



COMUNE DI
**COSTA
MASNAGA**
PROVINCIA DI LECCO



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

P. G. T.
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DIMENSIONAMENTO DI PIANO*¹

adozione delibera C. C. n° 43 del 21.12.2011 con emendamenti
approvazione delibera C. C. n° del .06.2012

il tecnico Ass. Urbanistica il sindaco resp. area tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi Arch. Maurizio Corbetta Dott. Umberto Primo Bonacina Geom. Enrica Tavola

collaboratrice
Silvia Aragona

* Modificata a seguito accoglimento pareri espressi
in sede di 2^a conferenza VAS del 15.09.2011

¹ Modificata a seguito
accoglimento 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.16 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:

A.1) EDIFICAZIONE RESIDUA DA PRG VIGENTE**1.1a) P.A. e P.R. IN FASE DI ATTUAZIONE**

P.A. E P.R. IN FASE DI ATTUAZIONE	VOLUME RESIDUO
P.R. 7 Galilei	3.000,00 mc
P.R. Verana	2.800,00 mc
P.R. Via XXV Aprile	1.080,00 mc
P.R. 8 Via Diaz	5.190,00 mc
P.R. Giaspi S.r.l.	8.880,00 mc
P.L. Via S. Ambrogio	5.550,00 mc
Prog. Conv. Di Riqualificazione	1.580,00 mc
P.R. Cascina Pettana	410,00 mc
TOTALE	28.490,00 mc

1.1b) PIANI DI RECUPERO IN ISTRUTTORIA

P.A. E P.R. IN ISTRUTTORIA	VOLUME RESIDUO
P.R. Sammarino	13.300,00 mc
P.R. Cascina Cadrega	6.000,00 mc
P.R. Molino della Crotta	1.500,00 mc
P.R. 9 Via Cadorna	22.400,00 mc
P.L. Via Puccini	3.050,00 mc
TOTALE	46.230,00 mc

Totale volumetria residua da P.R.G. vigente:

$$(1.1a) \mathbf{28.490,00} + (1.1b) \mathbf{46.230,00} = \mathbf{74.720,00 mc}$$

1. EDIFICAZIONE RESIDUA TESSUTO CONSOLIDATO**2.1) CENTRO STORICO**

- Recupero edifici rurali:

RIFERIMENTO	VOLUME CAMBIO DI DESTINAZIONE
Cascina Luigia	6.714,00 mc
Cascina Pettana	426,00 mc
Cascina Colombaio	4.033,00 mc
Brenno della Torre	9.307,00 mc
Cascina Bracesco	3.184,00 mc
Cascina Cassina	858,00 mc
TOTALE	24.522,00 mc
29.362 x 0,60 =	<u>14.713,20 mc</u>

* 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:

$$\underline{\underline{24.552 mc \times 0,60 = 14.713,20 mc}}$$

2.2) LOTTI LIBERI AZZONATI IN AMBITO R2 (0,90 mc/mq)

- Lotti liberi (0,90mc/mq):

RIFERIMENTO	SUPERFICIE mq	VOLUME mc
Lotto A, Via Dante Alighieri	3.295,50 mq	2.966,00 mc
Lotto B, Via Cav. Umberto Silva	1.739,00 mq	1.565,00 mc
Lotto C, Via Dante Alighieri	1.315,50 mq	1.184,00 mc
Lotto D, Via Dante Alighieri e Via Risorgimento	2.257,70 mq	2.032,00 mc
Lotto E, Via S.S. Protaso e Gervaso	1.456,60 mq	1.311,00 mc
Lotto F, Via Cav. G. Mazzoni	1.301,00 mq	1.171,00 mc
Lotto G, Via A. Volta	1.562,00 mq	1.406,00 mc
Lotto H, Via Paradiso	2.063,00 mq	1.857,00 mc
TOTALE	14.991,00 mq	13.492,00 mc

2.3) LOTTI LIBERI AZZONATI IN AMBITO VV (0,40 mc/mq)

- Lotti liberi (0,40 mc/mq):

RIFERIMENTO	SUPERFICIE mq	VOLUME mc
Lotto A1, Via Mazzini	2.090,00 mq	836,00 mc
Lotto C1, Via Manzoni	2.287,00 mq	915,00 mc
Lotto D1, Via Manzoni	2.605,00 mq	1.042,00 mc
TOTALE	10.125,00 mq	2.793,00 mc

Totale volumetria per edificazione residua in tessuto consolidato:

$$(2.1) 14.713,20 + (2.2) 13.492,00 + (2.3) 2.793,00 = \underline{\underline{30.998,20 \text{ mc}}}$$

3- AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE PREVISTI DA PGT

3.1) Piani di Recupero (P.R.)

RIFERIMENTO	SUPERFICIE mq	INDICE EDIFICATORIO PROPRIO	VOLUME DA INDICE EDIFICATORIO PROPRIO	SUPERFICIE ARTIGIANALE UFFICI
P.R. 1 Proprietà Corti Rottamat Rogolea	4.000 mq	-	5.200,00 mc	-
P.R. 2 Ex Galetti	4.100 mq	1,3 mc/mq	5.300,00 mc	-
P.R. 3** Via S.S. Protaso e Gervaso	1.240 mq	1,3 mc/mq	1.612,00 mc	-
P.R. 4** Via per Rogeno	1.250 mq	1,3 mc/mq	1.800,00 mc	-
P.R. 5** Via S.S. Protaso e Gervaso – Via Rogeno	3.930 mq	1,3 mc/mq	5.100,00 mc	-
P.R. 6** Via N. Sauro e Via Panzeri	2.760 mq	1,3 mc/mq	3.600,00 mc	-
P.R. 7** Via XXV Aprile – Via Garibaldi	11.280 mq	1,3 mc/mq	14.600 mc	-
P.R. 8** Via Verdi – Via Marconi	9.150 mq	1,3 mc/mq	11.895,00 mc	-

P.R. 9** Via sud Volta	1.450 mq	1,3 mc/mq	1.898,00 mc	-
P.R. 11a Via Diaz	2.050 mq	-	-	1.850,00 mq
P.R. 11b Via Diaz	1.250 mq	1,3 mc/mq	1.625,00 mc + 3.220 mc in C.S.	
P.R. 12 Via Cadorna Ex Ferrovia	1.550 mq	1,3 mc/mq	2.000,00 mc	-
TOTALE			<u>59.650,00 mc</u>	1.850 mq*

* gli ambiti in cui vengono computate le superfici commerciali – artigianali non vengono computate ai fini del dimensionamento.

** P.R. previsti da Prg vigente riconfermati dal Dpd del PGT

3.2) Permessi di Costruire Convenzionati (P.d.C.)

RIFERIMENTO	SUPERFICIE mq	INDICE EDIFICATORIO PROPRIO	VOLUME DA INDICE EDIFICATORIO PROPRIO
P.d.C. 1 Via N. Sauro – Via Garibaldi	3.050,00 mq	0,40 mc/mq	1.220,00 mc
P.d.C. 2 Via Allievi	2.080,00 mq	-	2.500,00 mc
P.d.C. 3 Sud ovest – Via Cassina	4.500,00 mq	-	3.500,00 mc
P.d.C. 4 Via Manzoni	5.000,00 mq	-	3.600,00 mc
P.d.C. 5 Via Donatori di Sangue	5.400,00 mq	-	5.000,00 mc
P.d.C. 6 Via Volta	2.000 mq	0,90 mc/mq	1.800 mc

TOTALE	13.619 mq		<u>17.620,00 mc</u>
---------------	-----------	--	----------------------------

3.3) Piani Attuativi (P.A.)

RIFERIMENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	SUPERFICIE COPERTA	S.L.P. COMMERCIALE	UFFICI	SPAZI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA'
P.A. 1 INDUSTRIALE	57.800 mq	0,50 mq/mq	-	-	-
P.A. 2 INDUSTRIALE	10.900 mq	0,50 mq/mq	-	-	-
P.A. 3 COMMERCIALE	10.800 mq	-	800 mq	750 mq	1.400 mq
TOTALE	79.500 mq*	-	800 mq*	750 mq*	1.400 mq*

* gli ambiti in cui vengono computate le superfici commerciali – artigianali non vengono computate ai fini del dimensionamento

Totale volumetria da ambiti di trasformazione ed espansione da P.G.T.:
(3.1) 59.650,00 mc + (3.2) 17.620,00 mc = 77.270,00 mc

4a. AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO ESISTENTI

AREA	SUPERFICIE DEL SERVIZIO MQ	ISTRUZIONE MQ	ATTREZZATURE RELIGIOSE MQ	INTERESSE COMUNE MQ	PARCHEGGI MQ	TECNOLOGICO MQ	PARCO GIOCO-SPORT MQ	EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE MQ	CIMITERO MQ	VERDE MQ	STRUTTURE SANITARIE MQ
1	153			153							
2	256		256								
3	147			147							
4	115				115						
5	70				70						
6	231							231			
7	1.197	1.197									
7	408				408						
8	160				160						
9	169				169						
9	762									762	
9	1.857							1.857			
10	135*				135*						
11	5.434						5.434				
11	1.312				1.312						
11	432				432						
11	85				85						
11	420				420						
12	76.266**									76.266**	
13	772				772						
14	394		394								
15	465				465						
16	363				363						
16	172							172			
17	1.304			1.304							
17	519				519						
17	702				702						
17	728				728						
17	124				124						
17	13.373	13.373									
17	424		424								
17	3.264									3.264	
18	292				292						
19	623				623						
20	49				49						
21	299			299							
21	1.618							1.618			
22	1.955**										1.955**
23	2.125				2.125						
24	144				144						
24	1.329						1.329				

25	21.576**									21.576**
25	980*				980*					
26	1.427				1.427					
27	1.712				1.712					
28	124*				124*					
29	93*				93*					
29	27.857					27.857				
30	1.419				1.419					
31	785								785	
31	148*				148*					
32	540				540					
33	276				276					
34	1.780				1.780					
35	157				157					
35	5.125			5.125						
36	540						540			
37	3.129			3.129						
37	2.493			2.493						
37	1.964			1.964						
37	55				55					
37	176				176					
37	117				117					
37	162				162					
37	108*				108*					
38	715				715					
39	208			208						
39	65*				65*					
39	638*				638*					
40	450*				450*					
41	135				135					
42	1.449			1.449						
43	360*				360*					
44	149				149					
45	650				650					
46	558				558					
47	93		93							
48	485				485					
49	120				120					
50	6.337								6.337	
50	4.854**			4.854**						
51	21.552		21.552							
52	6.482	6.482								
52	5.514			5.514						
52	1.727				1.727					
52	277				277					
52	320						320			
53	10.704		10.704							
53	176				176					
54	948				948					
54	846				846					

54	6.932	6.932								
55	73				73					
56	397				397					
57	1.370				1.370					
58	64				64					
59	591			591						
60	591				591					
60	66			66						
61	276				276					
62	156				156					
62	170				170					
62	12				12					
62	186						186			
63	400				400					
64	186*				186*					
65	453*				453*					
66	2.103*				2.103*					
67	1.849				1.849					
67	3.080								3.080	
68	2.708				2.708					
69	191*				191*					
70	522				522					
70	88				88					
71	1064				1064					
72	1.355								1.355	
73	500						500			
74	179*				179*					
75	503				503					
76	801				801					
77	140*				140*					
78	79*				79*					
79	158						158			
80	98*				98*					
81	40*				40*					
82	511				511					
82	119			119						
83	4.329					4.329				
83	50				50*					
84	2.606				2.606					
85	799								799	
86	6.982						6.982			
87	274*				274*					
88	507				507					
89	234				234					
90	174				174					
91	2000				2000					
92	365				365					
A	10					10				
B	6					6				
C	619					619				

D	10					10					
E	46					46					
F	9					9					
G	858					858					
H	146					146					
I	15					15					
L	13					13					
L	9					9					
L	20					20					
L	17					17					
L	28					28					
L	40					40					
L	782					782					
L	25					25					
L	119					119					
L	22					22					
L	29					29					
L	124					124					
L	17					17					
L	20					20					
L	30					30					
M	15					15					
N	-					-					
O	639***					639***					
P	820					820					
Q	67					67					
R	-					-					
C1	9.826								9.826		
TOTALE		<u>27.984 mq</u>	<u>33.423 mq</u>	<u>22.561 mq +</u> <u>4.854 mq **</u>	<u>44.867 mq +</u> <u>4.152 mq *</u>	<u>4.555 mq</u>	<u>38.949 mq</u>	<u>12.564 mq</u>	<u>9.826 mq</u>	<u>16.382 mq +</u> <u>76.266 mq **</u>	<u>23.531 mq **</u>
		ISTRUZIONE MQ	ATTREZZATUR E RELIGIOSE MQ	INTERESSE COMUNE MQ	PARCHEGGI MQ	TECNOLOGIC O MQ	PARCO GIOCO- SPORT MQ	EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE MQ	CIMITERO MQ	VERDE MQ	STRUTTURE SANITARIE MQ

* tali ambiti **non** vengono computati ai fini del dimensionamento.

** tali ambiti sono aree standard d'interesse sovracomunale

*** tale ambito è in disuso

SINTESI AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE LOCALIZZATE COMUNALI	TOTALE SUPERFICE mq
1- STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE	27.984,00 mq
2- SERVIZI D'INTERESSE COMUNE	22.561,00 mq
3- ATTREZZATURE SPORTIVE	38.949,00 mq

4- PARCHEGGI	44.867,00 mq
5- ATTREZZATURE RELIGIOSE	33.423,00 mq
6- PARCO – VERDE – PARCO GIOCHI	16.382,00 mq
TOTALE	<u>184.712,00 mq</u>

SINTESI AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE LOCALIZZATE SOVRACCOMUNALI	TOTALE SUPERFICE mq
1- SERVIZI D'INTERESSE COMUNE	4.854,00 mq
2- STRUTTURE SANITARIE	23.531,00 mq
3- VERDE - PARCO	76.266,00 mq
TOTALE	<u>104.651,00 mq</u>

4b. STANDAR FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ESISTENTI

RIFERIMENTO N°	SUPERFICE mq
1- Via Giovanni XXIII	2.738 mq
2- Via A. Volta	4.532 mq
3- Via A. Volta	1.377 mq
4- Via Roma	1.111 mq
5- Via Paradiso	303 mq
6- Via Roma	427 mq
7- Via Roma	906 mq
8- Via Paradiso	715 mq
9- Via Paradiso	1.222 mq
10- Via Resegone	4.560 mq
12- Via IV Novembre	511 mq

14- Via IV Novembre	487 mq
15- Via Volta	1.109 mq
17- Via Manzoni	1.010 mq
18- Via Risorgimento	1.297 mq
19- Via Risorgimento	1.552 mq
20- Via Rogeno	970 mq
21- Via Cadorna	1.451 mq
22- Via Veneto	813 mq
23 – Via Diaz	100 mq
TOTALE	27.191,00 mq*

* tale superficie non viene computata ai fini del dimensionamento.

4c. STANDAR FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI

RIFERIMENTO N°	SUPERFICE mq
1- Via N. Sauro	89 mq
2- Via Andina	427 mq
3- Via Nuova Valassina	5.228 mq
4- Via Nuova Valassina	3.482 mq
5- Via Buonarotti	522 mq
6- Via Cadorna	1.784 mq
7- Via Cadorna	92 mq
8- Via Cadorna	552 mq
9- Via Nuova Valassina	2.587 mq
10- Via Nuova Valassina	859 mq
11- Via Cadorna	54 mq
12- Via Nuova Valassina	1.420 mq
TOTALE	17.096,00 mq*

* tale superficie non viene computata ai fini del dimensionamento.

4d. AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO IN PROGETTO

RIFERIMENTO N°	FUNZIONE	SUPERFICE mq
93 - Via Dante Alighieri	Interesse Comune	7.826 mq
94 - Via S. Ambrogio	Attrezzatura Sportiva	13.365 mq
95 - Via per Rogeno	Parcheggio	3.170 mq
96 - Via Calvenzana Inf."	Interesse Comune	4.920 mq**
97 - Via per Rogeno	Parcheggio	130 mq

98 - Piazza Maria Assunta	Parcheggio	618 mq
99 - Via Donatori volontari del Sangue	Interesse Comune	973 mq
100 - Via A. Volta*	Standard Industriale	3.127 mq*
101 - Via A. Volta	Interesse Comune	1.150 mq
102 - Via A. Volta*	Parcheggio Industriale	2.412 mq*
103 – Via Cadorna*	Area standard	1.459 mq*
101 – Via Cadorna	Parcheggio	1.994 mq
TOTALE		41.144 mq

* Ambiti privati, commerciali e industriali non sono computati ai fini delle verifiche delle aree standard

** Servizio di interesse sovracomunale

RIFERIMENTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE	DESTINAZIONE	SUPERFICE mq AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE
P.N.1	Piano Strutture Agricole	-
P.N. 2	Casa di Riposo	16.500 mq
P.R. 1 Proprietà Corti Rottamat Rogolea	Residenziale	-
P.R. 2 Ex Galetti	Residenziale	-
P.R. 3 Via S.S. Protaso e Gervaso	Residenziale	-
P.R. 4 Via per Rogeno	Residenziale	200 mq
P.R. 5 Via S.S. Protaso e Gervaso – Via Rogeno	Residenziale	-
P.R. 6 Via N. Sauro e Via Panzeri	Residenziale	-
P.R. 7 Via XXV Aprile – Via Garibaldi	Residenziale	-
P.R. 8 Via Verdi – Via Marconi	Residenziale	1.000 mq
P.R. 9 Via sud Volta	Residenziale	-
P.R. 11** Via Diaz	Industriale	200 mq**

P.R. 11b Via Diaz	Residenziale	-
P.R. 12 Via Cadorna Ex Ferrovia	Residenziale	-
P.d.C. 1 Via N. Sauro – Via Garibaldi	Residenziale	-
P.d.C. 2 Via Allievi	Residenziale	570 mq
P.d.C. 3 Sud ovest – Via Cassina	Residenziale	-
P.d.C. 4 Via Manzoni	Residenziale – Uffici e funzioni complementari	900 mq
P.d.C. 5 Via Donatori di Sangue	Residenziale – Uffici e funzioni complementari	4.700 mq
P.d.c. 6 Via Volta	Residenziale – Uffici e funzioni complementari	400 mq
P.A. 1**	Industriale	-
P.A. 2**	Industriale	-
P.A.3**	Commerciale	-
TOTALE		24.270 mq*

.* il dato finale comprende la superficie del PN2 considerato attrezzatura pubblica

.* Ambiti commerciali e industriali non sono computati

Sintesi aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto computati ai fini delle aree standard :

TOTALE MQ PARI A 34.146 mq

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

• Abitanti residenti al 31.12.2010	4.806 abitanti
• Abitanti derivanti da cambio d'uso in centro storico	117 abitanti
• Abitanti derivanti dai volumi residui da P.R.G in attuazione	
74.720,00 mc. : 150 mc/ab = 498,1 abitanti	498 abitanti
• Abitanti derivanti dalle nuove previsioni di P.G.T.	
- Lotti liberi nel tessuto consolidato	
16.285,00 mc : 150 mc/ab = 116,90 abitanti	108 abitanti
- Ambiti di trasformazione – espansione e perequazione	
77.270,00 mc : 150 mc/ab = 479,80 abitanti	515 abitanti
TOTALE	6.044 abitanti

Incremento di 1.247 abitanti + 26,5% rispetto ai residenti al 31.12.2011
Rispetto alla validità del piano (10 anni) l'incremento annuo è del 2,65%

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE:
--

• Aree di uso pubblico e generale dovute (popolazione esistente) 6.044 abitanti x 18 mq/ab.	108.792,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti	184.712,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto (Interesse Comunale e Sovraccomunale)	41.144,00 mq
Di cui comunali	34.143,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto derivanti dagli ambiti di trasformazione e espansione	7.770,00 mq
• Terreni di proprietà comunali	212.935,60 mq
• Pari ad una dotazione di 37,49 mq/ab > 18 mq/ab.	
• Aree di uso pubblico d'interesse sovracomunale pari a 104.836,00 mq.	

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO RISPETTO AI LIMITI DEL PIANO PROVINCIALE

- Superficie ammissibile delle espansioni:

CRESCITA ENDOGENA	82.663,20 mq
CRESCITA ESOGENA	124.956,00 mq

CRESCITA ENDOGENA AMBITO TERRITORIALE: BRIANZA LECCHESE
 CON PREVISIONE DEL DdP DI 10 ANNI

Ab. resid x indice PTCP(mc/ab) x n°anni validi tà PGT

4.806 (ab. residenti 2010) x 1.72 x 10 = 82.663,20 mq

CRESCITA ESOGENA AMBITO TERRITORIALE: BRIANZA LECCHESE
 CON PREVISIONE DEL DdP DI 10 ANNI

Ab. resid x indice PTCP(mc/ab) x n°anni validi tà PGT

4.806 (ab. residenti 2010) x 2,60 x 10 = 124.956 mq

- Totale consumo di suolo non urbanizzato previsto da **PGT = 63.090 mq**

63.090 mq < 82.663,20 mq

Superficie Verificata con il valore della crescita endogena con previsione del DdP di 10 anni

63.090 mq < 124.956 mq

Superficie Verificata con il valore della crescita esogena con previsione del DdP di 10 anni

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