



COMUNE DI

PLESIO

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO UNICO

art.10 bis L.R 12/2005

DIMENSIONAMENTO DI PIANO

NUOVO DOCUMENTO UNICO
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014

adozione delibera	C. C. n°	del	.2025
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2025

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
Resp. Area Tecnica

Ing. Celestino Pedrazzini

Istruttore Tecnico

Geom. Fabio Sala

CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE DI P.G.T.

I computi eseguiti nel presente elaborato sono riferiti agli elaborati allegati "TAV. 7 I servizi comunali stato di fatto" e "Tav. 13 PROGETTO – Piano dei servizi e Piano delle regole", al fascicolo dei servizi esistenti ed in progetto, oltre agli elaborati di azzonamento di progetto con i relativi comparti di completamento ed trasformazione.

LA VERIFICA DEL FABBISOGNO ABITATIVO RISPETTO AL PROGETTO DI P.G.T

A seguito delle considerazioni sopra effettuate si ripropone una sintesi delle capacità edificatorie dei singoli ambiti e come queste concorrono alla proiezione di sviluppo del paese in relazione alle esigenze di nuove abitazioni.

NUOVO PGT 2025
DOCUMENTO DI PIANO**RU1 Loc. Piazzo** - ambito dismesso

volume esistente:

- piano terra destinazione autorimessa per veicoli storici e destinazioni accessorie alla residenza.
- piano primo: residenza esistente oltre a 1.700,00 mc con destinazione para-turistica

RU2 Loc. Ligomena - ambito parzialmente dismesso

Volume esistente con destinazione artigianale e quota residenziale per le attività insediate.

RU3 Loc. Calveseglio - ambito dismesso

volume esistente:

- piano terra: destinazione autorimesse e/o accessori
- piani superiori: edificio non ultimato con prevalenza di destinazione residenziale 3.600,00 mc circa

Viene considerata una quota calmierata pari al 50% per la concreta possibile attuazione degli interventi nel corso degli anni

1800 mc: 3 = 600,00 mq = 6 unità abitative x 2 abitanti = **12 abitanti**

RU4 Loc. Ligomena

ambito di rigenerazione del centro storico

RU5 Loc. Plesio

ambito di rigenerazione con delocalizzazione del volume nel tessuto urbano consolidato.

RU6 Loc. Barna

ambito di rigenerazione del centro storico

PL1vA Loc. Barna

Ambito parzialmente dismesso: 5922,00 mc (edifici dismessi in ambito agricolo ex PR)

Volume da ex PII 1: 6.000,00 mc

Funzione: casa di riposo**PL1vB Loc. Barna**

Volume: 1.500,00 mc

Funzione: Alloggi per lavoratori Casa di riposo**NUOVO PGT 2025****PIANO DELLE REGOLE****COMPARTI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE:****P.L. 2 – BARNA IN ATTUAZIONE**

2.750,00 mc

Edificazione mono/bifamigliari

2.750,00 mc : 300,00 mc = 9 villette x 2 ab = **18 abitanti****PDC 1 - Loc. Plesio**

504,00 mc

Edificazione mono/bifamigliari

504,00 mc. : 250,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti****PDC 8 - Loc. Piazza**

750,00 mc

Appartamenti

750,00 mc. : 3 = 250 mq = 3 appartamenti x 2 ab = **6 abitanti****PDC 10 Loc. Logo**

396,00 mc

Edificazione mono/bifamigliari

396,00 mc. : 200,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti****TOTALE ABITANTI : 32 abitanti****COMPARTI NUOVO PGT:****PDC 1v Loc. Piazza**

Edificazione mono/bifamigliari

480,00 mc.: 250,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti****PDC 2v Loc. Barna**residenza: volume esistente (abitato) + 300 mc = **2 abitanti****PDC 3v Loc. Logo**

residenza: volume esistente (abitato) + 1.900 mc (residenza para- turistica)

PDC 4v - Loc. Ligomena – edilizia convenzionata - agevolata3.027,00 mc. :3 = 1.000,00 mq: 80 mq= 12 appartamenti x 2 = **24 ab****PDC 5v Loc. Plesio**

Edificazione mono/bifamigliari

420,00 mc.: 200,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti**

PDC 6v Loc. Plesio

Edificazione mono/bifamigliari

414,00 mc.: 200,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti****PDC 7v Loc. Plesio**

Edificazione mono/bifamigliari

1.170,00 mc.: 300,00 mc. = 4 villette x 2 abitanti = **8 abitanti****TOTALE ABITANTI edilizia convenzionata: 24 abitanti - per evitare spopolamento****TOTALE ABITANTI : 24 abitanti****TOTALE ABITANTI : 30 +24 = 54 abitanti : 10 anni = 5 ab/anno documento unico la durata potrà essere anche maggiore di dieci anni****CENTRO STORICO**

Dagli elaborati di dettaglio del centro storico emerge che emerge il patrimonio immobiliare di tutti i centri storici delle singole frazioni non occupato risulta essere pari a circa 14.000,00 mq pari al 35% del patrimonio immobiliare complessivo.

- a) 7.000,00 mq. di cui si può reputare verosimile il recupero di una quota parte pari al 30% con una destinazione residenziale 2.100 mq. con il seguente taglio di unità abitative

2.100,00: 80 mq = 26 x 2 = **52 ab**

La presente quota, in relazione alla ricognizione svolta assolve alla richiesta di alloggi per uso temporaneo lavorativo

- b) 7.000,00 mq. di cui si può reputare verosimile il recupero di una quota parte pari al 30% con una destinazione residenziale 2.100 mq. con il seguente taglio di unità abitative

2.100,00: 60 mq = 35 x 2 = **70 ab**

La presente quota, in relazione alla ricognizione svolta assolve alla richiesta di alloggi per para turistico

La sopraindicata disponibilità può rappresentare un margine di autonomia rispetto alla disponibilità della percentuale di frizione già disponibile nel comune, oltre che alle esigenze turistico ricettive.

SINTESI FINALE

Dalla sintesi finale dei dati sopra riportati emerge che:

Abitanti derivanti dalle proiezioni di attuazione del progetto del nuovo P.G.T. = 54 ab

TOTALE ABITANTI edilizia convenzionata: 24 abitanti - per evitare spopolamento

Totale **= 78 ab.**

Suddivisi in dieci anni + 8 ab/anno

La previsione è da considerarsi come documento unico con durata oltre il decennio.

Bisogna altresì considerare che per diverse previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non vi è certezza in merito all'effettiva attuazione.

TURISTICO RICETTIVO

Nel complesso, operando delle considerazioni di merito effettuate in premessa e ricavate dai dati comunali, la risposta alle richieste para- turistiche è data da una quota di recupero del centro storico e da una quota indicata puntualmente negli ambiti di completamento del piano delle regole

LA VERIFICA DELLE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE

Viene riportato di seguito il dimensionamento del nuovo piano del governo del territorio esclusivamente finalizzato alla verifica delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale per la popolazione residente, per la popolazione potenzialmente insediabile e per la popolazione che usufruisce dei servizi di interesse sovralocale.

Il calcolo della popolazione potenzialmente insediabile si riferisce alla stima del “fabbisogno abitativo” effettuato nel precedente capitolo e redatto ai sensi dei criteri del P.T.R..

- Abitanti residenti al 31.12.2024 804 abitanti
- Abitanti derivanti dalle proiezioni di attuazione del progetto del nuovo P.G.T. = 54 abitanti
- Abitanti da edilizia convenzionata: 24 abitanti - per evitare spopolamento

TOTALE ABITANTI = 78 abitanti

TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI
A SEGUITO DEL NUOVO P.G.T. TOTALE 882 abitanti (in 10 anni)

Il nuovo P.G.T. ripropone come dotazione di aree standard pro capite 18,00 mq./ab., come già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente.

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

Aree ed attrezzature di uso pubblico comunali

Aree di uso pubblico e generale dovute per
 882 abitanti x 18 mq/ab. 15.876 mq

- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti 44.180 mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto 18.730 mq

TOTALE 62.910 mq

62.910 mq > 15.876 mq

pari ad una dotazione di 71,32 mq/ab > 18,00 mq/ab.