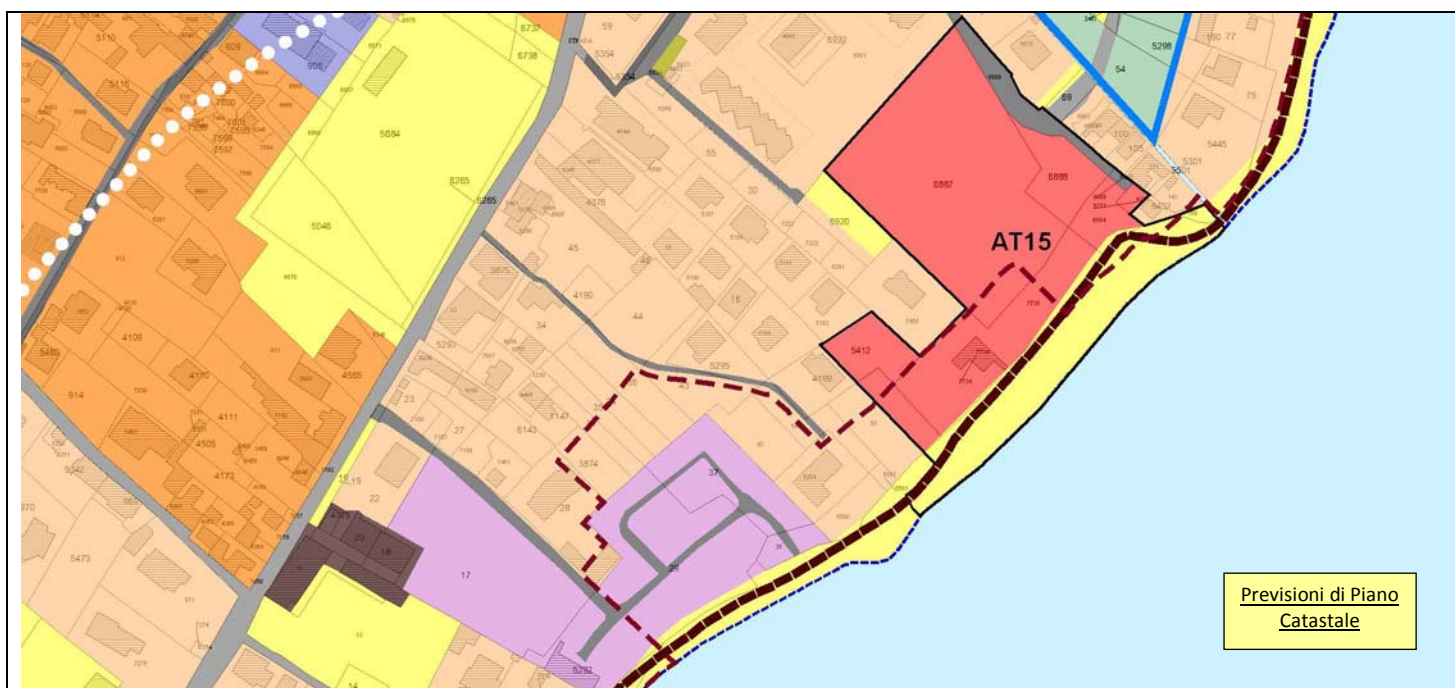
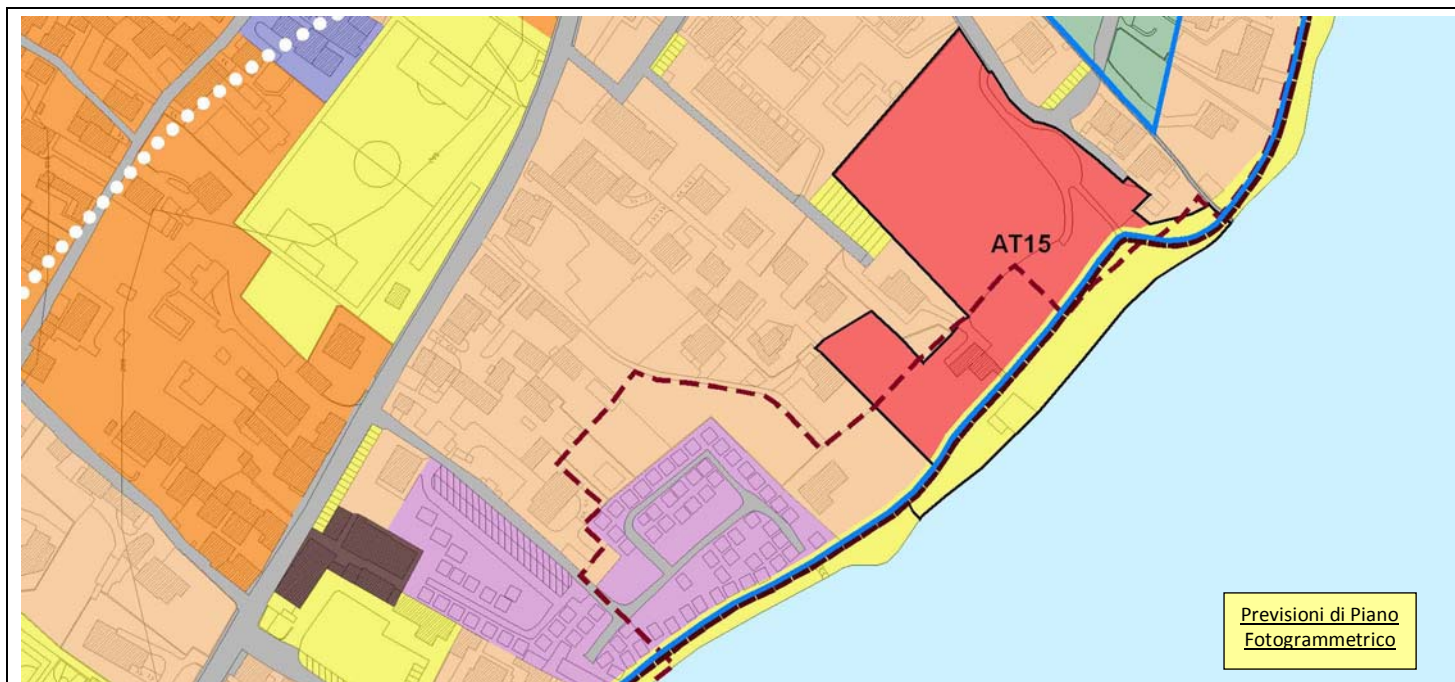
Via Vigna del Lago (Lido)

AT15



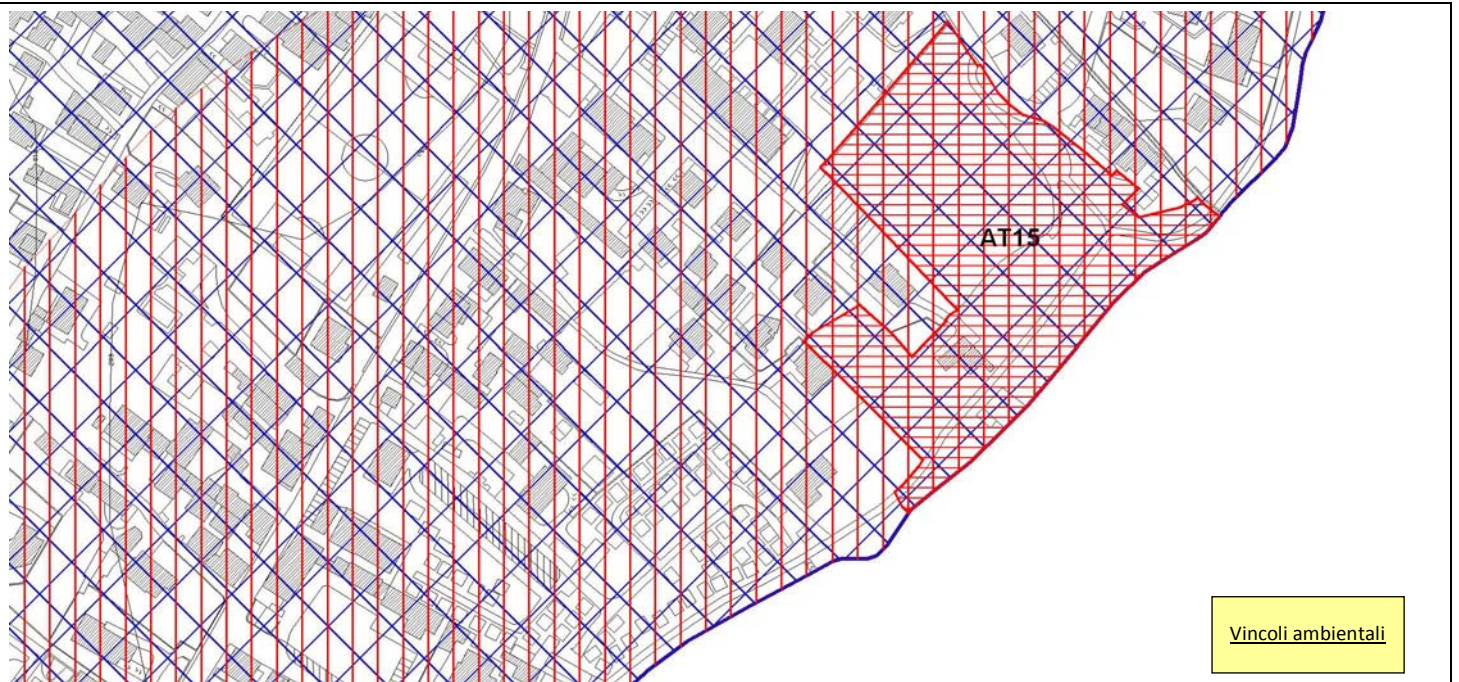
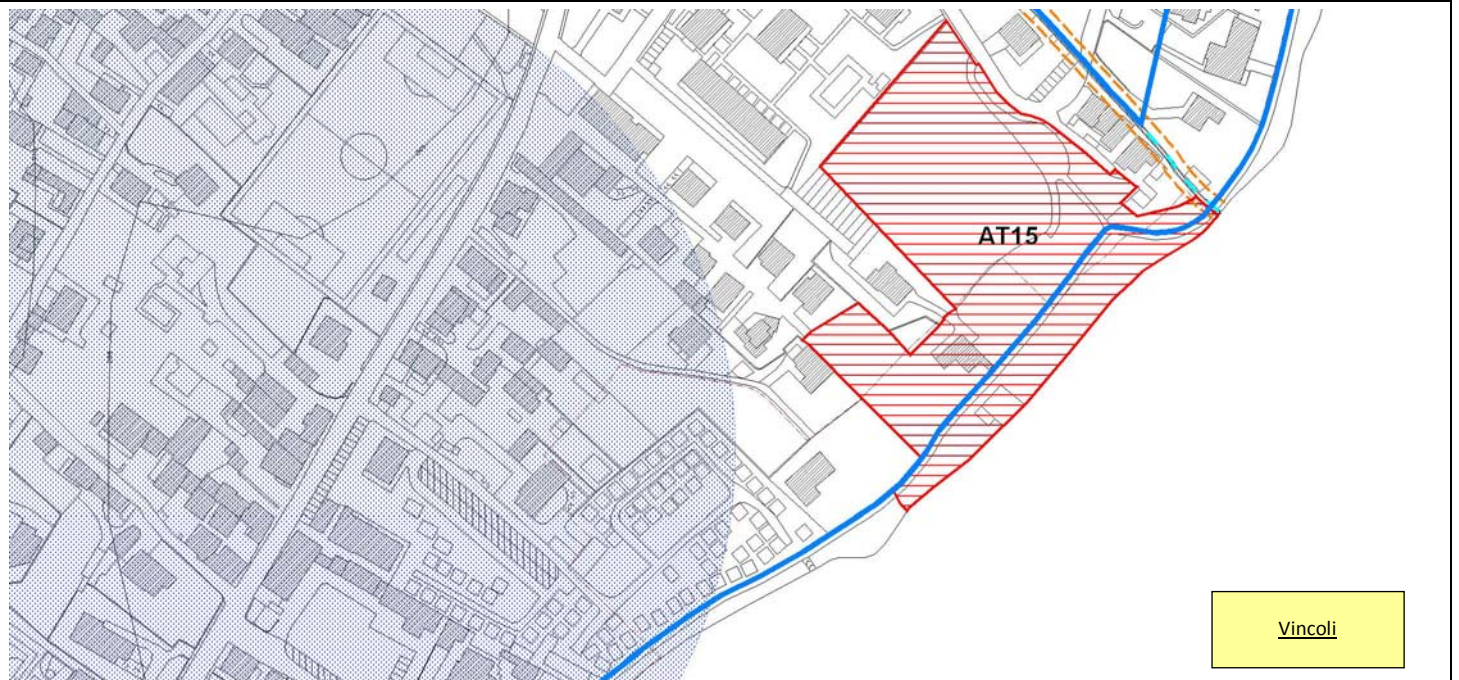
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|--|--|



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con orbano GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA


 Ambito non di rete esistente

 Confine comunale

 Ambiti di trasformazione urbanistica


 Aree agricole nello stato di fatto art.43

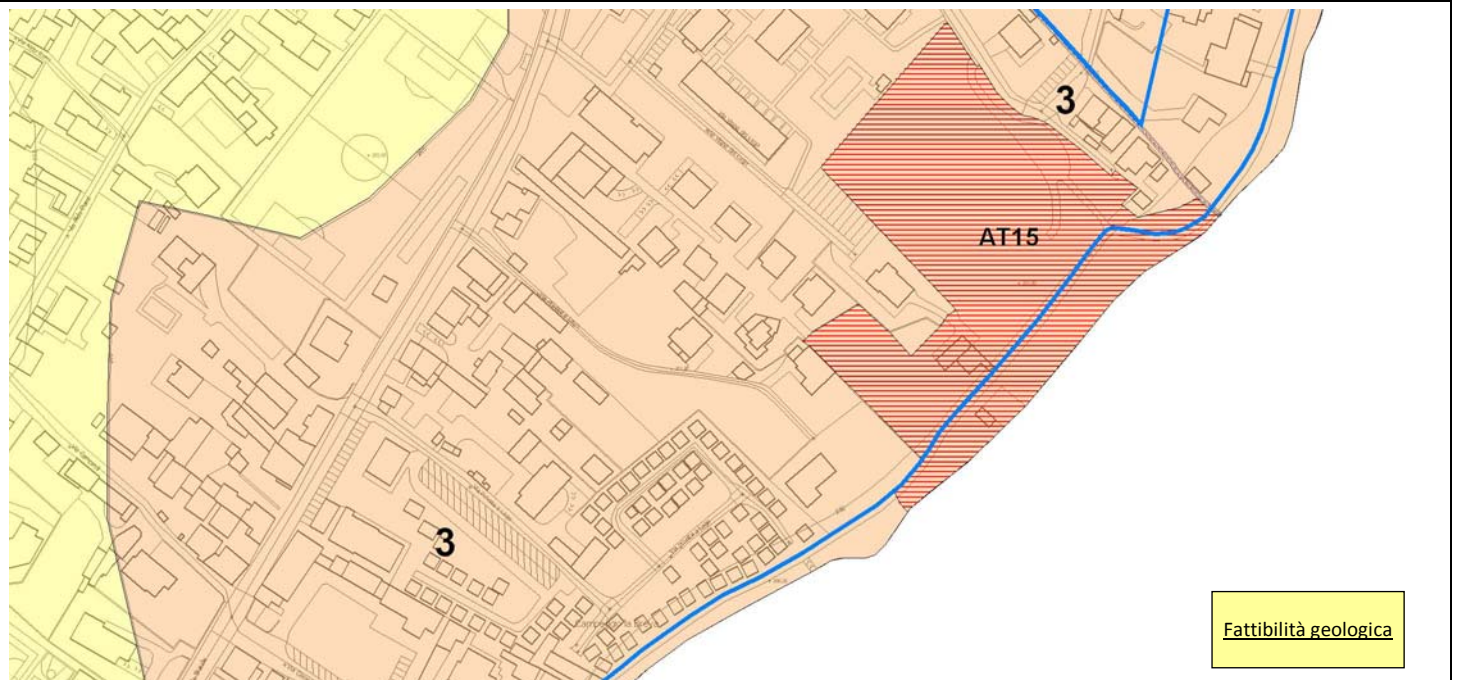
 Particelle SIARL

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

 Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP

 Ambiti di massima naturalità



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

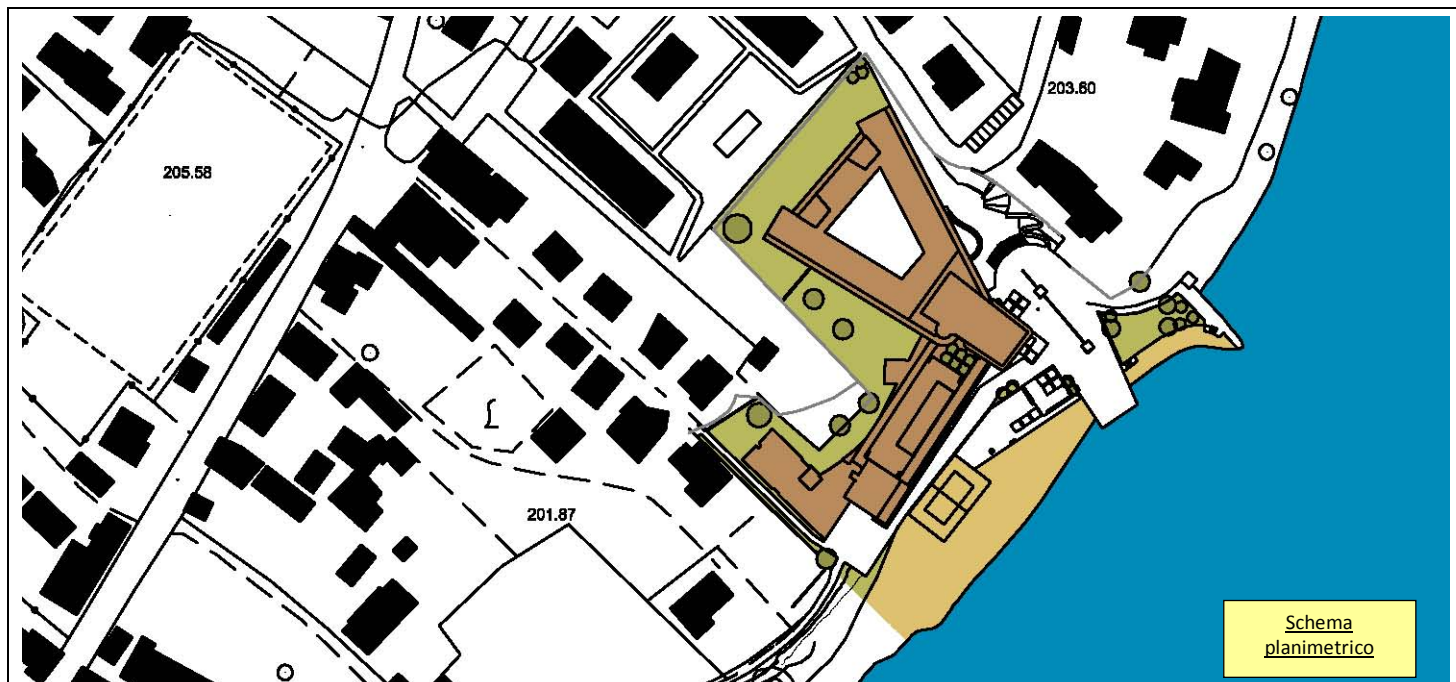
- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



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 ecologica comunale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----|--------------------------------------|--------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 10.622 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 10.622 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune | Sc | mq. | 2.700 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,64 |
| Superficie lorda di pavimento di cui: A destinazione alberghiera mq. 6.798 Per attrezzature pubbliche e di uso pubblico mq. 940 | Slp | mq. | 6.798 |
| Volumetria | V | mc. | 27.120 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 0 |
| Numero massimo piani ammessi | N° | 3 fuori terra – 4 compreso interrato | |

| | | | |
|-----|--|---------------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Vigna del Lago (Lido) | AT15 |
|-----|--|---------------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

| | | | |
|---|---|-----|-------|
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 12,00 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 50 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti fluttuanti teorici previsti | N° | | 104 |
| Destinazione d'uso consentita | Turistico ricettivo 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 |

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Rispetto captaz. |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input checked="" type="checkbox"/> P.A. | <input type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|---|---|--|---|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input checked="" type="checkbox"/> 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) | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | | | <input checked="" type="checkbox"/> |

| | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <u>Elementi di interesse paesaggistico</u> | | | |
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> |

| | | | |
|-----|--|---------------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Vigna del Lago (Lido) | AT15 |
|-----|--|---------------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

| | | | |
|------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |
|------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|

| <u>Fattori di vulnerabilità paesaggistica</u> | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input checked="" type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |

| <u>Elementi di interesse ambientale ed ecologico</u> | | |
|--|---|---|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | <input type="checkbox"/> | |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | <input type="checkbox"/> | |
| Particelle SIARL | <input checked="" type="checkbox"/> | |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. 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.

| | | | |
|-----|--|---------------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Vigna del Lago (Lido) | AT15 |
|-----|--|---------------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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 sul fronte lago, 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 dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. 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.
2. 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.
3. La passeggiata a lago e annessa pista ciclopedonale rimarranno di proprietà ed uso pubblico.
4. Quanto previsto dalla compensazione ecologica preventiva dovrà essere specificamente finalizzato alla realizzazione di interventi costituenti della rete ecologica comunale con particolare riferimento ai corridoi ecologici e alla pista ciclopedonale a lago e lungo il torrente Albano.
5. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
6. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino.

| | | | |
|-----|--|---------------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Vigna del Lago (Lido) | AT15 |
|-----|--|---------------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

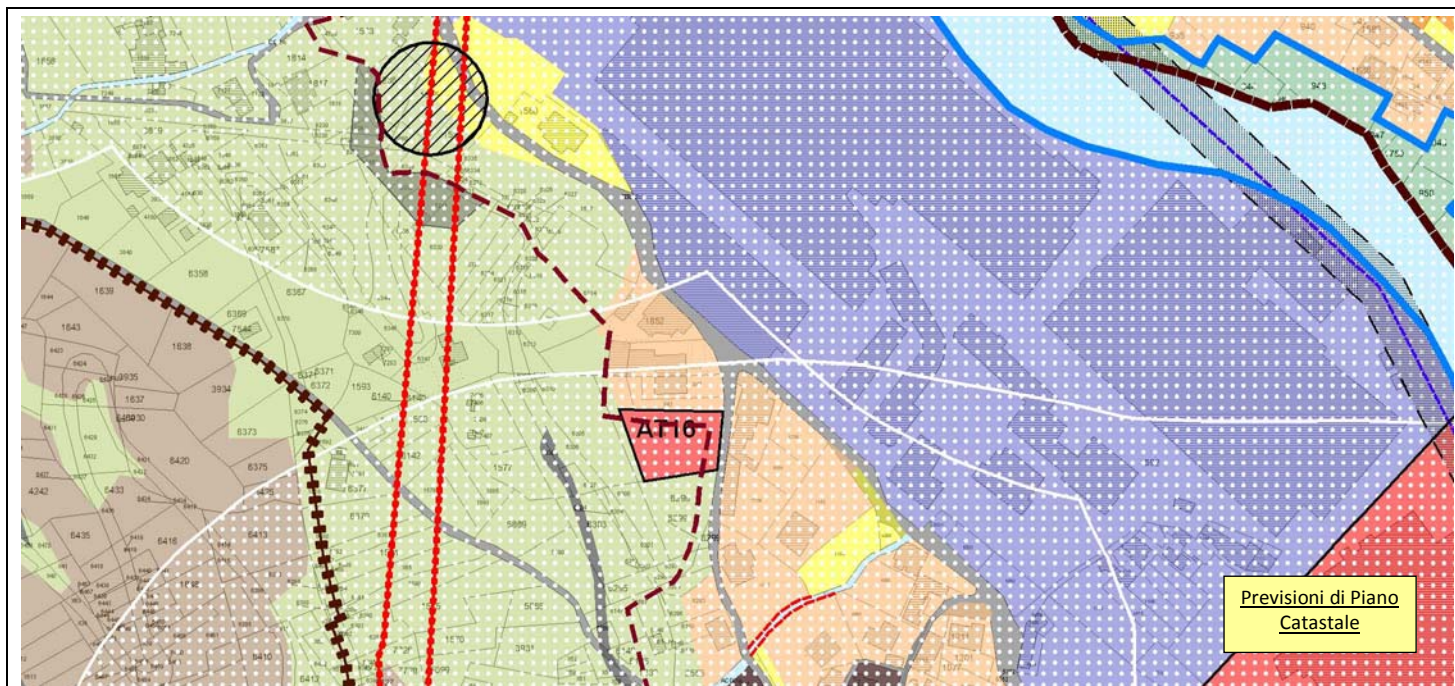
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



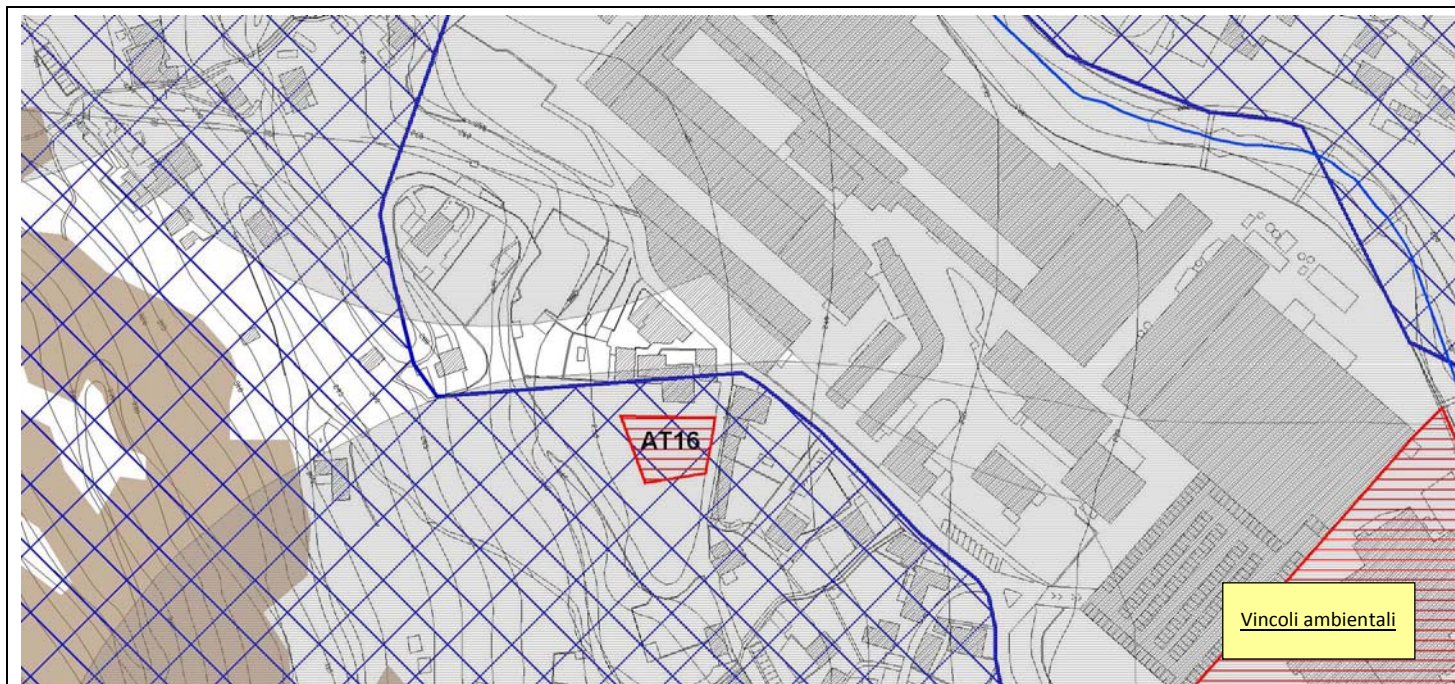
LEGENDA

- | | | |
|---|--|---|
| Nuclei di antica formazione | Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale | Limite vincolo idrogeologico |
| Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) | Rispetto cimiteriale | Aree di interesse archeologico |
| Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) | Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO | Perimetro centro abitato |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) | Perimetro ambito non di rete |
| Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta | Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto | Confine comunale |
| Ambiti a destinazione produttiva-artigianale | Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto | Bene monumentale "Villa Rubini e parco" |
| Ambiti a verde privato | Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO | Limite lago da aerofotogrammetrico |
| Ambiti boschivi | Previsioni infrastrutturali | Terriori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) |
| Ambiti agricoli | Percorso ciclopedonale | Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
| Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | Fascia rispetto stradale | |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

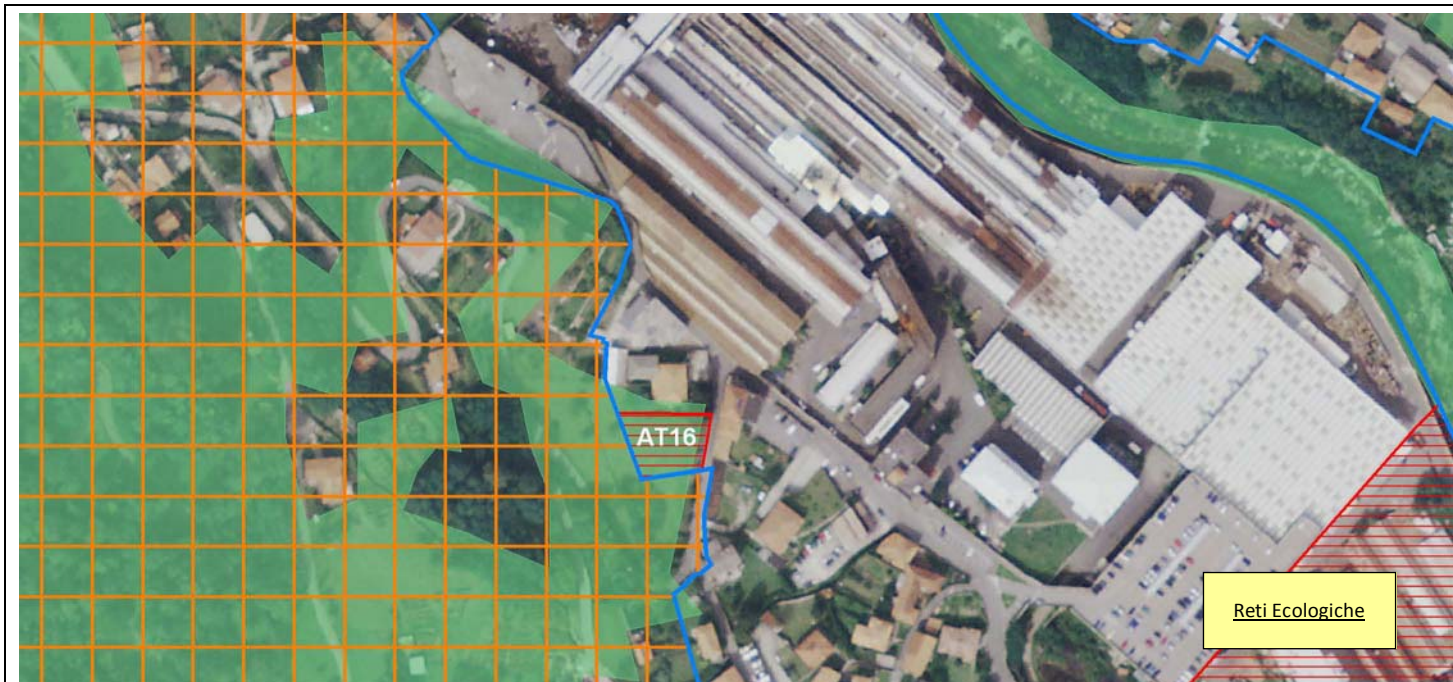
BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



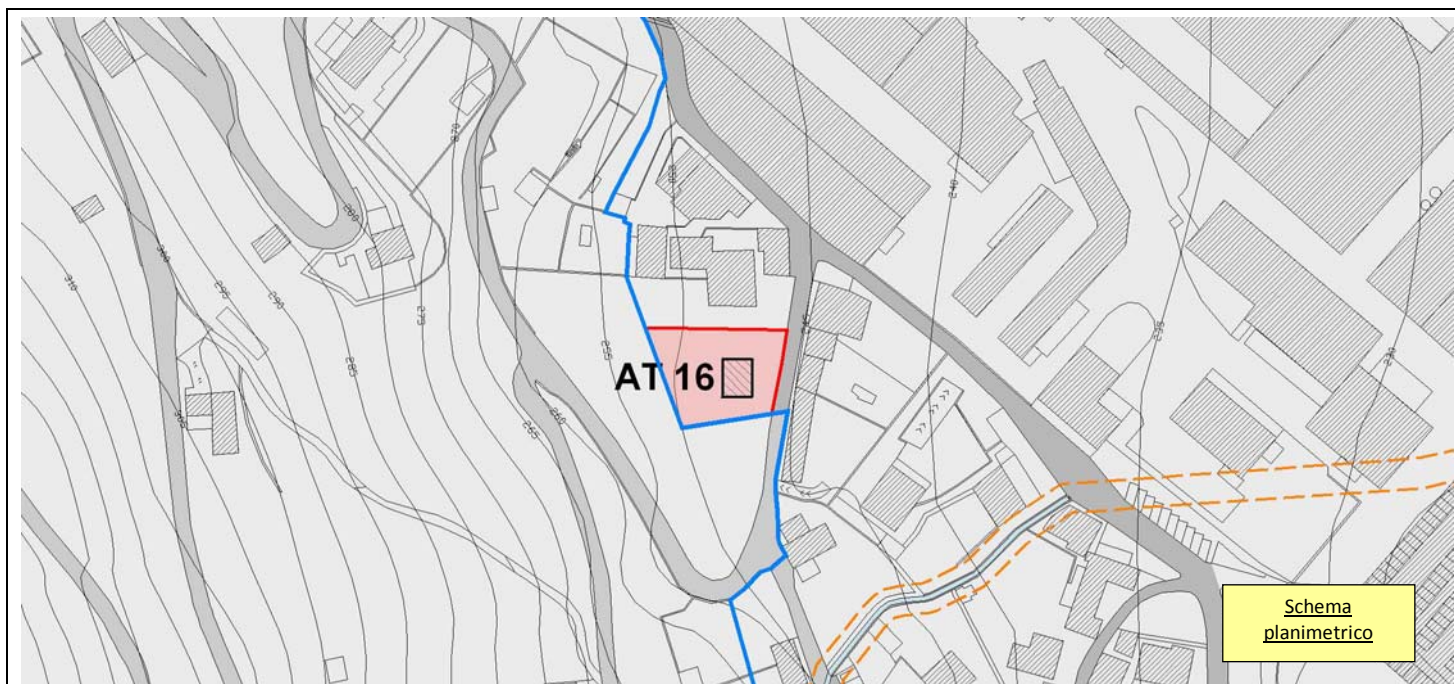
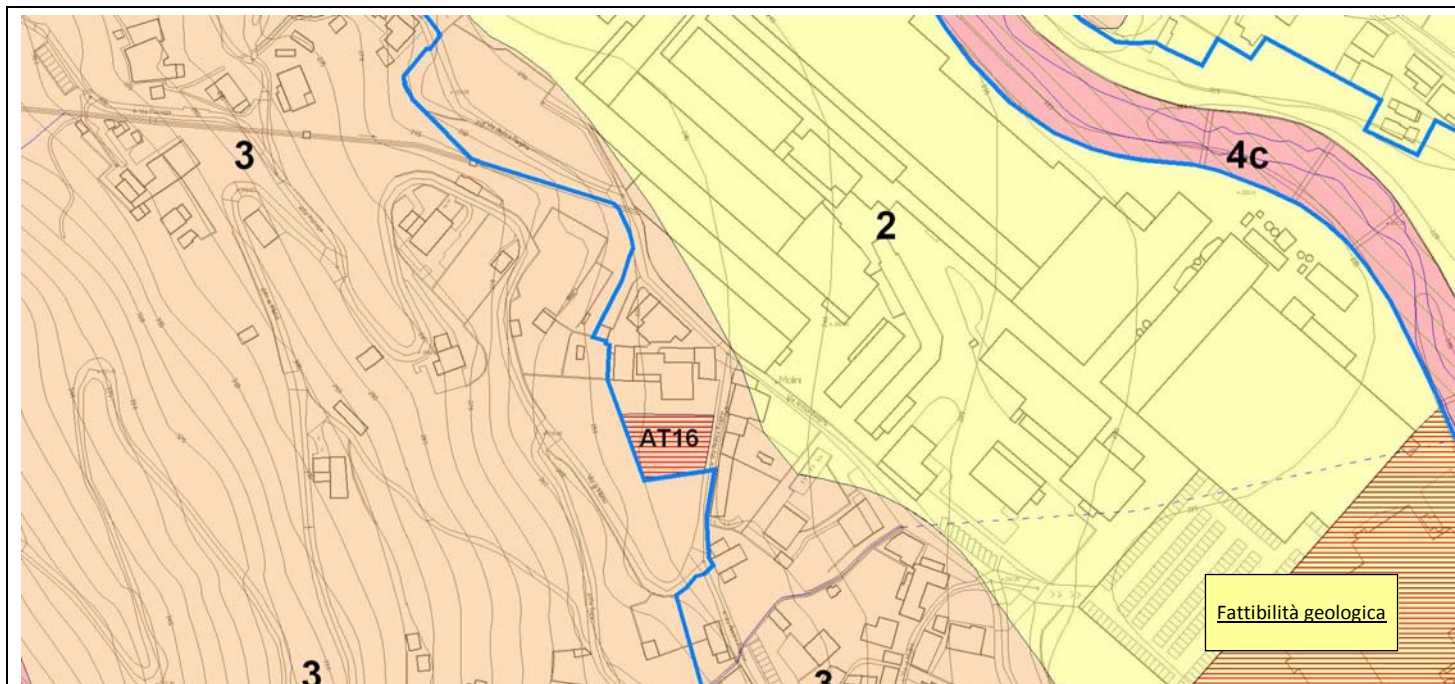
LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato in Via Antica Regina al limite dell'ambito edificato in un' area a monte della ferriera. La forma del lotto risulta regolare e, dal punto di vista orografico, il versante di appartenenza si connota con una acclività minima, essendo a confine con la strada stessa delimitata da un muro di contenimento in pietrame. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali esistenti, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza a prato permanente con sparse dotazioni arboree di varie essenze.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|------------------------------|-------|------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 913 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 913 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,15 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | mq. | 136 |
| Volumetria | V | mc. | 408 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 3 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 7,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 2 |
| Destinazione d'uso consentita | Prevalentemente residenziale | | |
| Tipologie ammesse | Edificio unifamiliare | | |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input checked="" type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input checked="" type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input checked="" type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza delle circostanti aree appartenenti alla rete ecologica, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

| | | | |
|-----|--|-------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Antica Regina | AT16 |
|-----|--|-------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

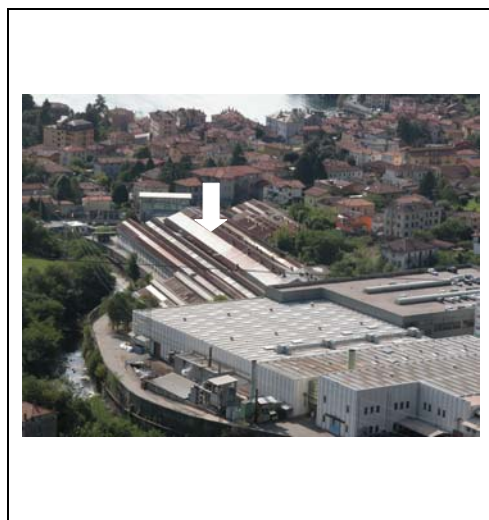
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Gli interventi di nuova costruzione in oggetto dovranno essere assoggettati alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05.
2. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli accessi su Via Antica Regina al fine di non introdurre elementi di contrasto con tale percorso storico.
3. La costruzione in progetto dovrà essere mantenuta il più possibile in vicinanza del confine est del lotto.
4. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



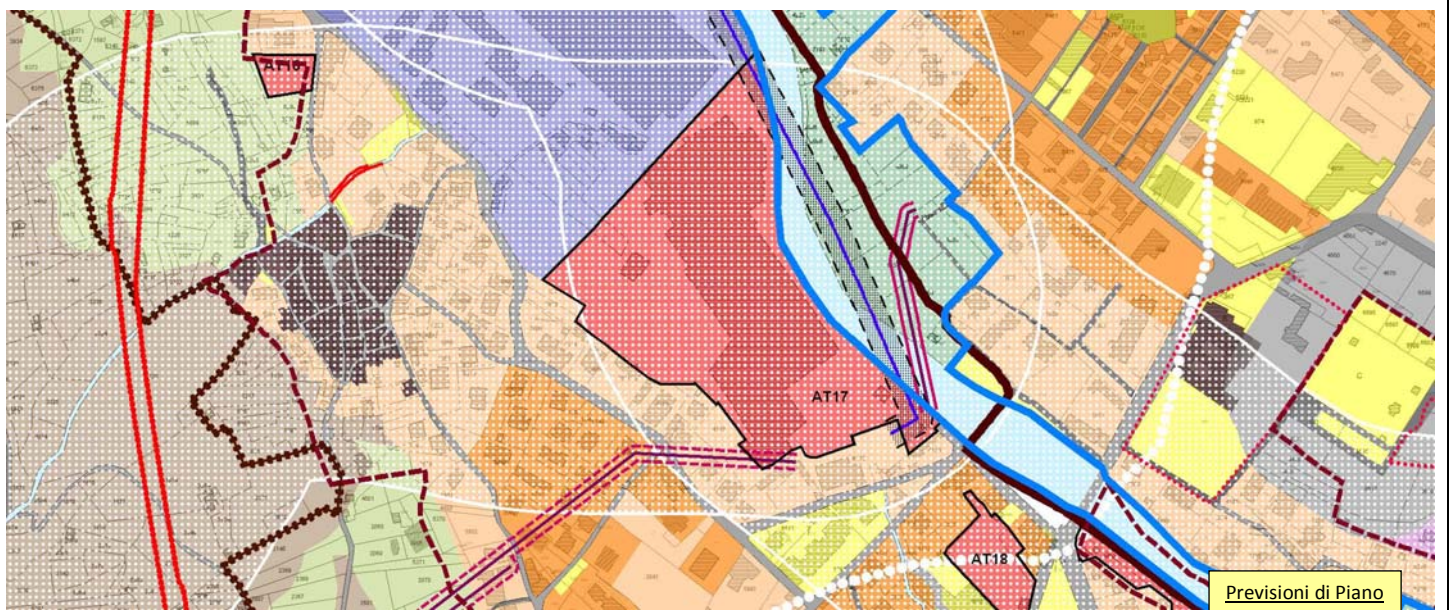
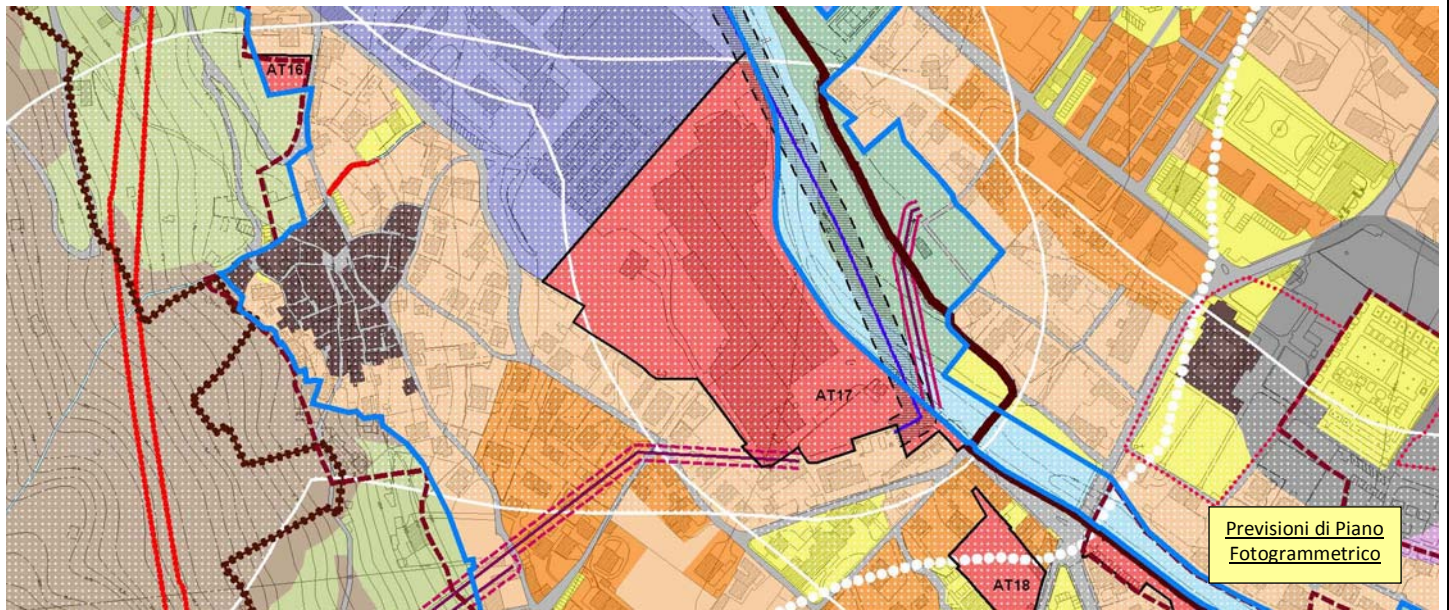


COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- Nuclii di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq)
- Ambiti di trasformazione urbanistica
- Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta
- Ambiti a destinazione produttiva-artigianale
- Ambiti a verde privato
- Ambiti boschivi
- Ambiti agricoli
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

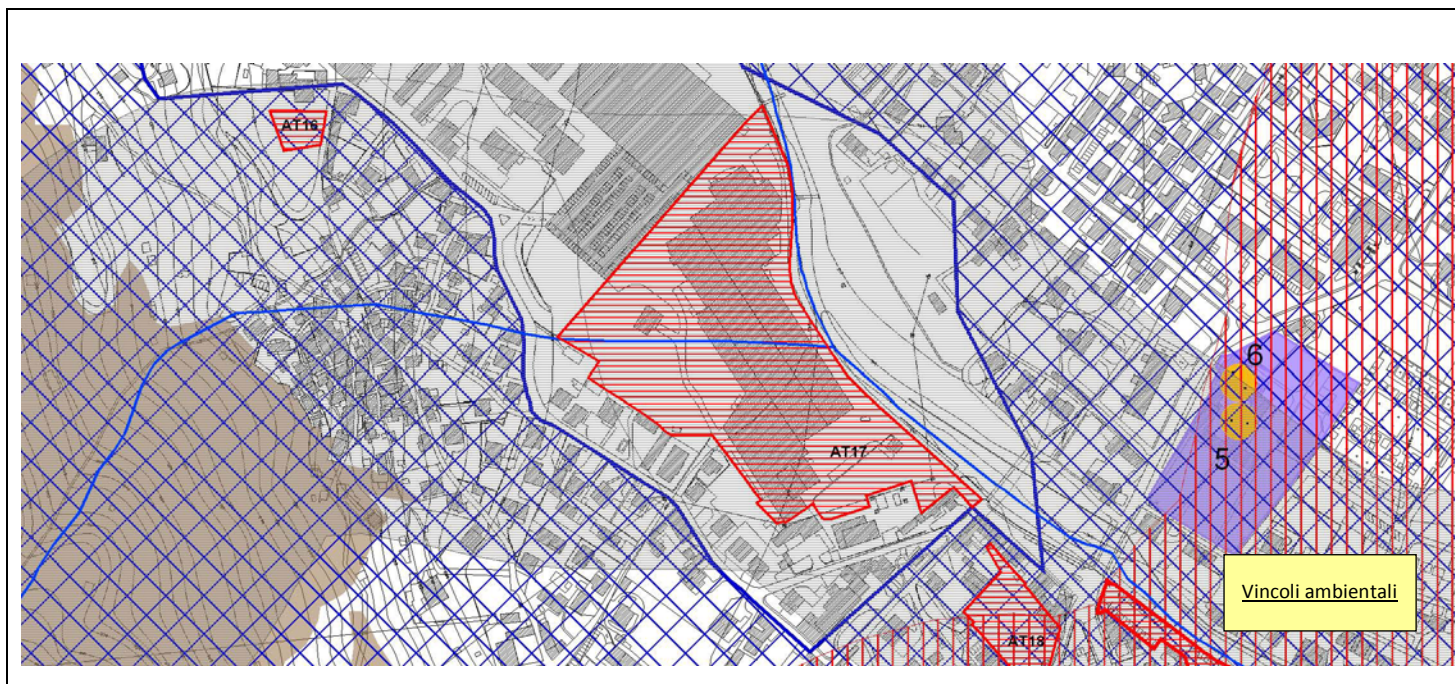
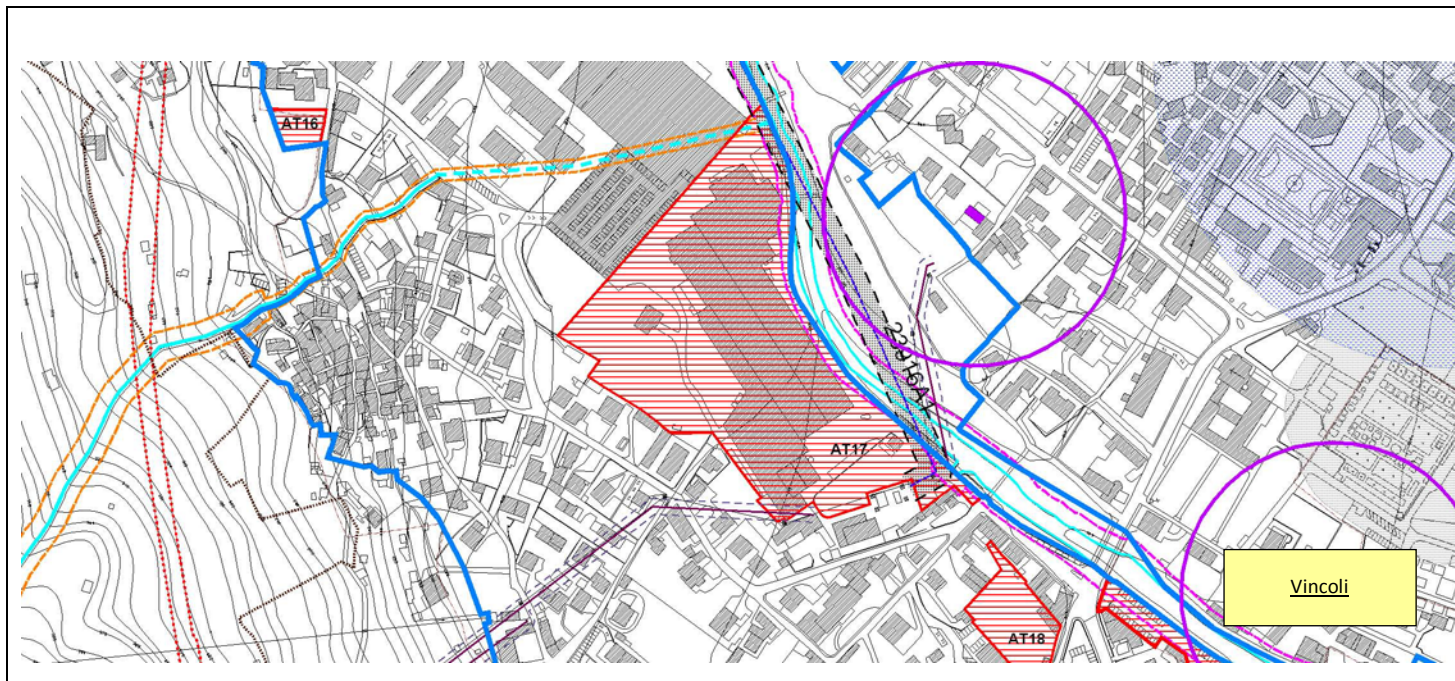
- Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
- Rispetto cimiteriale
- Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto
- Variante S.S. 340 REGINA
- Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO
- Previsioni infrastrutturali
- Percorso ciclopedonale
- Fascia rispetto stradale

- Limite vincolo idrogeologico
- Aree di interesse archeologico
- Perimetro centro abitato
- Perimetro ambito non di rete
- Confine comunale
- Bene monumentale "Villa Rubini e parco"
- Limite lago da aerofotogrammetrico
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con orbano GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



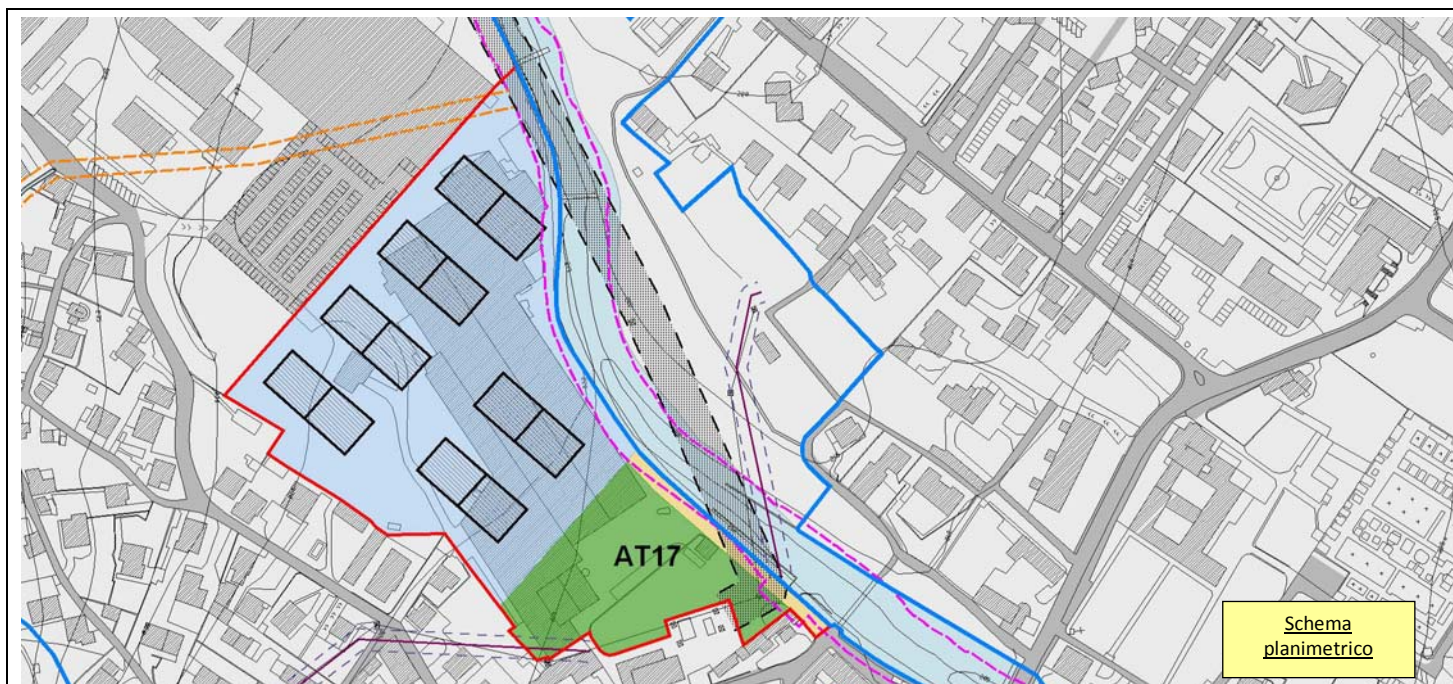
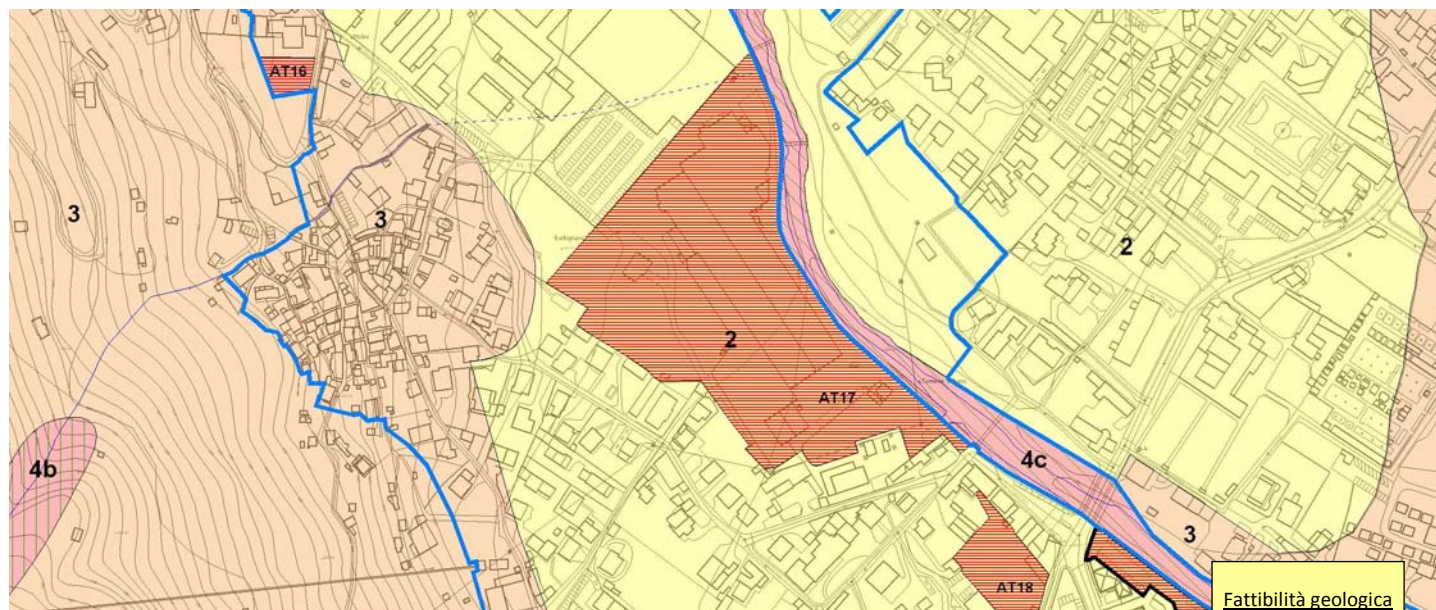
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodotto
- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato lungo il torrente Albano a monte della Strada Statale ed interessa la porzione meridionale del complesso produttivo ex-Falck. L'area dotata di fabbricati industriali ora fortemente degradati, presenta connotati rilevanti sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico. La forma del lotto risulta irregolare e l'andamento altimetrico presenta una acclività minima verso lago. E' prevista la totale demolizione dei fabbricati esistenti presenti nel comparto per consentire la realizzazione di strutture da destinare ad attività artigianali a servizio dell'Alto Lario. Per la parte più a sud del comparto (circa mq. 7.000) si prevede la cessione gratuita al Comune e la creazione di bosco urbano attrezzato quale elemento costitutivo fondamentale della rete ecologica comunale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|--|---|---------------|--------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 29.485 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 22.518 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune di cui: Bosco urbano (verde) mq. 6.082 – Strada accesso (giallo) mq. 885 | Sc | mq. | 6.967 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,41 |
| Superficie lorda di pavimento consentita | Slp | mq. | 9.232 |
| Volumetria | V | mc. | === |
| Volumetria premiale | Vp | % | === |
| Numero massimo piani ammessi | N° | 3 fuori terra | |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 10,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 30 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti fluttuanti teorici previsti | N° | 129 | |
| Destinazioni d'uso consentite | Quelle previste dall'art. 27.2 del Corpo Normativo del Piano delle Regole | | |
| Tipologie ammesse | Edifici a blocco | | |
| Numero max aggregazioni consentite | N° | 2 | |
| Distanza dai confini | mt. | 5,00 | |
| Distanza tra fabbricati | mt. | 10,00 min | |
| Distanza dalle strade | mt. | 5,00 | |

3.0

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Largo I. Rubini Falck

AT17



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|--|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input checked="" type="checkbox"/> Rispetto elettr. |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input checked="" type="checkbox"/> P.A. | <input type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input checked="" type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|---|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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. 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 sul fronte torrente Albano, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il nucleo urbano e alla trama del tessuto edificato, prevedendo dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

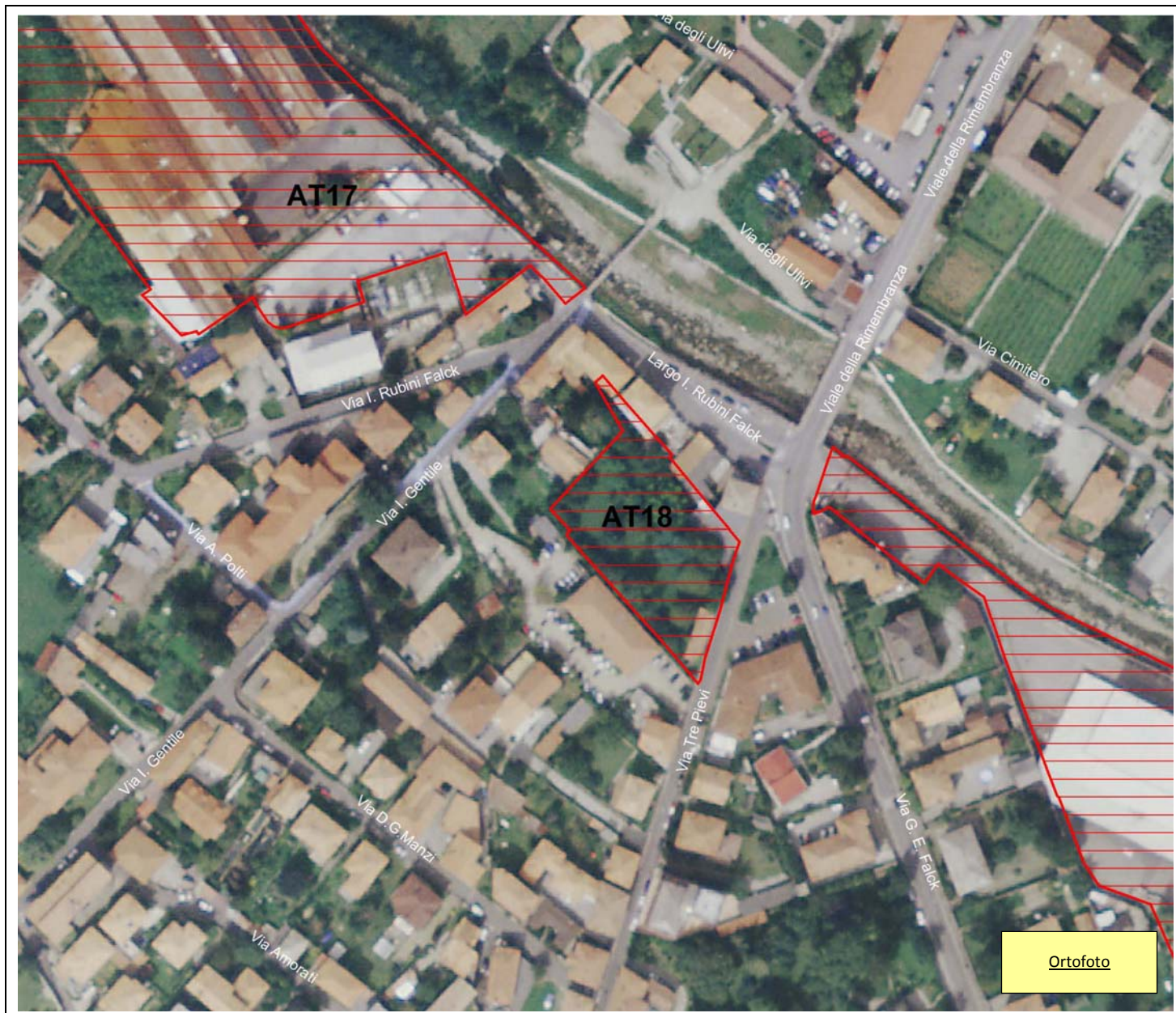
1. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005.
2. L'attuazione del presente ambito, le cui previsioni assumono rilevanza sovracomunale, è subordinata alla promozione di un accordo di pianificazione con la Provincia, la Regione e i Comuni confinanti.
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. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.

| | | | |
|-----|--|-----------------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Largo I. Rubini Falck | AT17 |
|-----|--|-----------------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



3.0

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

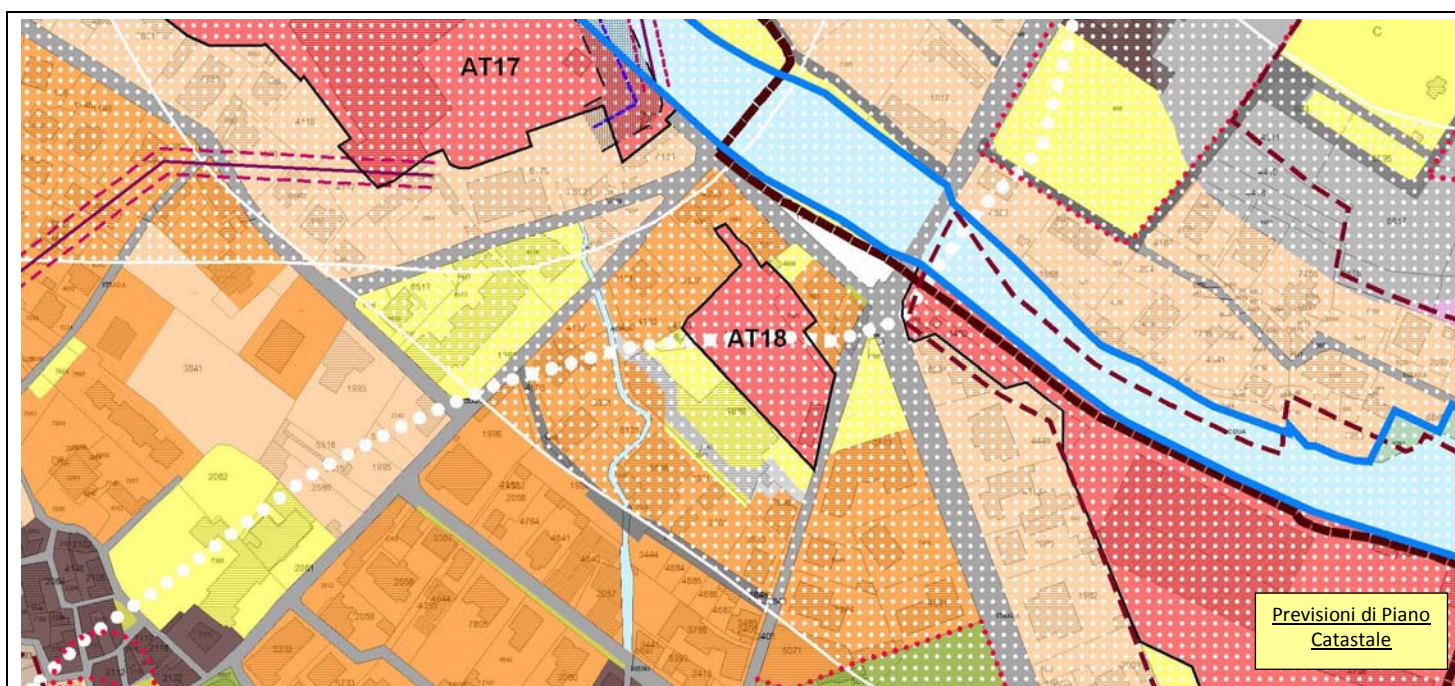
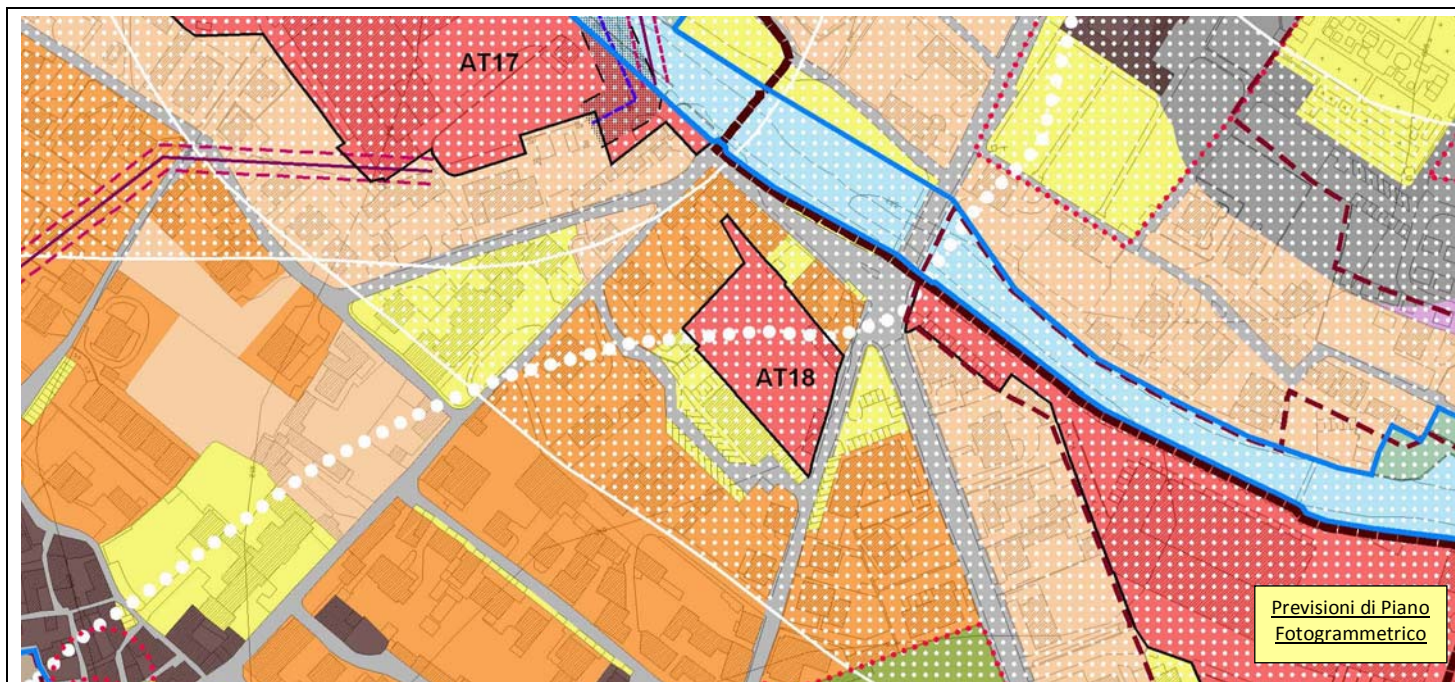
Via Tre Pievi

AT18



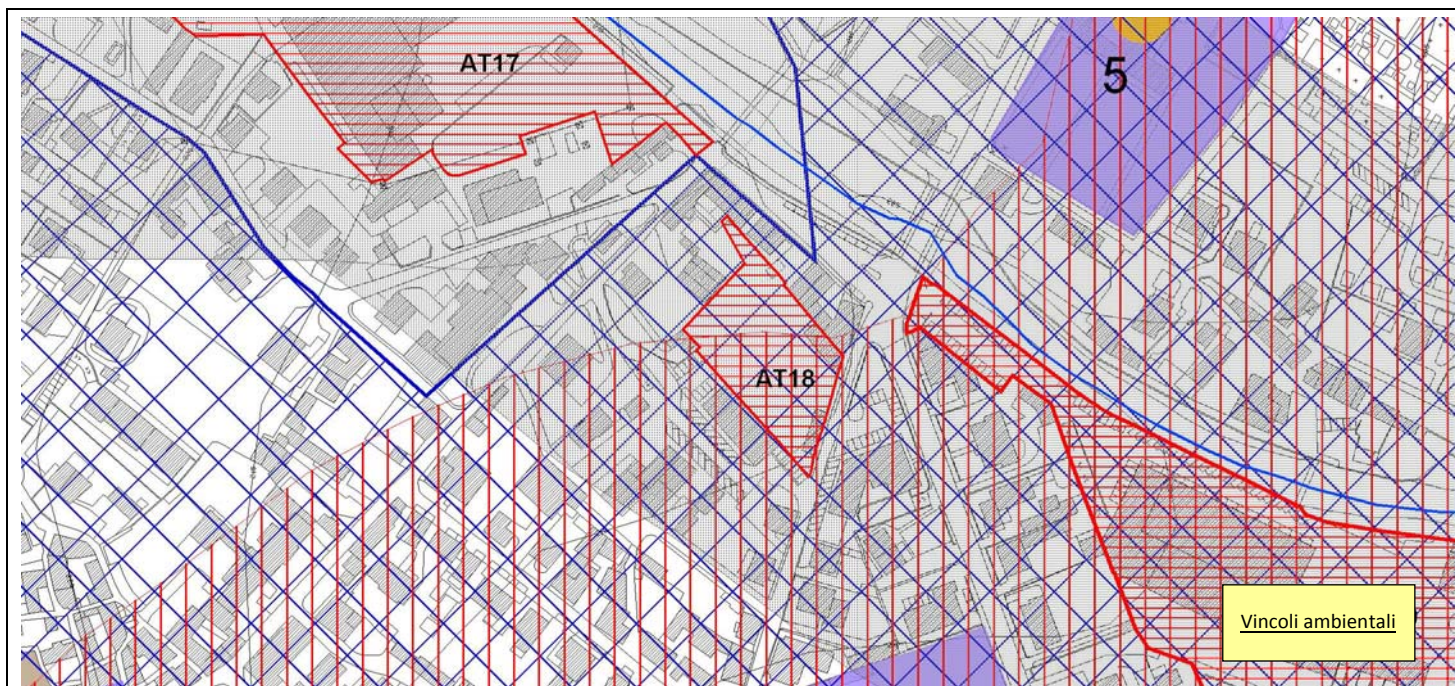
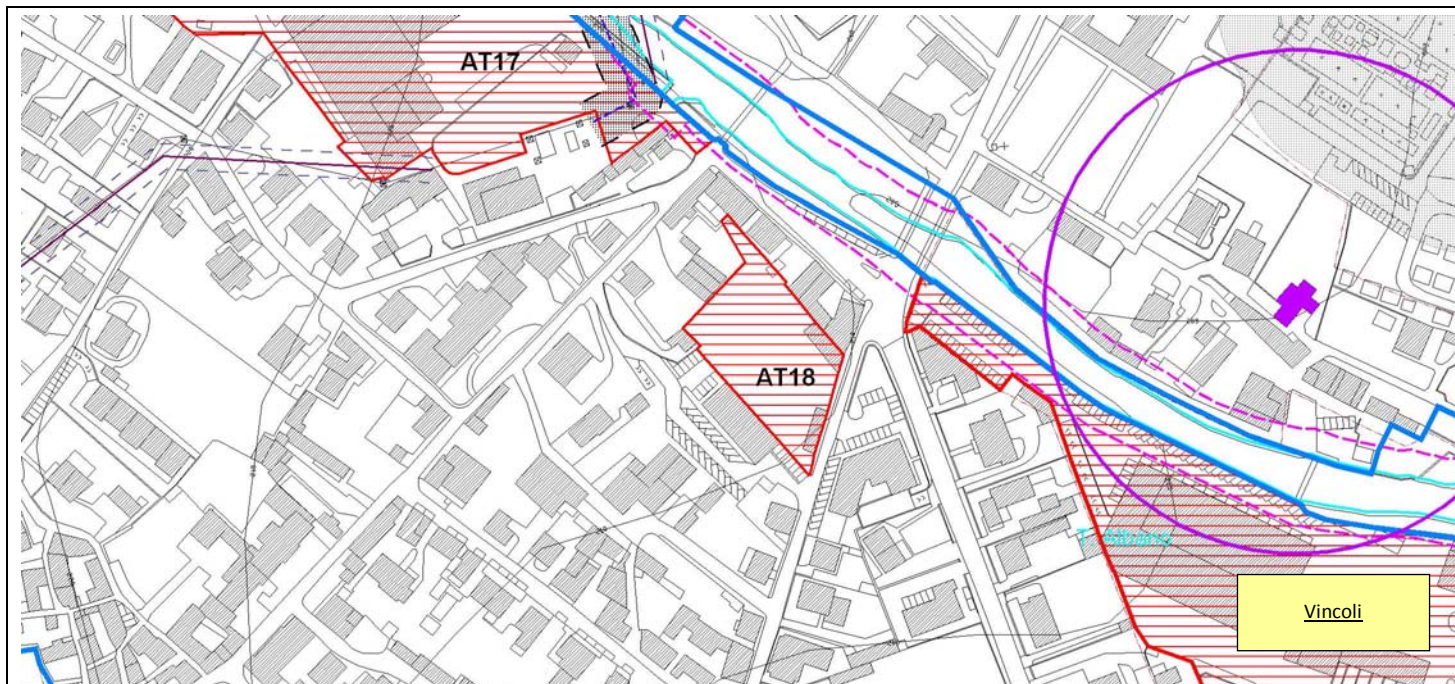
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Terriori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|---|---|



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con orbano GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



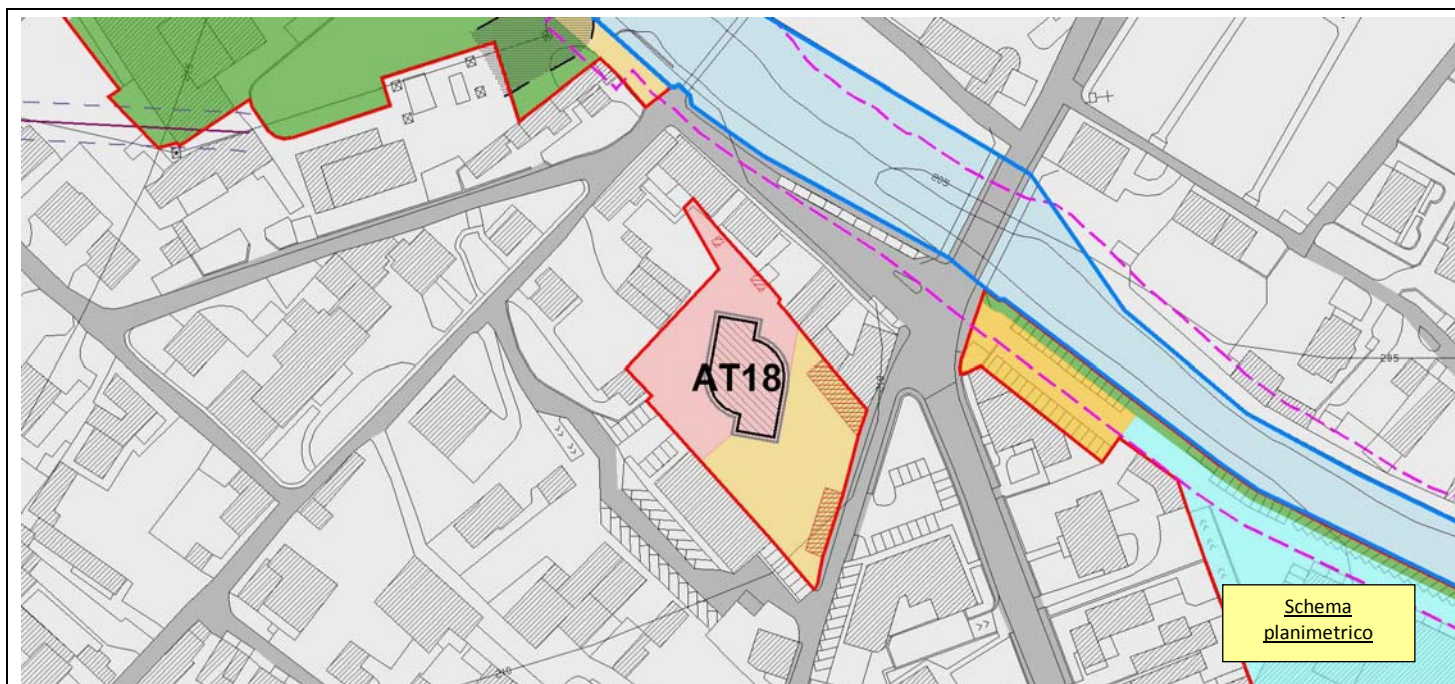
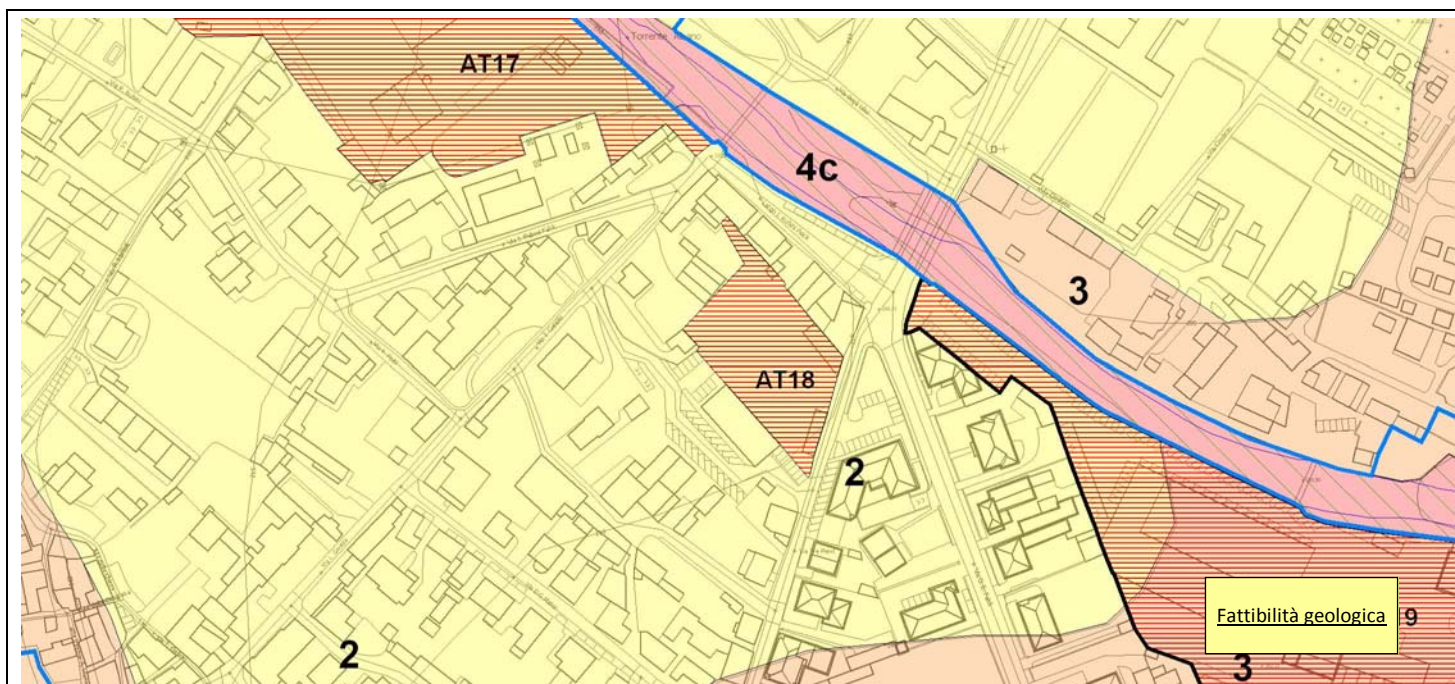
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è un lotto edificato in Via Tre Pievi, con edifici in avanzato stato di obsolescenza statica e funzionale. La forma del lotto risulta pressoché regolare, con andamento altimetrico pianeggiante. L'area, servita dalle reti tecnologiche comunali, sotto l'aspetto vegetazionale si presenta in prevalenza con vegetazione arborea e arbustiva in stato di abbandono.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuova volumetria previa cessione gratuita al Comune dell'area adiacente Via Tre Pievi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----|-------|--|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 2.843 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 2.843 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune | Sc | mq. | 1.305 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,50 |
| Superficie lorda di pavimento di cui: Residenziale mq. 963 Commerciale (alimentare e non alimentare con superficie di vendita di circa mq. 450) | Slp | mq. | 1.445 di cui 220 esistente da demolire |
| Volumetria | V | mc. | 4.335 di cui 1.080 esistente da demolire |
| Volumetria premiale | Vp | % | 15 |
| Numero massimo piani ammessi | N° | | 3 fuori terra |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 10,50 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti teorici previsti | N° | | 19 |
| Destinazione d'uso consentita | | | Residenziale e Commerciale |
| Tipologie ammesse | | | Edificio a blocco |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | 3 |
| 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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input type="checkbox"/> P.A. | <input checked="" type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|---|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input checked="" type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto delle caratteristiche ambientali del contesto prevedendo tipologie e scelte architettoniche adeguate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area evidenziata nello schema planimetrico ed avente una superficie di circa mq. 1.305.
2. 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.

| | | | |
|-----|--|---------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Tre Pievi | AT18 |
|-----|--|---------------|-------------|



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

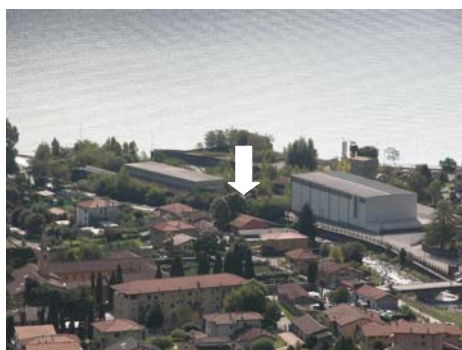
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

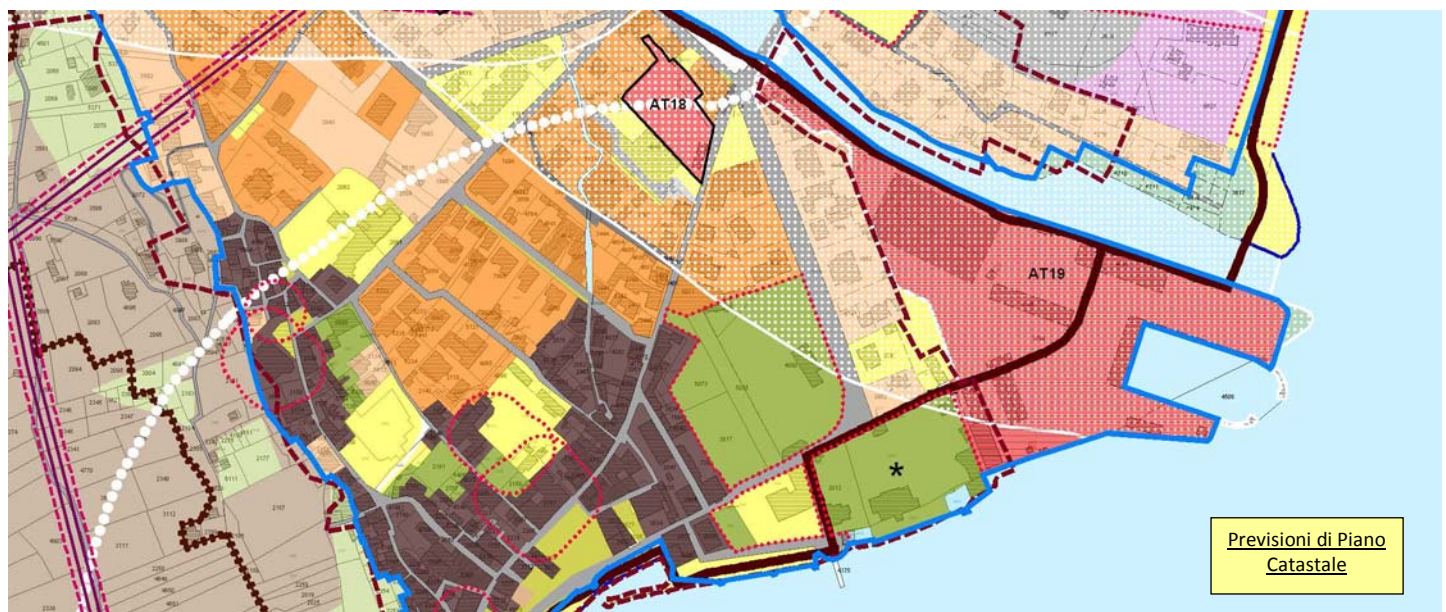
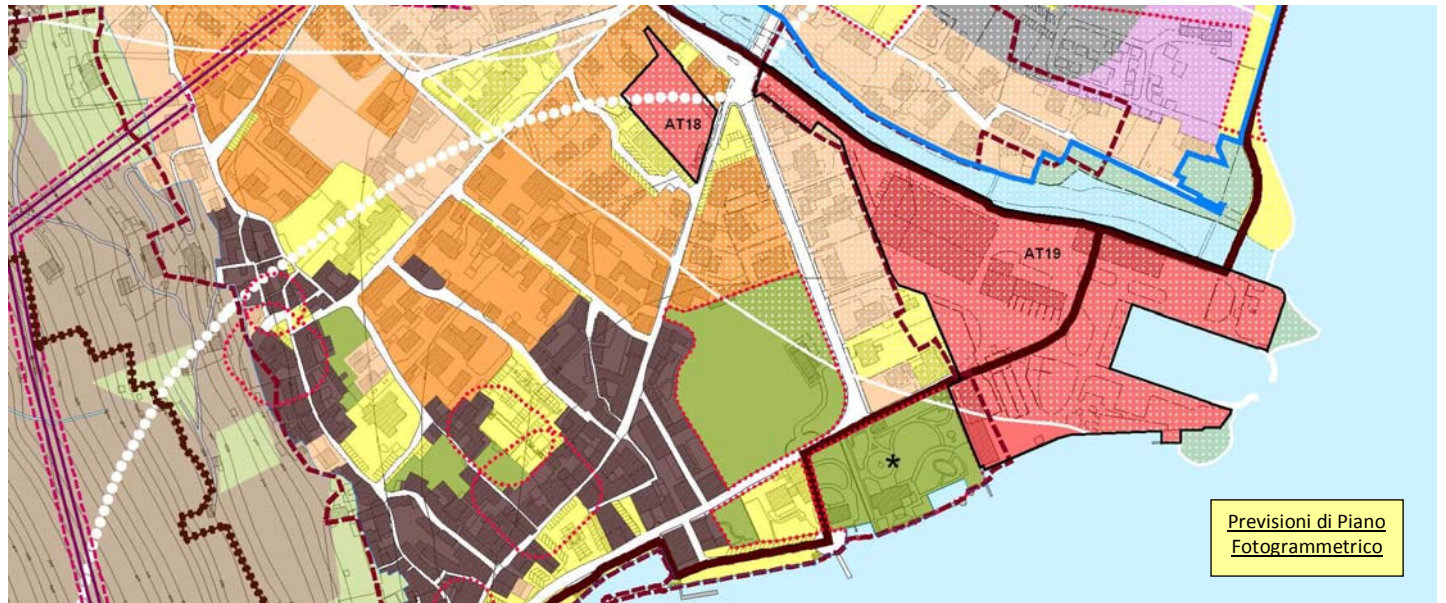
3. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

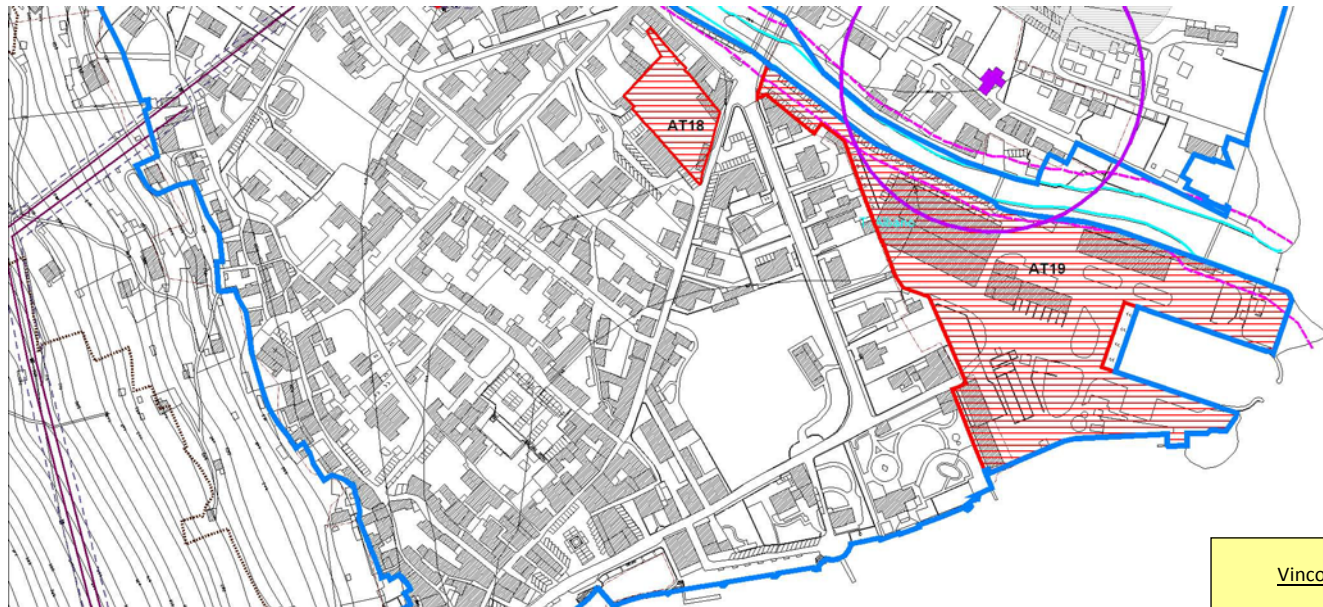
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



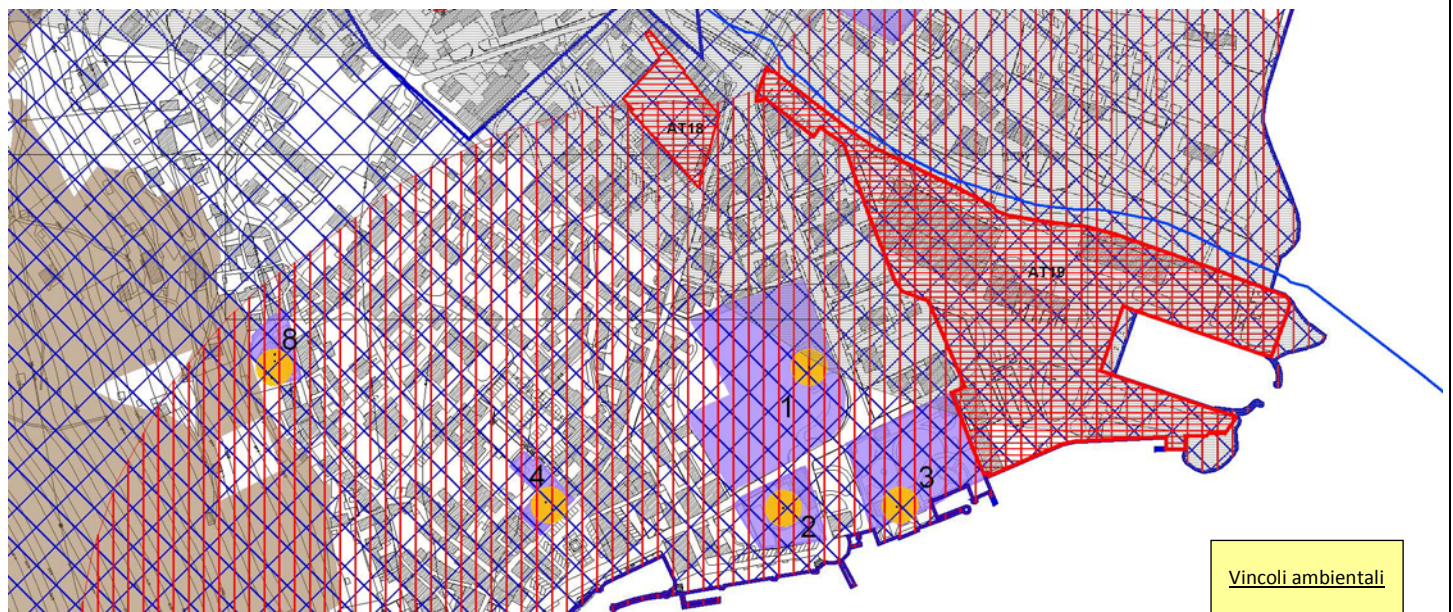


LEGENDA

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con criterio GEOMETRICO Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Terriori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|--|---|



Vincoli



Vincoli ambientali

LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con ordine GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TUTELE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



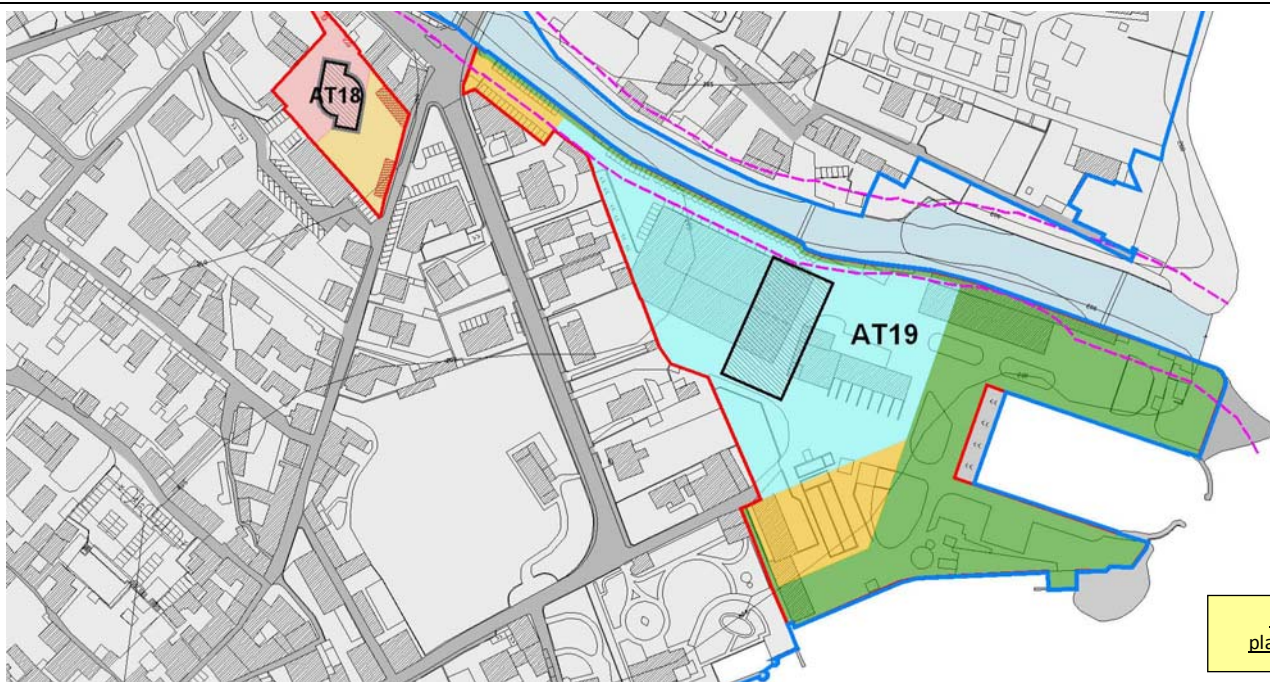
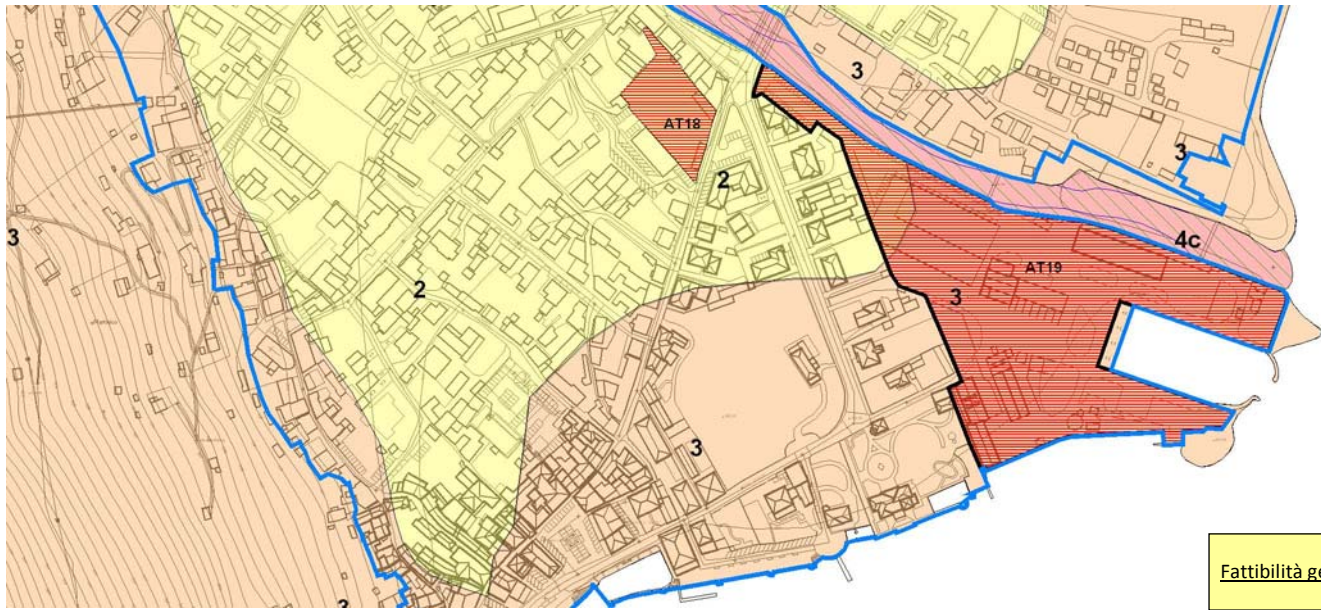
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodotta
- Fascia rispetto elettrodotta MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione è ubicato sul lungo lago ed interessa la porzione meridionale del complesso produttivo ex-Falck. L'area, ora fortemente degradata, presenta connotati rilevanti sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico. La forma del lotto risulta irregolare e l'andamento altimetrico presenta una acclività minima verso il lago. 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. E' prevista la totale demolizione dei fabbricati esistenti presenti nel comparto. L'intervento proposto prevede la realizzazione di strutture ricettive alberghiere e attrezzature comunali nella parte antistante il lago, la sistemazione della passeggiata a lago quale elemento costitutivo fondamentale della rete ecologica comunale e la creazione di aree parcheggio sia nella parte verso lago che in corrispondenza dell'accesso su Via Statale così come evidenziato nello schema planimetrico.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|---|---------------|--------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 29.973 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 13.197 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune di cui: Area zona porto (verde) mq. 12.973 - Parcheggi (giallo) mq. 3.233 | Sc | mq. | 16.206 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,7 |
| Superficie lorda di pavimento consentita | Slp | mq. | 9.237 |
| Volumetria | V | mc. | 40.642 |
| Volumetria premiale | Vp | % | 0 |
| Numero massimo piani ammessi | N° | 4 fuori terra | |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 16,00 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 20 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti fluttuanti teorici previsti | N° | 92 | |
| Destinazioni d'uso consentite | Alberghiera e Commerciale (media struttura di vendita alimentare e non alimentare) nel limite massimo del 10% della Slp consentita. | | |
| 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 | |

3.0

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Via Porto Nuovo

AT19



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Rispetto captaz. |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input checked="" type="checkbox"/> P.A. | <input type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input checked="" type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input checked="" type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input checked="" type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input checked="" type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|

| Elementi di interesse ambientale ed ecologico | | |
|---|---|---|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | <input type="checkbox"/> | |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | <input type="checkbox"/> | |
| Particelle SIARL | <input type="checkbox"/> | |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 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. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.
5. 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 sul fronte lago, 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 dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto, in generale, delle caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. 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.

| | | | |
|-----|--|-----------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Porto Nuovo | AT19 |
|-----|--|-----------------|-------------|



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

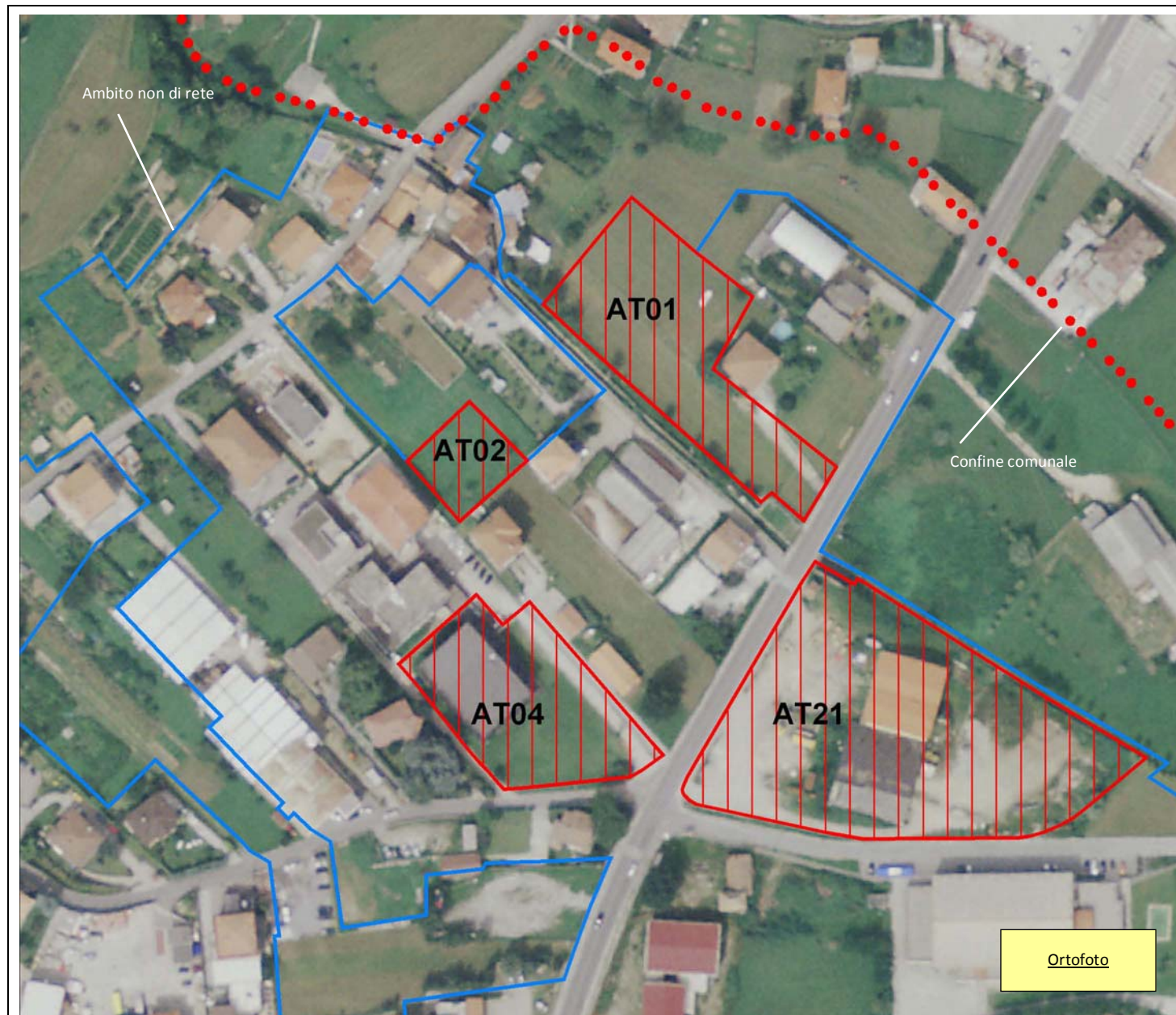
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

2. L'attuazione del presente ambito, le cui previsioni assumono rilevanza sovracomunale, è subordinata alla promozione di un accordo di pianificazione con la Provincia e la Regione.
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. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.
5. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino.



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

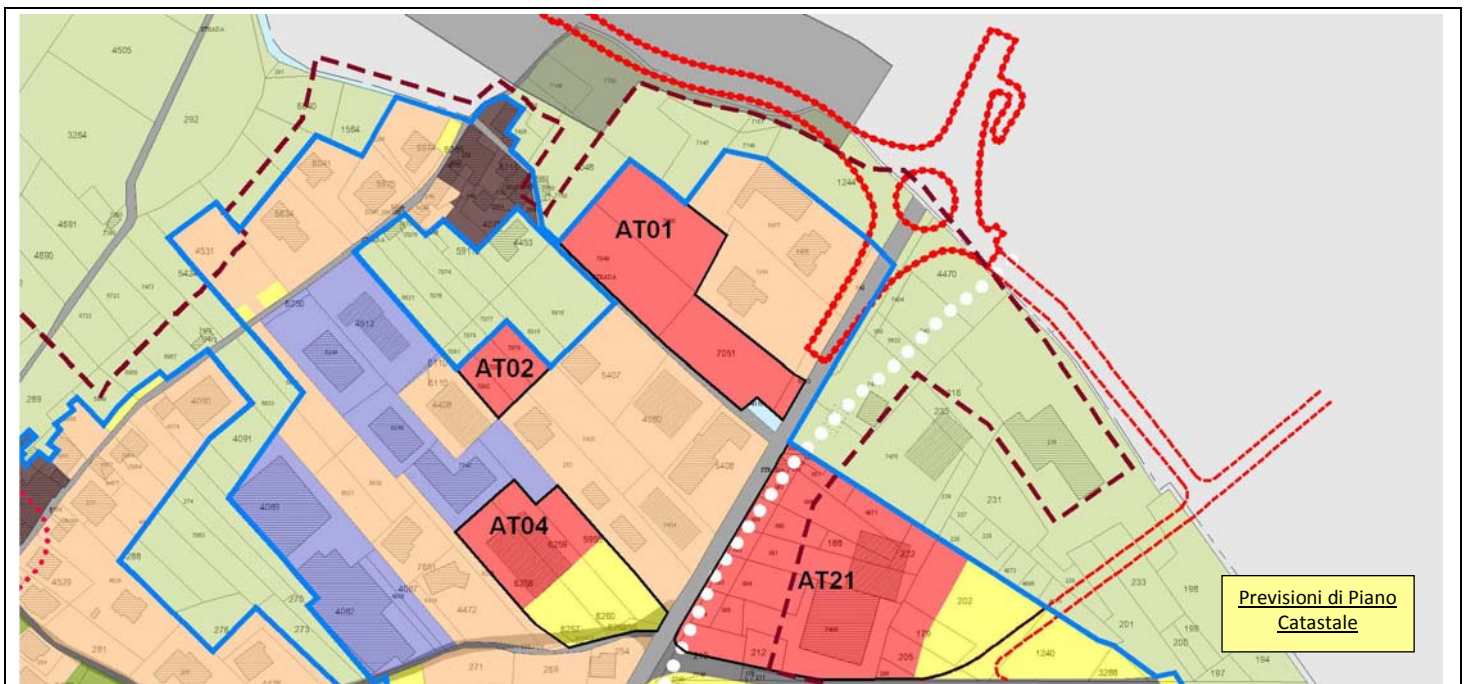
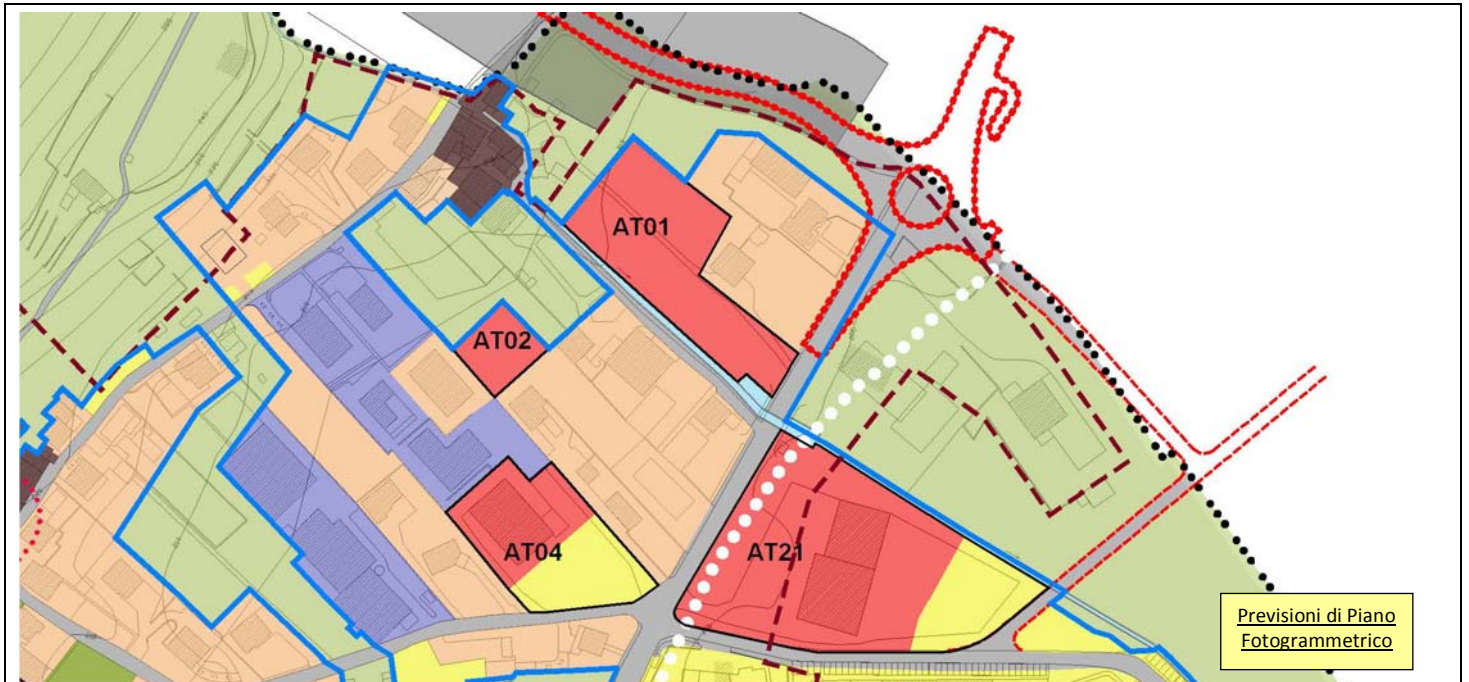
DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Nuclei di antica formazione Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità (Uf=0.33 mq/mq) Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità (Uf=0.17 mq/mq) Ambiti di trasformazione urbanistica Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta Ambiti a destinazione produttiva-artigianale Ambiti a verde privato Ambiti boschivi Ambiti agricoli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale Rispetto cimiteriale Perimetro di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c) Elettrodotto - Linee a 132 kV e relativa fascia di rispetto Elettrodotto - Linea Media Tensione MT e relativa fascia di rispetto Variante S.S. 340 REGINA Variante agli abitati di DONGO-GRAVEDONA-DOMASO Previsioni infrastrutturali Percorso ciclopedonale Fascia rispetto stradale | <ul style="list-style-type: none"> Limite vincolo idrogeologico Aree di interesse archeologico Perimetro centro abitato Perimetro ambito non di rete Confine comunale Bene monumentale "Villa Rubini e parco" Limite lago da aerofotogrammetrico Terriori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b) Fascia di salvaguardia beni culturali e art.18 N.T.A. del P.T.C.P. |
|--|---|---|

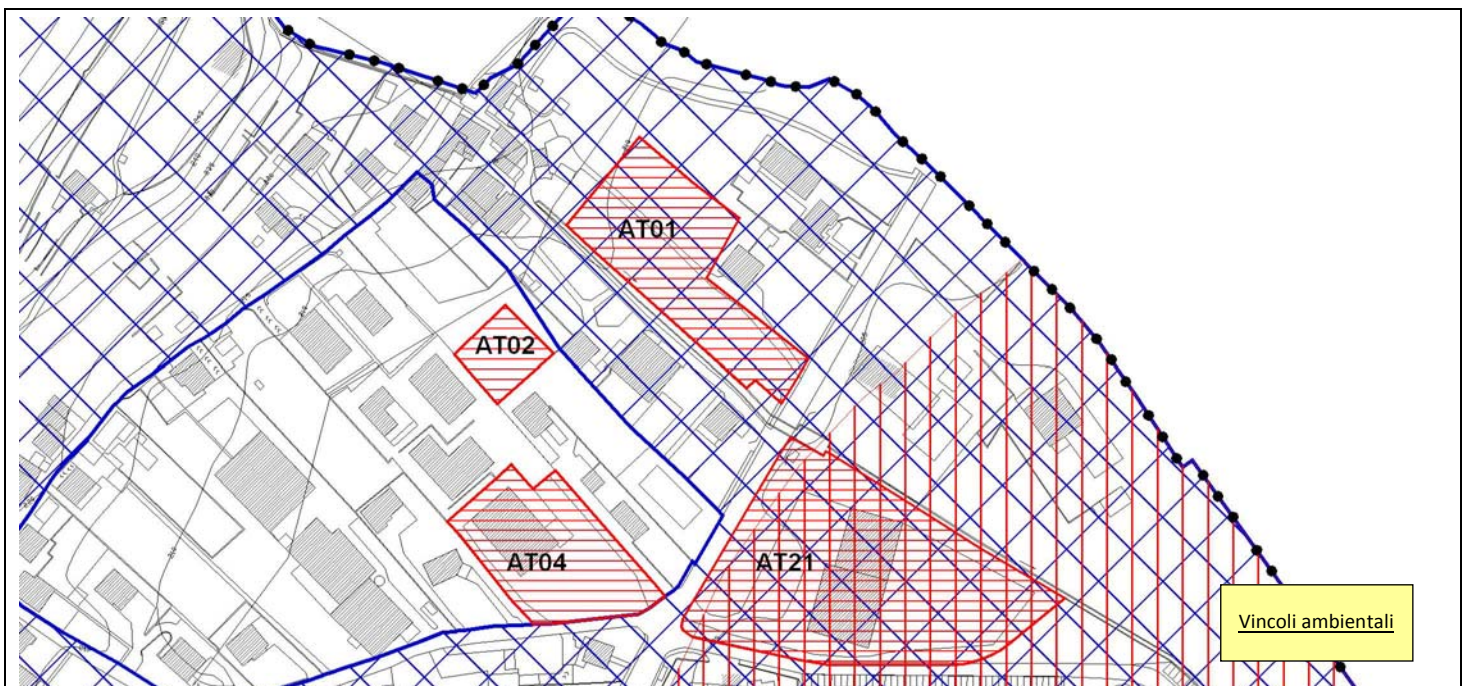
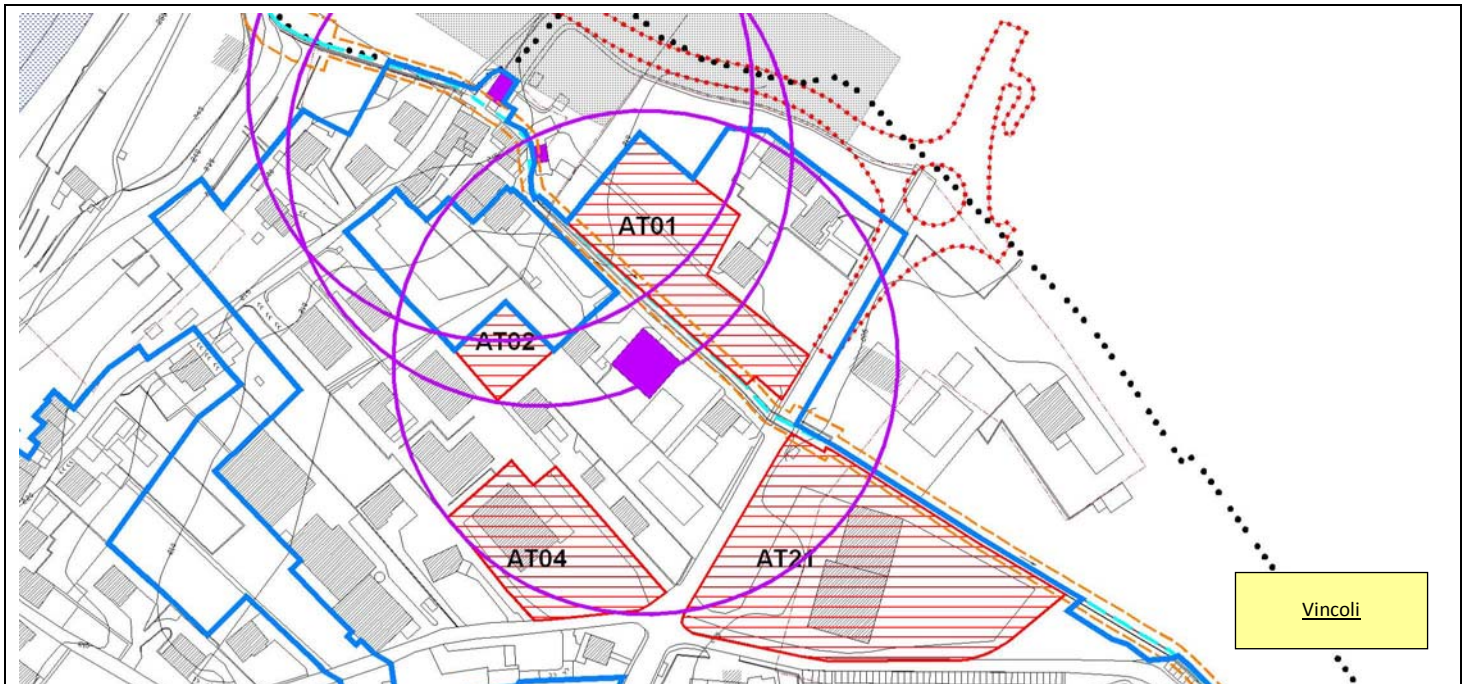


COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

VINCOLI STRUTTURALI

- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Reticolo minore
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile delimitata con orbano GEOMETRICO
- Fascia di rispetto cimiteriale (da Piano Cimiteriale)
- Fascia di rispetto stradale
- Elettrodotto - Linee a 132 kV
- Fascia rispetto elettrodotto
- Elettrodotto - Linea Media Tensione MT

- Fascia rispetto elettrodotto MT
- Confine comunale
- Limite vincolo idrogeologico
- Area di rispetto art.18 N.T.A. del P.T.C.P.
- Ambito non di rete
- Perimetro centro abitato
- Previsioni infrastrutturali
- Limite di rispetto dalle stalle

VINCOLI PAESAGGISTICI

- Ambiti di trasformazione urbanistica

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.Lgs.42/2004 - art.136)

- Bellezze d'insieme (D.M. 16 agosto 1955 - D.M. del 04-03-1980 n. 665)

AREE TULATE PER LEGGE (D.Lgs.42/2004 - art.142)

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b)
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (lettera c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (lettera g)

BENI CULTURALI (D. Lgs. 42/2004 art.10, commi 1, 3)

- Beni culturali



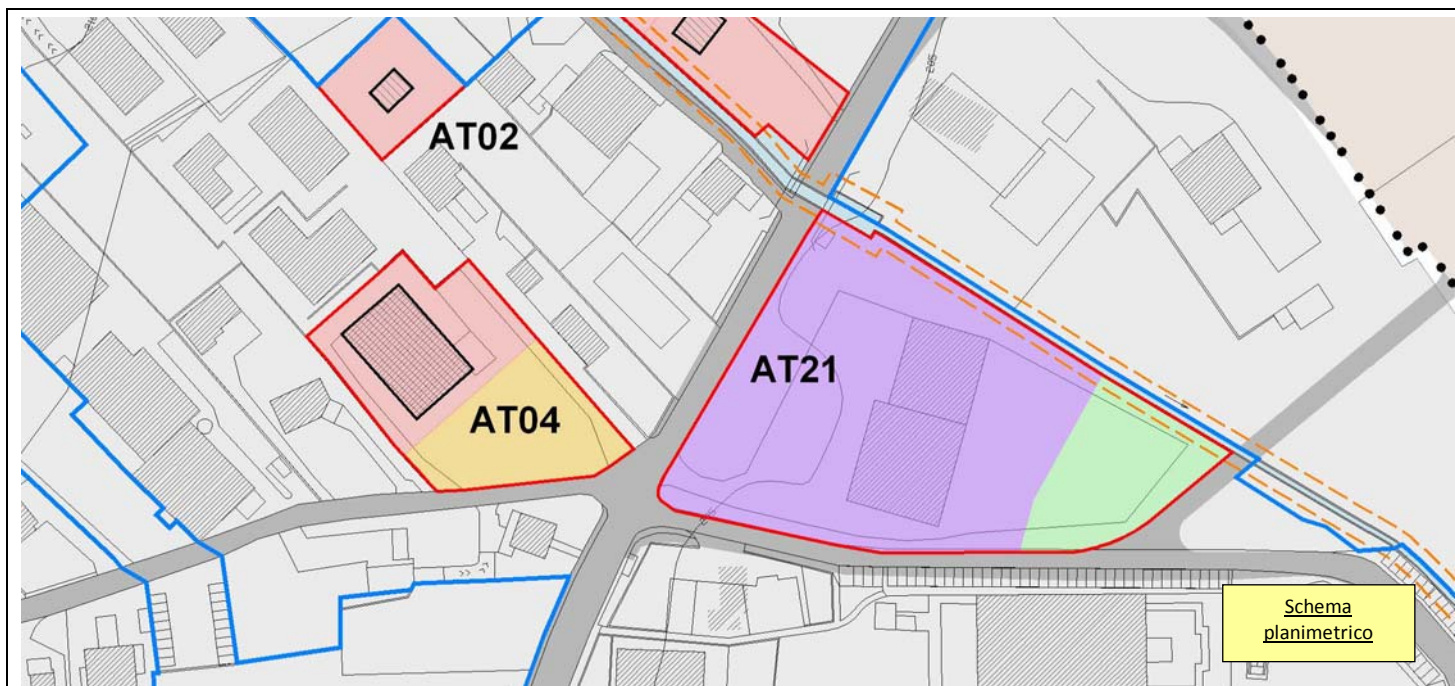
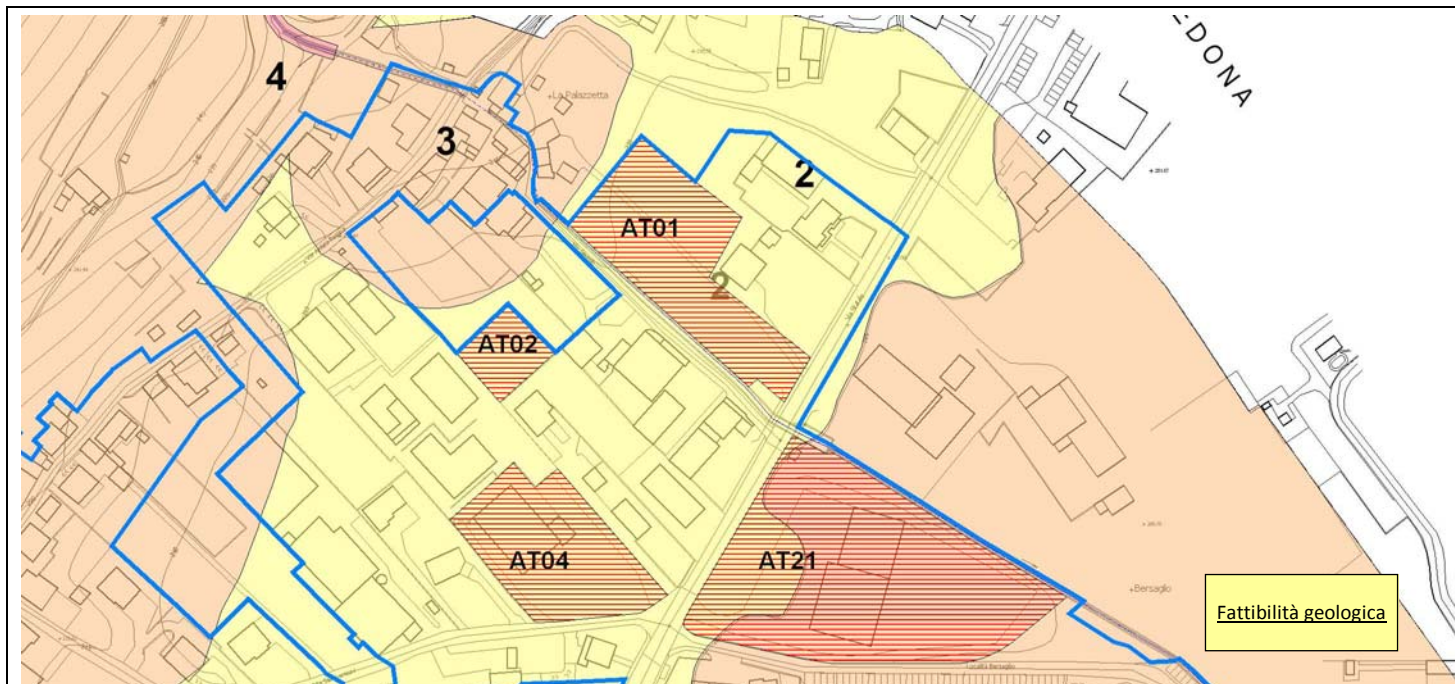
COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Ambito non di rete esistente | Elementi di primo livello della RER |
| Confine comunale | Elementi di secondo livello della RER |
| Ambiti di trasformazione urbanistica | Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello CAP |
| Aree agricole nello stato di fatto art.43 | Ambiti di massima naturalità |
| Particelle SIARL | |



LEGENDA

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA
- Ambiti di trasformazione urbanistica

SCHEMA PLANIMETRICO

- Prevalentemente residenziale
- Interesse comune
- Verde
- Verde attrezzato
- Industriale-Artigianale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale
- Viabilità
- Fascia MINORE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia PRINCIPALE di rispetto reticolo idrico minore
- Fascia rispetto elettrodoto
- Fascia rispetto elettrodoto MT
- Ambito non di rete
- Confine comunale



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito oggetto di trasformazione ubicato lungo la strada statale in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti, risulta parzialmente già edificato da anni, si presenta con una struttura in parte realizzata solo al piano seminterrato e in parte in corso di costruzione.

L'area circostante i fabbricati è destinata a deposito di materiale proveniente da scavi e inerti per calcestruzzi. Il contesto complessivo dal punto di vista paesaggistico genera un elevato impatto negativo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | | |
|---|-----|-------|------------------|
| Superficie Territoriale ambito edificatorio | St | mq. | 8.163 |
| Superficie Fondiaria ambito edificatorio | Sf | mq. | 6.912 |
| Superficie da cedere gratuitamente al Comune | Sc | mq. | 1.251 |
| Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio | Uf | mq/mq | 0,35 |
| Superficie lorda di pavimento (compresa esistente) | Slp | mq. | 2.419 |
| Superficie di vendita complessiva composta da n. 2 distinte medie strutture di vendita alimentari e non alimentari. | Slp | mq. | 1.500 |
| Volumetria (compresa quella esistente) | V | mc. | 9.648 |
| Volumetria premiale | Vp | % | == |
| Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati) | N° | | 2 |
| Altezza massima fabbricati | H | mt. | 8,00 |
| Rapporto di copertura | Rc | % | 25 |
| Superficie permeabile | Spd | % | 40 |
| Numero abitanti fluttuanti teorici previsti | N° | | 50 |
| Destinazione d'uso consentita | | | Commerciale |
| Tipologie ammesse | | | Edifici a blocco |
| Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea) | N° | | = |
| Distanza dai confini | mt. | | 5,00 |
| Distanza dal ciglio stradale | mt. | | 5,00 |
| Distanza dal confine con aree agricole (se presenti) | mt. | | 5,00 |

3.0 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Via Statale

AT21



COMUNE DI DONGO
Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|---------------------------------------|
| Vincoli esistenti | <input checked="" type="checkbox"/> Paesaggistico | <input type="checkbox"/> Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> Retic. Idr. Min. | <input type="checkbox"/> Elettrodotto |
| Fattibilità geologica | <input type="checkbox"/> Classe 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 2 | <input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 | <input type="checkbox"/> Classe 4 |
| Modalità di intervento | <input type="checkbox"/> P.I.I. | <input checked="" type="checkbox"/> P.A. | <input type="checkbox"/> PdC convenz. | <input type="checkbox"/> PdC |

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ED ECOLOGICO

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Classe di sensibilità paesaggistica | <input type="checkbox"/> Classe 2 - Media | <input type="checkbox"/> Classe 3 - Alta | <input checked="" type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art. 19, commi 5 e 6) | <input checked="" type="checkbox"/> |

Elementi di interesse paesaggistico

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Intorno urbano residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | Punti panoramici | <input type="checkbox"/> |
| Nucleo di antica formazione | <input type="checkbox"/> | Alberi monumentali | <input type="checkbox"/> |
| Aree boscate | <input type="checkbox"/> | Percorsi storici, panoramici, sentieri | <input type="checkbox"/> |
| Segni territoriali significativi | <input type="checkbox"/> | Lago e corsi d'acqua | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beni storici vincolati | <input type="checkbox"/> | Edifici religiosi | <input type="checkbox"/> |

Fattori di vulnerabilità paesaggistica

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Elevata panoramicità | <input checked="" type="checkbox"/> | Incoerenza con sistema insediativo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Intrusione visiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Occlusione visiva dello scenario lacuale | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Interferenza percettiva | <input checked="" type="checkbox"/> | Perdita traccia segni territoriali | <input type="checkbox"/> |
| Incoerenza materica, cromatica e dimensionale | <input checked="" type="checkbox"/> | Forme e sistemi di copertura estranei | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rischio saldatura nuclei | <input type="checkbox"/> | Modifica andamento profilo terreno | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Perdita caratteri compositivi storici delle architetture e delle aree esterne di pertinenza degli edifici | <input checked="" type="checkbox"/> | Interferenza con la rete dei percorsi storici | <input type="checkbox"/> |
| Interferenza con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica | <input checked="" type="checkbox"/> | Introduzione e/o sostituzione di elementi vegetali non compatibili botanicamente e paesaggisticamente con il contesto | <input checked="" type="checkbox"/> |



COMUNE DI DONGO

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Elementi di interesse ambientale ed ecologico

| | | |
|--|---|--|
| Rete Ecologica Regionale (RER) | <input type="checkbox"/> Elementi di 1° livello | <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di 2° livello |
| Rete Ecologica Provinciale (REP) | <input type="checkbox"/> CAP | <input type="checkbox"/> MNA |
| Aree prioritarie per la biodiversità | | <input type="checkbox"/> |
| Aree agricole nello stato di fatto art. 43 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Particelle SIARL | | <input checked="" type="checkbox"/> |

COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

L'intervento edificatorio è soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o 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 a destinazione commerciale 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 pari al 15%.
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 (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree a prato circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area evidenziata nello schema planimetrico ed avente una superficie di circa mq. 1.251.
2. 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.
3. Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.

| | | | |
|-----|--|-------------|-------------|
| 3.0 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) | Via Statale | AT21 |
|-----|--|-------------|-------------|