



COMUNE DI

Maslianico

PROVINCIA DI COMO



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



DIMENSIONAMENTO DI PIANO *'

adozione delibera C. C. n° 34 del 26.11.2012
approvazione delibera C. C. n° del 20.05.2013

il tecnico	il sindaco	il segretario	resp. area Edil. privata ed Urbanistica	autorità competente VAS
dott. Arch. Marielena Sgroi	Avv. Mario Luppi	Dott.sa Pasqualina Libutti	Geom. Carmen I. Longhi	arch. Silvano Cavalleri

collaboratrice
Silvia Aragona

' elaborato modificato a seguito
delle controdeduzioni alle osservazioni

* elaborato modificato a seguito pareri
di 2ª conferenza VAS del 28.09.2012

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.17 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) PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN FASE DI ATTUAZIONE**

P.L. E P.d.R. IN FASE DI ATTUAZIONE	VOLUME RESIDUO	STANDARD IN CESSIONE
PL – VIA VERDI (SOPRA LE POSTE)	5.057 mc (edificato)*	4.515 mq (Area retro posta)
PL – VIA MODELLI CAVA EST	2527 mc (edificato)*	1.272 mq (Via Fossato)
PL – VIA PER PIAZZA SANTO STEFANO	1573 mc (Convenzionato)	77,50 mq
PdR 6 – VIA PER PIAZZA SANTO STEFANO	1046 mc (Da Convezionare)	/
TOTALE	<u>2.619,00 mc</u>	

. * P.L. o P.d.R. completati e quindi non considerati ai fini del dimensionamento

Totale volumetria residua da P.R.G. vigente: 2.619,00 mc

A.2) EDIFICAZIONE RESIDUA TESSUTO CONSOLIDATO**2.1) CENTRO STORICO**

- Recupero edifici rurali:

RIFERIMENTO	VOLUME CAMBIO DI DESTINAZIONE
Nucleo di Cozzena	414 mc
TOTALE	414 mc*
414 x 0,60 =	<u>248,40 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:

$$**414,00 mc x 0.60 = 248,40 mc**$$

2.2) LOTTI LIBERI AZZONATI IN AMBITO VV (0,60 mc/mq)

- Lotti liberi (0,60 mc/mq): sup. 1.100,00mq = 660 mc

LOTTI LIBERI AZZONATI IN AMBITO R2 (1,00 mc/mq)

- Lotti liberi (1,00 mc/mq): sup. 600,00mq = 600 mc

Totale volumetria per edificazione residua in tessuto consolidato: 1.508,40 mc

TOTALE A.1) + A.2)

$$**2.619,00 mc + 1.508,40 mc = 4.127,40 mc**$$

3- AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE PREVISTI DA PGT**3.1) Piani Recupero Urbanistico (P.R.U.)**

RIFERIMENTO	SUPERFICIE FONDIARIA mq	SUP. ATTIVITA' DI PRODUZIONE – TRASFORMAZIONE – ATT. DIREZIONALI E AMMINISTRATIVE	SUPERFICIE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE
P.R.U. COVER	34.200 mq	4.630 mq 6.290 mq 12.300 mq	- 2.300 mq (area a parcheggio) - 4.000 mq (ampliamento Centro sportivo) - 1.070 mq (viabilità)
TOTALE		23.220 mq*	7.370 mq*

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

3.2) Piano di Recupero (P.R.)

RIFERIMENTO	SUPERFICIE FONDIARIA mq	INDICE EDIFICATORIO	VOLUME DA RESIDENZIALE - TERZIARIO	VOLUME TURISTICO- RICETTIVO- ALBERGHIERO- RISTORAZIONE- SANITARIO ASSISTENZIALE - ARTIGIANALE	SUPERFICIE COMMERCIO – VENDITA – ARTIGIANATO – TERZIARIO – UFFICI E ESERCIZI DI VICINATO	SUPERFICIE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE
P.R. 1 DOGANA PROPRIETA' F.I.P.	2.630,00 mq	1,3 mc/mq	/	4.620,00 mc (recupero dell'esistente)	/	/
P.R. 2 VIA XXV APRILE	1.460,00 mq	1,3 mc/mq	810 mc	990 mq	/	1.750 mq (parcheggio industriale) 875 mq (parcheggio residenziale) 1.000,00 mq (viabilità)
P.R.3 LUCIANTEX	7.110,00 mq	1,3 mc/mq	/	/	3.920 mq 670 mq	/
P.R.4 RIVA	4.900,00 mq	1,3 mc/mq	/	/	2.440,00 mq	/
P.R.5 PASQUALOTTO	1.140,00 mq	1,3 mc/mq	/	1.020,00 mq	/	/
P.R.6 GIROTTI	2.000 mq	/	1.400 mc	/	/	/
P.R.7 MILLE SIGHINOLFI	350 mq	/	2.450 mc	/	/	/
P.R.8 EX CARTIERA SAN MARCO	3.886,00 mq	/	/	/	2.160,00 mq	/
TOTALE			<u>4.660 mc</u>	6.630 mq*	8.520 mq*	3.625 mq*

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

3.3) Piani Attuativi (P.L.)

RIFERIMENTO	SUPERFICIE FONDIARIA mq	VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO	VOLUME CASA ALBERGO – CASA DI RIPOSO ASSEGNATO	SUPERFICIE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE
P.L. 1 VIA SOVERNICO – VIA MAZZINI – VIA XX SETTEMBRE	5.800 mq	1.450 mc	/	435 mq (viabilità) 1.743 mq (area destinata a parcheggio)
P.L. VIA XX SETTEMBRE CASA ALBERGO – CASA DI RIPOSO	9.412,00 mq	/	12.000 mc	
TOTALE		<u>1.450 mc</u>	<u>12.000 mc*</u>	

* gli ambiti in cui vengono computati i volumi della casa di riposo e della casa albergo in quanto standard d'interesse sovracomunale non vengono computate ai fini del dimensionamento

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

RIFERIMENTO	SUPERFICIE mq	VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO
P.d.C. 1 VIA PRIVATA CARTERETTA	976,00 mq	787,00 mc
P.d.C. 2 LOCALITA' COZZENA	1.610,00 mq	1.100,00 mc
P.d.C. 3 EX PL PORTA	1.085,00 mq	700,00 mc
P.d.C. 4A-4B VIA XX SETTEMBRE	10.670,00 mq	2.590,00 mc
P.d.C. 5 VIA MAZZINI	1.672,00 mq	375 mc
TOTALE		<u>5.552 mc</u>

A3.5) Norme tecniche di attuazione speciale

- Volumi residenziali mc. 2.250,00
- Totale A3.4) mc. 2.250,00**

Totale volumetria da ambiti di trasformazione ed espansione da P.G.T.:
 (3.2) 4.660,00 mc + (3.3) 1.450,00 mc + (3.4) 5.952,00 mc
 + (3.5) 2.250,00 mc = **13.912,00 mc**

4a. AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO ESISTENTI

N°	STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE	VIA	SUPERFICIE mq
4	SCUOLA PRIMARIA "GIANNI RODARI"	VIA PRIV. CARTIERA	2432
4	SCUOLA DELL'INFANZIA "GIANNI RODARI"	VIA BURGO	3634
21	SCUOLA MEDIA "WALT DISNEY"	VIA ROMA	2643
52	CASA DELLA MUSICA	VIA ROMA	211
			<i>TOT. : 8.920</i>

N°	STRUTTURE SANITARIE	VIA	SUPERFICIE mq
12'	FARMACIA	VIA XX SETTEMBRE	366
27*	CROCE ROSSA ITALIANA	VIA BURGO	230**
27*	MASLIANICO SOCCORSO	VIA BURGO	140**
			<i>TOT. : 366 mq + 370mq ** di interesse sovracomunale</i>

N°	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	VIA	SUPERFICIE mq
4	BIBLIOTECA "AMICI DI ANNA"	VIA PRIV. CARTIERA	25
1	MUNICIPIO - UFFICI COMUNALI	VIA MUNICIPIO	2388
1	POLIZIA MUNICIPALE	VIA MUNICIPIO	
1*	DISTRETTO ASL**	VIA MUNICIPIO	
9	UFFICIO POSTALE	VIA G. VERDI	1120
13	CASA DEGLI ANZIANI - ASSOCIAZIONE	VIA MAZZINI	890
14	CENTRO CIVICO	VIA A. GRANDI	2091
17	MONUMENTO AI CADUTI	PIAZZA MONUM. AI CADUTI	191
44	EX LAVATOIO - MAGAZZINO	VIA XX SETTEMBRE	22
45	EX LAVATOIO - MAGAZZINO	VIA BARELLI	32
47	EX LAVATOIO - MAGAZZINO	VIA COZZENA	16
64*	DOGANA - GUARDIA DI FINANZA	PROVINCIALE N°16	3253**
61	DEPOSITO COMUNALE EX LAVATOIO	VIA SCALETTO	20
62	DEPOSITO COMUNALE EX LAVATOIO	VIA G. VERDI	23
63	DEPOSITO COMUNALE EX LAVATOIO	VIA P. CARCANO	28
65	GRUPPO CINOFILO	VIA XX SETTEMBRE	2106
			<i>TOT. : 8951 mq + 3.3453 mq** di interesse sovracomunale</i>

N°	PARCO - VERDE - PARCO GIOCHI	VIA	SUPERFICIE mq
2	PARCO PUBBLICO	VIA MUNICIPIO	1907
6	PARCO - VERDE	VIA ALLA CHIESA	537
8	VERDE	VIA ALLA CHIESA	526
18	PARCO MORANDI - PARCO PUBBLICO	VIA XXV APRILE	5453
28	VERDE	VIA BURGO	140
31	VERDE	VIA P. CARCANO	117
36	VERDE	VIA MATTEOTTI	1669
40	VERDE	VIA PER PIAZZA S. STEFANO	947
42	VERDE - FONTANA ACQUA POTABILE	VIA RONCO	849
51	PARCO VERDE PUBBLICO	VIA BURGO - VIA ROMA	1453
53	VERDE	VIA BURGO	1585
54	VERDE	VIA PER PIAZZA S. STEFANO	1384
55'	VERDE	VIA ROMA	391
71	VERDE	VIA SCALETTO	195
			TOT. : 16.761 mq +391 mq* d'interesse privato

N°	ATTREZZATURE RELIGIOSE	VIA	SUPERFICIE mq
7	CHIESA - "SANTUARIO DI S. TERESA DI LISIEUX"	VIA ALLA CHIESA	2407
15	ORATORIO	VIA C. BATTISTI	4176
37	CHIESA DI SS.GIOVANNI E AMBROGIO	VIA MAZZINI	614
39	CAPPELLETTA	VIA PER PIAZZA S. STEFANO	14
49	CAPPELLETTA MADONNINA - STABILE EX DOGANA	VIA ROGGIANA	279
72	CAPPELLETTA MADONNINA	VIA MAZZINI	37
			TOT. : 7.527

N°	ATTREZZATURE SPORTIVE	VIA	SUPERFICIE mq
4	PALESTRA COMUNALE	VIA BURGO	747
22	CENTRO SPORTIVO - AREE FESTE	VIA BURGO	7665
23	CAMPO A.C. MASLIANICO - CAMPETTO CALCIO	VIA BURGO	15619
24	CAMPO ARCIERI	VIA BURGO	1376
81'	CAMPO DA TENNIS - DISMESSO	VIA XX SETTEMBRE	659
			TOT. : 25.407 mq + 659 mq* privato

N°	CIMITERI	VIA	SUPERFICIE mq
C1	CIMITERO COMUNALE	VIA SCALETTO	5803
			TOT. : 5.803*

N°	STANDARD TECNOLOGICI	VIA	SUPERFICIE mq
A	METANODOTTO - DECOMPRESSIONE DEL GAS	VIA BURGO	586
B	POZZO ACQUEDOTTO, ANTENNA TELEFONICA	VIA XXV APRILE	222
C	POZZI E STAZIONE DI POMPAGGIO	VIA MOLINO NUOVO	847
D	CENTRO RACCOLTA DIFFERENZIATA	VIA BURGO	1051
E	VASCONE ACQUEDOTTO SCALETTO	VIA DEL GUASTO	208
F	SORGENTI FICO, VASCONI	VIA T. DELL'OLIO	2613
G	VASCONE ACQUEDOTTO TARONI	VIA RONCO	118
			TOT. : 5.646*

N°	PARCHEGGI	VIA	SUPERFICIE mq
3	PARCHEGGIO - AREA MERCATO	VIA BURGO - VIAMUNICIPIO	1995
5	PARCHEGGIO	VIA XX SETTEMBRE	375
10	PARCHEGGIO	VIA G. VERDI	786
11	PARCHEGGIO	VIA XX SETTEMBRE	82
16	PARCHEGGIO	PIAZZA MONUM. AI CADUTI	163
19	PARCHEGGIO "DOGANA"	PROVINCIALE N°16	523
20	PARCHEGGIO "CAVALLI"	VIA XX SETTEMBRE	336
25	PARCHEGGIO	VIA BURGO	798
26	PARCHEGGIO	VIA BURGO	340
29	PARCHEGGIO	VIA E. CARONTI	78
32	PARCHEGGIO	VIA XX SETTEMBRE	466
33	PARCHEGGIO	VIA XX SETTEMBRE	1507
34	PARCHEGGIO	VIA XX SETTEMBRE	144
35	PARCHEGGIO	VIA MATTEOTTI	206
38	PARCHEGGIO	VIA COZZENA	725
43	PARCHEGGIO	VIA SCALETTO	472
46	PARCHEGGIO	VIA BARELLI	169
48	PARCHEGGIO	PIAZZALE ROGGIANA	205
50	PARCHEGGIO	VIA PRIV. CARTIERA	938
56	PARCHEGGIO	VIA ROMA	709
57	PARCHEGGIO	VIA XX SETTEMBRE	254
58	PARCHEGGIO	VIA BATTISTI	68
59	PARCHEGGIO	VIA G. VERDI	19
60	PARCHEGGIO	VIA PIAZZA S. STEFANO	186
66	PARCHEGGIO	VIA ROMA	262
67	PARCHEGGIO	VIA G. VERDI	97
68	PARCHEGGIO	VIA XXV APRILE	171
69	PARCHEGGIO	VIA BURGO	229
70	PARCHEGGIO	VIA SOVERNICO	28
73	PARCHEGGIO	VIA MULINO NUOVO	46
74	PARCHEGGIO	VIA ALLA CHIESA	876
			TOT. : 13253

N°	PARCHEGGI	VIA	SUPERFICIE mq
30	PARCHEGGIO PRIVATO	VIA P. CARCANO	239
75	PARCHEGGIO PRIVATO	VIA E. CARONTI	78
76	PARCHEGGIO PRIVATO	VIA XX SETTEMBRE	125
77	PARCHEGGIO PRIVATO	VIA ALLA CHIESA	54
78	PARCHEGGIO PRIVATO	VIA XX SETTEMBRE	86
79	PARCHEGGIO PRIVATO	VIA XX SETTEMBRE	27
80	PARCHEGGIO PRIVATO	VIA XXV SETTEMBRE	100
			<u>TOT. : 709*</u>

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

** tali ambiti sono aree standard d'interesse sovracomunale

SINTESI AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE LOCALIZZATE ESISTENTI	TOTALE SUPERFICE mq
1- STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE	8.920 mq
2- STRUTTURE SANITARIE	736 mq
3- SERVIZI D'INTERESSE COMUNE	8.751 mq
4- ATTREZZATURE SPORTIVE	25.407 mq
5- PARCHEGGI	13.253 mq
6- ATTREZZATURE RELIGIOSE	7.527 mq
7- PARCO – VERDE – PARCO GIOCHI	16.761 mq
TOTALE	<u>81.355 mq</u>

SINTESI AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE LOCALIZZATE SOVRACCOMUNALI	TOTALE SUPERFICE mq
1- SERVIZI D'INTERESSE COMUNE	3253 mq
2- STRUTTURE SANITARIE	370 mq
TOTALE	<u>3.623 mq</u>

4b. STANDAR FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ESISTENTI

RIFERIMENTO N°	SUPERFICE mq
1- Via Roma	1.506,46 mq
2- Via Roma	2.312,48 mq
3- Via XXV Aprile	3.650,36 mq
TOTALE	<i>7.469,00 mq*</i>

* tale superficie non viene computata ai fini del dimensionamento.

4d. AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO IN PROGETTO

RIFERIMENTO N°	SUPERFICE mq
1 – S.P. 16	1017,82 mq
2- VIA CARANTI	1.062,94 mq
3 – VIA BURGO	330,00 mq
4 – VIA ROMA – VIA XX SETTEMBRE	87,00 mq
5 – VIA XX SETTEMBRE	924,18 mq
6 – VIA XX SETTEMBRE	961,06 mq*
7- VIA VERDI (PL VIA VERDI)	4.515,00 mq
8 – VIA FOSSATO (PL VIA MODELLI CAVA EST)	1.272,00 mq
9 – VIA SCALETTO	1.216,00 mq
10 – VIA PROVINCIALE	1.294,00 mq
TOTALE	11.718,94 mq

*Ambiti privati, commerciali ed industriali non sono computati ai fini delle verifiche delle aree standard, come non vengono computati i servizi d'interesse sovracomunale

TOTALE AREE STANDARD DERIVANTI DALLA LOCALIZZAZIONE IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE PREVISTI DA PGT: 8.918,00 mq

TOTALE AREE STANDARD IN PROGETTO: 20.636,94 mq

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

• Abitanti residenti al 31.12.2012	3.366 abitanti
• Abitanti derivanti da cambio d'uso in centro storico	2 abitanti
• Abitanti derivanti dai volumi residui da P.R.G in attuazione	
- PL in fase di attuazione 2.619,00 mc. : 150 mc/ab = 17,46 abitanti	18 abitanti
- Lotti liberi nel tessuto consolidato 1.260 mc : 150 mc/ab = 8,4 abitanti	9 abitanti
• Abitanti derivanti dalle nuove previsioni di P.G.T.	
- Ambiti di trasformazione – espansione e perequazione 11.662,00 mc : 150 mc/ab = 77,74 abitanti	78 abitanti
- Norme Tecniche Speciali 300,00 mc : 150 mc/ab = 2 abitanti	2 abitanti
TOTALE	3.473 abitanti

Incremento di 107 abitanti $+3,08\%$ rispetto ai residenti al 31.12.2012
Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è del 0,61%

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE:
--

• Aree di uso pubblico e generale dovute per 3.473 abitanti 3.473 abitanti x 18 mq/ab.	62.514,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti di cui di interesse sovra comunale	81.355,00 mq 3.623,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto (Interesse Comunale e Sovracomunale)	11.718,94 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto derivanti dagli ambiti di trasformazione e espansione	8.918,00 mq
• Terreni di proprietà comunali	96.957,17 mq
TOTALE AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE	105.614,94mq

Pari ad una dotazione di 30,41 mq/ab > 18 mq/ab.

**VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA IN RELAZIONE
AL CONSUMO DI SUOLO**

- Superficie territoriale del comune di Maslianico = 1.314.030,00 mq
- Area urbanizzata ai sensi dell'art. 38 P.T.C.P. **A.U.** = 823.732,39 mq
pari al 62,68% corrispondente all'incremento ammissibile:

INCREMENTO MINIMO pari all' 1,00% della superficie urbanizzata
Superficie ammissibile delle espansioni: **S.A.E.** = 8.237,32 mq

INCREMENTO MASSIMO PREMIALE pari all' 1,00 % della superficie urbanizzata
S.A.E. + incremento premiale = 8.237,32 mq + 8.237,32 mq = 16.474,64 mq

Totale consumo di suolo non urbanizzato previsto da **PGT** = 1.216,65 mq

CONSUMO PGT = 1.216,65 mq < S.A.E. = 8.237,32 mq

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

I confini comunali sono stati definiti con la provincia di Como e con i comuni contermini. Sono stati trasmessi alla Provincia gli strati informativi relativi a “confine comunale” ed “ambiti non di rete”.