



- *DOCUMENTO DI PIANO*
- *PIANO DELLE REGOLE*
- *PIANO DEI SERVIZI*
- *V.A.S.*



## DIMENSIONAMENTO DI PIANO'

adozione delibera C. C. n° 28 del 21.11.2011  
approvazione delibera C. C. n° del 21.05.2012

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Dott. Fabio Conti

resp. area tecnica

Geom. Fabio Sala

collaboratrice  
Silvia Aragona

! modificato a seguito accoglimento  
delle osservazioni

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

**CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.G.T.**

Il computo è riferito alla allegata "Tav.13 PROGETTO – Piano dei servizi ", ove sono indicati con apposita numerazione le aree da conteggiare a tal fine.

***INSEDIAMENTI RESIDENZIALI***

La capacità insediativa degli insediamenti residenziali è articolata come segue:

**A1. EDIFICAZIONE RESIDUA TESSUTO CONSOLIDATO****A1.1) CENTRO STORICO**

- Recupero edifici rurali:

RIFERIMENTO	VOLUME CAMBIO DI DESTINAZIONE
. CENTRO STORICO BARNÀ . CENTRO STORICO PLESIO . CENTRO STORICO DI LIGOMENA . CENTRO STORICO DI LOGO . CENTRO STORICO DI CAVESEGLIO	10.086,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>10.086,00 mc*</b>
3.097 x 0,60	<b><u>6.051,60 mc</u></b>

\* La volumetria soggetta a recupero edilizio urbanistico nel centro storico e nei nuclei di antica formazione viene moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,60, poiché al piano terreno degli edifici devono essere previsti degli spazi da adibire a box.

**Totale volumetria a disposizione:**

**6.051,60 mc**

**A1.2) Lotti liberi AMBITO R2 (1.00 mc/mq)**

- Lotti liberi:

1 – Località Barna 1.220,95 mq x 1,00 mc/mq	1.221 mc
2 – via per la Grona: 1.344,05 mq x 1,00 mc/mq	1.344 mc
3 – via per Barna: 1.275,00 mq x 1,00 mc/mq	1.275 mc
4 – via Calveseglio: 862,65 mq x 1,00 mc/mq	864 mc
5 – Calveseglio: 1.520,95 mq x 1,00 mc/mq	1.604 mc
6 – Calveseglio: 1.603,90 mq x 1,00 mc/mq	1.521 mc
7 – via Calveseglio: 1.007 mq x 1,00 mc/mq	1.007 mc
8 – via Calveseglio: 1.340,87 mq x 1,00 mc/mq	1.341 mc
9 – Plesio: 545,45 mq x 1,00 mc/mq	544 mc
10 – Plesio: 1.065,53 mq x 1,00 mc/mq	1.064 mc
11 – Breglia: 675,35 mq x 1,00 mc/mq	1.139 mc
12 – Breglia: 1.138,30 mq x 1,00 mc/mq	676 mc
<b>TOTALE</b>	<b><u>13.600,00 mc</u></b>

**Totale volumetria per edificazione residua in tessuto consolidato:**

**6.051,60 mc + 13.600,00 mc = 19.651,60 mc**

**A2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE PREVISTI DA PGT****A2.1) Programmi Integrato d'Intevento (P.I.I.)**

RIFERIMENTO	SUPERFICIE CATASTALE mq	VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME COMMERCIALE	VOLUME TOTALE
P.I.I. Località Barna	4.850 mq	<b><u>4.820 mc</u></b>	1.180 mc*	6.000 mc

\* tali volumi non verranno computati ai fini del dimensionamento

**A2.2) Piani di Recupero (P.R.)**

RIFERIMENTO	SUPERFICIE mq	RESIDENZIALE	SANTITARIO ASSISTENZIALE	COMMERCIALE	UFFICI ARTIGIANALE
P.R. 1 Frazione Barna	5.600 mq	-	3.900 mc*	-	-
P.R. 2 Frazione Ligomena	1.380 mq	1.158 mc	-	-	1.305 mc*
P.R. 3 Centro Storico Calvaseglio	966 mq	5.600 mc	-	500 mc*	-
<b>TOTALE</b>	7.946 mq	<b><u>6.758,00 mc</u></b>	3.900 mc*	-	-

\* tali volumi non verranno computati ai fini del dimensionamento

**A2.3) Piani di Lottizzazione (P.L.)**

RIFERIMENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	SUPERFICIE FONDIARIA mq	VOLUME ASSEGNATO
P.L. 1 Barna	7.000 mq	6.140 mq	4.680 mc
P.L. 2 Barna	4.300 mq	2.840 mq	4.020 mc
<b>TOTALE</b>	mq	mq	<b><u>8.700 mc</u></b>

**A2.4) Permessi di Costruire Convenzionati (P.d.C.)**

RIFERIMENTO	SUPERFICIE mq	INDICE EDIFICATORIO PROPRIO	VOLUME DA INDICE EDIFICATORIO PROPRIO
P.d.C. 1	840 mq	0.60 mc/mq	504,00 mc
P.d.C. 2	600 mq	0.60 mc/mq	360,00 mc
P.d.C. 3	1.550 mq	0.60 mc/mq	930,00 mc
P.d.C. 5	1.900 mq	0.60 mc/mq	1.140,00 mc
P.d.C. 6	2.080 mq	0.60 mc/mq	1.248,00 mc
P.d.C. 7	800 mq	0.60 mc/mq	480,00 mc
P.d.C. 8	750 mq	1.00 mc/mq	750,00 mc
P.d.C. 9	1.900 mq	0.60 mc/mq	1.140,00 mc
P.d.C. 10	660 mq	0.60 mc/mq	396,00 mc
P.d.C. 11	3.200 mq	0.60 mc/mq	1.920,00 mc
P.d.C. 12a	700 mq	0.60 mc/mq	420,00 mc
P.d.C. 12b	690 mq	0.60 mc/mq	414,00 mc
P.d.C. 13	2.864 mq	0.60 mc/mq	1.718,00 mc
P.d.C. 14	1.700 mq	0.60 mc/mq	1.020,00 mc
TOTALE	20234 mq		<b><u>13.004 mc</u></b>

**totale volumetria per ambiti di trasformazione ed espansione previsti da PGT:**

**4.820 mc + 6.758 mc + 8.700 mc + 13.004 mc = 33.282,00 mc**

**4a. AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO ESISTENTI E IN PROGETTO (‘)**

AREA N°	SUPERFICIE DEL SERVIZIO MQ	ISTRUZIONE MQ	ATTREZZATURE RELIGIOSE MQ	INTERESSE COMUNE MQ	PARCHEGGI MQ	TECNOLOGICO MQ	PARCO GIOCO-VERDE-SPORT MQ	CIMITERO
1	68		68					
2	696		696					
2	764						764	
2	1312				1312			
3	1860			1860				
3	41				41			
4	217			217				
5	280				280			
5	80*				80*			
6	991		991					
7	183				183			
8	8			8				
9	445			445				
10	135				135			
11	54				54			
12	24			24				
12	125			125				
13	228				228			
14	480				480			
15	588				588			
15	593						593	
15	1752		1752					
15	944		944					
15	1102		1102					
15	938						938	
16	20		20					
17	127			127				
18	36				36			
19	7			7				
20	200	200						
20	156			156				
21	977			977				
22	329			329				
23	860			860				
23	231			231				
23	30			30				
24	243				243			
25	1178				1178			
25	546				546			
25	2374			2374				
25	1670	1670						

25	1267	1267						
26	109				109			
27	38				38			
27	195		195					
27	554*				554*			
28	106			106				
29	331		331					
30	279				279			
31	15			15				
32	144				144			
32	96*				96*			
33	229		229					
34	1202						1202	
34	1845				1845			
35	479				479			
36	19				19			
37	953		953					
38	38			38				
39	1038(PII)				1038			
40	162				162			
41	13			13				
42	295*				295*			
43	130*				130*			
44	273*				273*			
45	98				98			
46	670*				670*			
47	63				63			
48	180				180			
49	77				77			
50	49				49			
51	62				62			
52	165				165			
53	230				230			
54'	210				210			
55'	135				960			
56'	1350				1350			
57'	330				330			
58'	455				455			
59'	555				555			
60'	240				240			
61'	500				500			
62'	240				240			
64'	90				90			
65'	280				280			
66'	500			500				
67'	620				620			
68'	230				230			
A	102					102		
B	61					61		
C	575					575		

C1	1210							1210
C2	476							476
C3	469							469
<b><u>TOTALE</u></b>		<b><u>3.137 mq</u></b>	<b><u>7.281 mq</u></b>	<b><u>8.442mq</u></b>	<b><u>16.401 mq</u></b>	<b><u>738 mq</u></b>	<b><u>3.497 mq</u></b>	<b><u>2.155 mq</u></b>

- \* tali ambiti **non** vengono computati ai fini del dimensionamento.  
 † aree di uso pubblico localizzate in progetto

<b>SINTESI AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE LOCALIZZATE ESISTENTI ED IN PROGETTO</b>	<b>TOTALE SUPERFICE mq</b>
1- STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE	3.137,00 mq
2- SERVIZI D'INTERESSE COMUNE	8.442,00 mq
3- PARCO – VERDE – PARCO GIOCHI - SPORT	3.497,00 mq
4- ATTREZZATURE RELIGIOSE	7.281,00 mq
5- PARCHEGGI	16.401,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>38.758,00 mq</b>

#### 4b. STANDAR FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ESISTENTI

<b>RIFERIMENTO N°</b>	<b>SUPERFICE mq</b>
1- Via Arno	300,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>300,00 mq*</b>

- \* tale superficie non viene computata ai fini del dimensionamento.

#### 4c. STANDAR FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI

<b>RIFERIMENTO N°</b>	<b>SUPERFICE mq</b>
1- STRADA STATALE DEI GIOVI N°36	153,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>153,00 mq*</b>

- \* tale superficie non viene computata ai fini del dimensionamento.

**9 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO****A1 ) EDIFICAZIONE RESIDUA TESSUTO CONSOLIDATO - LOTTI LIBERI – P.G.T.**

A1.1) <u>Centro Storico</u>	<u>volume previsto</u>
• Recupero edifici rurali	mc. 6.051,60
<u>Totale A1.1)</u>	<u>mc. 6.051,60</u>
A1.2) <u>Ambito R_ ( 1,00 mc/mq)</u>	<u>volume previsto</u>
• Lotti liberi mq. 13.600 x 1,00 mc/mq	mc. 13.600,00
<u>Totale A1.2)</u>	<u>mc. 13.600,00</u>

**Totale A1.1)+ A1.2) mc. 19.651,60**

**A2 ) AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE – P.G.T.**

A2.1) <u>Programmi Integrati di Intervento</u>	<u>volume previsto</u>
• P.I.I.	volume residenziale mc. 4.820,00
<i>in corso di attuazione</i>	volume commerciale
	esercizi di vicinato mc. 1.180,00
	totale mc. 6.000,00
Totale A2.1)	volumi residenziali mc 4.820,00

A2.2) <u>Piani di Recupero ( P.R.)</u>	<u>volume previsto</u>
• P.R.1- AREE E ATTREZZATURE ASSISTENZIALI - FRAZIONE DI BARNA	
	volume sanitario assistenziale mc. 3.900,00
• P.R.2- FRAZIONE LIGOMENA	
	volume residenziale - uffici mc. 1.158,00
	volume uffici- artigianale mc. 1.305,00
• P.R.3- CENTRO STORICO CALVESEGLIO	
	volume residenziale mc. 5.600,00
	volume commerciale mc. 500,00
Totale A2.2)	volumi residenziali mc 6.758,00

A2.3) <u>Piani di Lottizzazione ( P.L.)</u>	<u>volume previsto</u>
<i>in corso ricorso TAR Lombardia</i>	
• P.L.1	volume residenziale mc. 4.680,00
• P.L.2	volume residenziale mc. 4.020,00
•	
Totale A2.2)	volumi residenziali mc 8.700,00

<b><u>A2.4) Permessi di Costruire Convenzionati ( P.d. C)</u></b>		<u>volume previsto</u>
• PdC. 1	volume residenziale	mc. 504,00
• PdC. 2	volume residenziale	mc. 360,00
• PdC. 3	volume residenziale	mc. 930,00
• PdC. 5	volume residenziale	mc. 1.140,00
• PdC. 6	volume residenziale	mc. 1.248,00
• PdC. 7	volume residenziale	mc. 480,00
• PdC. 8	volume residenziale	mc. 750,00
	<i>in corso di attuazione</i>	
• PdC. 9	volume residenziale	mc. 1.140,00
• PdC. 10	volume residenziale	mc. 396,00
• PdC. 11	volume residenziale	mc. 1.920,00
• PdC. 12a	volume residenziale	mc. 420,00
• PdC. 12b	volume residenziale	mc. 414,00
• PdC. 13	volume residenziale	mc. 1.718,00
• PdC. 14	volume residenziale	mc. 1.020,00
<b><u>Totale A2.4)</u></b>		<b>mc. 13.004,00</b>
<b><u>Totale A2.</u></b>		<b>mc. 33.282,00</b>
<b><u>Totale A1)+ A2)</u></b>		<b>mc. 52.933,60</b>

**SINTESI CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL PIANO**

- Abitanti residenti al 31.12.2011 847 abitanti
- nota : viene utilizzato un parametro di 200 mc./abitanti a seguito delle analisi svolte sul patrimonio edilizio esistente che di media utilizza un quantitativo volumetrico pro - capite superiore rispetto alla media degli altri comuni stimata a circa 150 mc./ab.
- Abitanti derivanti dai volumi residui da P.R.G. / Documento di Inquadramento (redatto dallo Studio Arch. Marielena Sgroi) dei P.I.I. e progetti in itinere  
 $mc. 25.221,60 : 200,00 mc/ab =$  126 abitanti
  - Ambiti di trasformazione – espansione con perequazione  
 $mc. 27.712,00 : 200 mc./ab =$  138 abitanti
- Totale abitanti aggiuntivi 264 abitanti
- Nell'ambito dei volumi di espansione previsti dal P.G.T. sono comprese le eventuali volumetrie da destinarsi a bad and breakfast o agriturismi ai fini dello sviluppo turistico ricettivo del territorio.  
 Le previsioni di piano inerenti le espansioni residenziali si dovranno realizzare nell'arco dei prossimi dieci anni.
- TOTALE capacità insediativa di piano 1.111 abitanti

**VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE**

• Aree di uso pubblico e generale dovute popolazione residente 1.111 abitanti x 18 mq./ ab =	19.998,00 mq.
• Aree di uso pubblico e generale dovute popolazione turistica ( da metà luglio a metà settembre) 1.500 abitanti x 5 mq./ ab = nota : il quantitativo di 5 mq/ab è simbolico in considerazione della permanenza della fluttuazione turistica che gode principalmente degli ambiti a verde appartenenti al territorio comunale e solo marginalmente dei servizi pubblici .Si sottolinea inoltre che la permanenza di un afflusso significativo si concentra nei mesi estivi diversamente il turista negli altri periodi dell'anno ed in inverno fruisce dei luoghi giornalmente o al massimo il week- end	7.500,00 mq.
Totale dovuto	27.498,00 mq.
• Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti (non private)	33.023,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto	5.735,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto derivanti da ambiti di trasformazione ed espansione	3.490,00 mq
<b>Totale</b>	<b>42.248,00 mq</b>

Aree di uso pubblico localizzate 42.248,00 mq. > Aree di uso pubblico dovute 27.624,00 mq.  
con una differenza di maggior dotazione di aree standard pari a 14.624,00 mq.

- Pari ad una dotazione di 38,02 mq/ ab > 18 mq/ab.

**VERIFICA CONSUMO DI SUOLO RISPETTO AI LIMITI DEL PIANO PROVINCIALE**

- Superficie ammissibile delle espansioni: **S.A.E.** = 20.059,00 mq.
- Totale consumo di suolo non urbanizzato previsto da **PGT** = 9.933,00 mq.

Si dà atto che nella stesura del PGT non sono stati usati i criteri premiali che saranno utilizzati successivamente.

I confini comunali sono in corso di definizione con la provincia di Como e con i comuni contermini.