



COMUNE DI  
**Casnate con  
Bernate**  
PROVINCIA DI COMO



P.G.T. approvato con delibera C.C. n° 44 del 15.12.2011 - BURL n° 17 del 26.04.2012  
P.G.T. rettificato con delibera C.C. n° 15 del 18.07.2012 - BURL n° 32 del 08.08.2012

## VARIANTE GENERALE AL P.G.T.

# DIMENSIONAMENTO DI PIANO'

adozione delibera C.C. n° 9 del 13.04.2018  
approvazione delibera C.C. n° del . .2018

il tecnico  
dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco - Ass. Urbanistica  
sig. Fabio Bulgheroni

resp. Area Tecnica - Tecnico Manutentiva  
geom. Giuseppina Palermo

collaboratrice  
Silvia Aragona

<sup>1</sup> elaborato modificato a seguito accoglimento  
osservazioni e recepimento pareri

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:

**1. EDIFICAZIONE RESIDUA DA PRG VIGENTE****1.1) PA IN FASE DI ATTUAZIONE O CON CONVENZIONE**

<b>PA IN FASE DI ATTUAZIONE O CON CONVENZIONE</b>	<b>VOLUME</b>
P.L. 2 Via Correnti	10.479,02 mc
P.L. 9B Via volta	1.300,00 mc
P.L.5 Via Cantù	1.600,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>13.379,02 mc</b>

**Totale volumetria residua da P.R.G. vigente: = 13.379,02 mc**

**2. EDIFICAZIONE PREVISTA DA P.G.T. VIGENTE IN FASE DI ATTUAZIONE**

<b>PA IN FASE DI ATTUAZIONE O CON CONVENZIONE</b>	<b>VOLUME</b>
P.A. 4 a Via Volta Via Plinio	6.407,00 mc
P.A. 4 b Via Volta Via Plinio	5.233,00 mc
P.A. 1 P.L. 10	3.420,00 mc
P.E. Via Mascagni	1.925,68 mc
Perequazione volumi derivanti dal centro storico Piano Colore	5.447,76
Volumi derivanti da Cambio d'uso in centro Storico	1.858,21 mc
<b>TOTALE</b>	<b>24.291,65 mc</b>

**Totale volumetria comparti in attuazione previsti da PGT vigente: = 13.379,02 mc**

### 3. **EDIFICAZIONE PREVISTA DA P.G.T. VIGENTE RICONFERMATI DALLA VARIANTE**

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI	VOLUME RESIDUO
PdC1v	1.800,00 mc
PdC2v	3.400,00 mc
PdC3v	650,00 mc
PdC4v (artigianale)*	--
PdC5va (volume esistente già conteggiato con cambio d'uso in centro storico)	--
PdC5vb	275,90 mc mc
PdC6	640,00 mc
PdC7	2.304,00 mc
PdC8	1.410,00 mc
PdC 9 a/b/c	9.195,32 mc
<b>TOTALE</b>	<b>19.675,22mc</b>

\* i volumi derivanti da ambiti industriali - commerciali – artigianali e gli standard privati non vengono computate ai fini del dimensionamento.

**Totale volumetria prevista da PGT vigente e riconfermata dalla variante: = 19.675,22 mc**

**4. VOLUMI RESIDUI LOTTI LIBERI DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE COMPLETATI**

LOTTE	VOLUME
a1	500,00 mc
b	981,00 mc
c	1.161,00 mc
PD3	400,00 mc
f	890,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>3.932,00 mc</b>

**Totale volumetria residua da Piani di Lottizzazione completati: = 3.932,00 mc**

**5. VOLUMI DERIVANTI DA AMBITI DI RIGENERAZIONE, ESPANSIONE E COMPLETAMENTO PREVISTI DALLA VARIANTE DI P.G.T.**

COMPARTI	VOLUME
RU1 (commerciale turistico ricettivo)*	--
RU2a (ristorazione turistico ricettivo)*	--
RU2b (Housing sociale)*	--
PL1v (produttivo)*	--
PL2v Via Raffaello	1.780,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>1.780,00 mc</b>

\* i volumi derivanti da ambiti industriali - commerciali – artigianali e gli standard privati non vengono computate ai fini del dimensionamento.

**Totale volumetria residenziale introdotta dalla variante urbanistica: = 1.780,00 mc**

**6.1a AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO ESISTENTI****ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI COMUNALI**

N°	STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE	VIA	SUP. mq
1	scuola elementare "A. Volta" e palestra	Via Pascoli / angolo Via Garibaldi	3621
2	scuola materna / dell'infanzia / paritaria "F. Saldarini Catelli"	Via Verdi	17922
3	scuola materna "Asilo Infantile"	Via B. Luini	767
			<b>TOT. : 22310</b>

N°	STRUTTURE SANITARIE	VIA	SUP. mq
30	ambulatorio medico	Via Monte Rosa	664
			<b>TOT. : 664</b>

N°	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	VIA	SUP. mq
13	Ufficio postale	Piazza degli Alpini / Via Garibaldi	1530
14	Palazzo Comunale con annesso Parco	Piazza S. Carlo Borromeo	15462
15	Monumento ai caduti di Casnate	Via B. Luini	684
16	Monumento ai caduti di Bernate con annesso verde	Via Rosales	6983
17	Ex Municipio	Via B. Luini	1200
22	Area Fontanile e relative pertinenze "BERC"	Via Verdi	20886
			<b>TOT. : 46744</b>

N°	PARCO - VERDE - PARCO GIOCHI	VIA	SUP. mq
18	parco	Via Grossi	472
19	parco giochi	Via Verdi	2306
20	parco giochi	Via Mascagni	386
21	parco	Via XXV Aprile	448
23	verde	Via Manara	342
25	verde	Via Vespucci	1095
31	verde	Via Pasubio	4924
32	verde	Via Bellini	421
33	verde	Via Correnti	2241
34	verde	Via Manzoni	281
35	verde	Via Monte	355
36*	Verde Privato*	Via Monte Bisbino	556*
			<b>TOT. : 13.826</b>

N°	ATTREZZATURE RELIGIOSE	VIA	SUP. mq
4	Chiesa di Bernate - Parrocchia di S. Bernardo	Via C. Battisti	2678
5	Chiesa di Casnate - Parrocchia di SS. Ambrogio e Antonio	Via B. Luini	4206

6	Oratorio di Bernate - Parrocchia di S. Bernardo	Via C. Battisti	1363
7	Oratorio di Casnate - Parrocchia di SS. Ambrogio e Antonio	Via B. Luini	1812
8	Sede Associazione Religiosa - SukioMahikari	Via Manara	1688
	Edicola - Cappella	Via Garibaldi	8
	Edicola - Cappella	Via Garibaldi	8
	Edicola - Cappella	Via Volta	19
			<b>TOT. : 11782</b>

N°	ATTREZZATURE SPORTIVE	VIA	SUP. mq
9	Laghetto per la pesca sportiva di Casnate	Via Galvani	5011
10	Centro sportivo comunale polifunzionale	Via Roma	45955
11	Palazzetto Casnate "Palasampietro"	Via Roma	16453
12	Sede polisportiva Casnatese di Casnate	Via Marconi	102
			<b>TOT. : 67521</b>

N°	CIMITERI	VIA	SUP. mq
C1	cimitero Casnate	Via Roma / Viale Rimembranze	4595
C2	cimitero Bernate	Via Indipendenza	1031
			<b>TOT. : 5626</b>

N°	STANDARD TECNOLOGICI	VIA	SUP. mq
A	Impianto di depurazione - Lariana Depur	Via Volta/ Via Gramsci	4315
B	Cabina gas metano Casnate	Via Volta	62
C	Cabina gas metano Casnate	Via Galileo Galilei	68
D	Cabina enel Casnate	Via XXV Aprile	47
E	SNAM rete gas Casnate	Via Tiziano	102
F	Serbatoio idrico Casnate	Via Manzoni	169
G	Cabina gas metano Casnate	Via Bellini	62
H	Cabina gas metano Bernate	Via Grigna	65
I	Punto di captazione acqua potabile - Pozzo	Via Galvani	792
			<b>TOT. : 5683</b>

N°	CASE ALER	VIA	SUP. mq
24	Edificio gestione I.A.C.P. Sede Pensionati	Via B. Luini	1490
28	Appartamenti Comunali	Piazza San carlo	166
29	Fabbricato Comunale	Piazza Cristoforo Colombo	493
			<b>TOT. : 2149</b>

N°	PARCHEGGI PRIVATI	VIA	SUPERFICIE mq
46	Parcheggio Privato	Via Cantu	127
47	Parcheggio Privato	Via Volta	372
48	Parcheggio Privato	Via Volta	100
49	Parcheggio Privato	Via Garibaldi	126

50	Parcheeggio Privato	Via Pitagora	337
			<b>TOT. : 5683</b>

N°	PARCHEGGI	VIA	SUPERFICIE mq
1	parcheeggio	Via Plinio	276
2	parcheeggio	Via Santelia	271
3	parcheeggio	Via Santelia	205
4	parcheeggio	Via Giovio	378
5	parcheeggio	Via Giovio	216
6	parcheeggio	Via Cantù	86
7	parcheeggio	Via Cantù	485
8	parcheeggio	Via Cantù	246
9	parcheeggio	Via XXV Aprile	300
10	parcheeggio	Via XXV Aprile	148
11	parcheeggio	Via Volta	367
12	parcheeggio	Piazza Don Angelo Monti	1609
13	parcheeggio	Via Roma	475
14	parcheeggio	Via Donatello	877
15	parcheeggio	Piazza San Carlo Borromeo	378
16	parcheeggio	Piazza Cavour	106
17	parcheeggio	Via Marconi	99
18	parcheeggio	Via S. Pellico	340
19	parcheeggio	Via Manara	344
20	parcheeggio	Via Manara	425
21	parcheeggio	Via Manara	442
22	parcheeggio	Via Pascoli	724
23	parcheeggio	Via Pascoli	124
24	parcheeggio	Via Verdi	1877
25	parcheeggio	Via Donatello	1054
26	parcheeggio	Via Garibaldi	390
27	parcheeggio	Via Verdi	378
28	parcheeggio	Via Verdi	540
29	parcheeggio	Via Indipendenza	421
30	parcheeggio	Via Mascagni	248
31	parcheeggio	Via Mascagni	153
32	parcheeggio	Via Battisti	313
33	parcheeggio	Via Battisti	330
34	parcheeggio	Via Adamello	438
35	parcheeggio	Via Adamello	1006
36	parcheeggio	Via Monte Rosa	936
37	parcheeggio	Via Monte Bisbino	1649
38	parcheeggio	Via Monte Bisbino	235
39	parcheeggio con annesso verde	Via Roma	3008
40	parcheeggio	Via Ticino	237



41	<i>parcheggio</i>	Via Tevere	260
42	<i>parcheggio</i>	Via Garibaldi	169
43	<i>parcheggio</i>	Via Pitagora	1683
44	<i>parcheggio</i>	Via Socrate	711
45	<i>parcheggio</i>	Via Socrate	231
51	<i>parcheggio</i>	Plazza Colombo / Via M. Polo	441
52	<i>parcheggio</i>	Via Volta	214
			<b>TOT. : 25843</b>

<b>STANDAR INDUSTRIALI</b>		
<b>N°</b>	<b>DESTINAZIONE - UBICAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>
1	<i>Via Arno</i>	1718
2	<i>Via Adige</i>	1888
3	<i>Via Ticino</i>	750
4	<i>Via Tevere</i>	680
5	<i>Via Arno</i>	333
6	<i>Via Socrate</i>	1474
7	<i>Via Socrate</i>	2811
8	<i>Via Socrate</i>	172
<b>TOT. : 9826</b>		

<b>STANDAR COMMERCIALI</b>		
<b>N°</b>	<b>DESTINAZIONE - UBICAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE mq</b>
1	<i>Strada Statale dei Giovi N° 35</i>	1690
2	<i>Strada Statale dei Giovi N° 36</i>	1002
3	<i>Via Adda</i>	251
4	<i>Via Adda</i>	300
5	<i>Via Rossini</i>	450
6	<i>Via Garibaldi</i>	423
7	<i>Via Pitagora</i>	1186
8	<i>Via Socrate</i>	655
<b>TOT. : 5956</b>		

<b>AMBITI NATURALI - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE</b>		<b>SUPERFICIE mq</b>
Sito di interesse comunitario "Palude di Albate"		215332
Sorgenti di biodiversità 1° livello - CAP		477917
Sorgenti di biodiversità 2° livello - CAS		1355113
Corridoio ecologico - ECP		183817
Corridoio ecologico - ECS		40375
Zone di riqualificazione ambientale - ZRA		140305

Zone tampone - BZP	552877
Zone tampone - BZS	266430
Aree urbanizzate esistenti e previste da P.R.G. vigenti	2265411

<b>SINTESI AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE LOCALIZZATE</b>	<b>TOTALE mq</b>
<i>STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE</i>	22310
<i>STRUTTURE SANITARIE</i>	664
<i>SERVIZI DI INTERESSE COMUNE</i>	46744
<i>PARCO - VERDE - PARCO GIOCHI</i>	13.826
<i>ATTREZZATURE RELIGIOSE *</i>	11782
<i>ATTREZZATURE SPORTIVE</i>	67521
<i>PARCHEGGI</i>	25843
	<b>TOT. :176.908</b>

\* gli standard industriali - commerciali – artigianali e privati non vengono computate ai fini del dimensionamento.

**6.1b STANDAR FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**

<b>RIFERIMENTO N°</b>	<b>SUPERFICE mq</b>
1- Via Arno	1.718,00 mq
2- Via Adige	1.888,00 mq
3- Via Ticino	750,00 mq
4- Via Tevere	680,00 mq
5- Via Arno	333,00 mq
6- Via Socrate	1.474,00 mq
7- Via Socrate	2.811,00 mq
8- Via Socrate	172,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>9.826,00 mq*</b>

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

**6.1c STANDAR FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI**

<b>RIFERIMENTO N°</b>	<b>SUPERFICE mq</b>
1- STRADA STATALE DEI GIOVI N°36	1.690,00 mq
2- STRADA STATALE DEI GIOVI N°36	1.002,00 mq
3- Via Adda	251,00 mq
4- Via Adda	300,00 mq
5- Via Rossini	450,00 mq
6- Via Garibaldi	423,00 mq
7- Via Pitagora	1.186,00 mq
8- Via Socrate	655,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>5.956,00 mq*</b>

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

**6.2 AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO IN PROGETTO**

<b>RIFERIMENTO N°</b>	<b>SUPERFICE mq</b>
1- Via Venezia	8.048,00 mq
2- Via XXV aprile	4.707,00 mq
3- Via Indipendenza	591,00 mq
4- Via Manara	862,00 mq
5 - Via Roma	2.682,00 mq
<b>TOTALE</b>	<b>16.890,00 mq</b>

Gli ambiti di completamento ed espansione previsti dal Piano di Governo del Territorio, dovranno localizzare o monetizzare gli standard in progetto dovuti secondo quanto stabilito dalle apposite schede di dettaglio delle Norme Tecniche di Attuazione.

<b>SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO</b>
---

- Abitanti residenti al 31.12.2016 **4.940 abitanti**
  
- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal precedente P.R.G. in fase di attuazione.
  - a. PL2 Via Correnti 10.479,02 mc
  - b. PL9b Via Volta 1.300,00 mc
  - c. PL5 Via Cantù 1.600,00 mc
  - TOTALE: 13.379,02 mc: 150 mc/ab = **89 abitanti**
  
- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal P.G.T. vigente in fase di attuazione.
  - a. PA4a Via Volta Via Plinio 6.407,00 mc
  - b. PA4b Via Volta Via Plinio 5.233,00 mc
  - c. Pa1/PL10 1.920,00 mc + 1.500,00 mc 3.420,00 mc
  - d. PE via Mascagni 1.925,68 mc
  - e. Perequazione volumetrica recupero facciate ed androni del centro storico 9.079,60 mc  
 Applicazione di coefficiente correttivo di ragguglio pari a 0,6 relativo alla probabilità di attuazione di tali interventi:  
 $9.079,60 \text{ mc} \times 0,6 =$  5.447,76 mc
  - f. Volumi derivanti dal cambio d'uso in centro storico 3.097,00 mc  
 Applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,6 poiché al piano terreno degli edifici devono essere previsti degli spazi da adibire a box  
 $3.097,00 \text{ mc} \times 0,6 =$  1.858,21mc
  - TOTALE: 24.291,65 mc: 150 mc/ab = **161 abitanti**
  
- Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dal P.G.T. vigente riconfermati.
  - a. PdC1v 1.800,00 mc
  - b. PdC2v 3.400,00 mc
  - c. PdC3v 650,00 mc
  - d. PdC4v (artigianale)
  - e. PdC5va (volume esistente) conteggiato in cambio d'uso Centro storico
  - f. PdC5vb (ex PdR via Fermi) 275,90 mc
  - g. PdC6 640,00 mc
  - h. PdC7 2.304,00 mc
  - i. PdC8 1.410,00 mc
  - j. Pdc 9a/b/c 9.195,32 mc
  - TOTALE: 19.675,22 mc: 150 mc/ab = **131 abitanti**
  
- Volumi residui lotti liberi di Piani di Lottizzazione completati
  - a. a1 500,00 mc
  - b. b 981,00 mc
  - c. c 1.161,00 mc
  - d. PD3 400,00 mc
  - e. f 890,00 mc
  - TOTALE: 3.932,00 mc: 150 mc/ab = **26 abitanti**

- Abitanti derivanti da ambiti di rigenerazione, espansione e completamento previsti dalla variante di P.G.T.

- Ambiti di Rigenerazione Urbana
- RU1 - Commerciale - Turistico Ricettivo Residenziale esistente
  - RU2a - Ristorazione Turistico Ricettivo
  - RU2b - Housing Sociale

Ambiti di Espansione e Completamento

- PL1v (produttivo)
- PL2v

TOTALE: 1.780,00 mc: 150 mc/ab =

1.780,00 mc  
12 abitanti

**TOTALE ABITANTI INSEDIABILI 419 abitanti**

**TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI 4.940 + 419 = TOTALE 5.359 abitanti**

**CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE**

**Incremento abitanti previsto:**

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente **599 abitanti**
- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **419 abitanti**

La Variante Generale al PGT riduce di 180 abitanti le previsioni residue del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili circa del 30 %.

**Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è di 83 abitanti**

<p><b>Previsione insediativa P.G.T. vigente rispetto abitanti residenti 2013 pari a 4.868</b></p>		<p><b>Previsione insediativa prevista dalla variante al P.G.T.</b></p>
<p><b>599 abitanti</b></p>	<p><b>&gt;</b></p>	<p><b>419 abitanti</b></p>

**VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE**

- Aree di uso pubblico e generale dovute per  
5.359 abitanti x 18 mq/ab. **96.462,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale esistenti **176.908,00 mq**
- Aree di uso pubblico e generale in progetto **16.890,00 mq**
- **TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO 193.798,00 mq**

**193.798,00 mq > 96.462,00 mq**

**Pari ad una dotazione di 36,18 mq/ab > 18 mq/ab.**