1. DOCUMENTO di PIANO

1.3 Quadro conoscitivo

1.3.1 Relazione quadro conoscitivo

IL NUOVO INQUADRAMENTO NORMATIVO : LA STRUTTURA DEL PGT

L'applicazione della Direttiva emanata dalla Direzione generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia denominata *Modalità per la pianificazione comunale* (art. 12 della Legge Regionale 12/2005) ha contribuito a ridefinire il percorso di elaborazione del nuovo piano di governo del territorio del Comune di Cene.

La nuova Legge impone uno sforzo concettuale capace di cogliere la pianificazione territoriale come atto di *programmazione e negoziazione in movimento*, come strumento in grado di includere la variabile temporale al proprio interno, facendo del *tempo dell'attuazione* una delle variabili essenziali del progetto.

Il PGT assume con ciò le caratteristiche di strumento strategico e operativo finalizzato al *governo del territorio*, **discostandosi concettualmente dall'impostazione di un'urbanistica ormai desueta che tendeva a fossilizzare un territorio** con le ipotesi di sviluppo prefigurate per lo stesso, anche nei casi in cui l'ipotesi stessa fosse disattesa.

Per fare fronte allo sfalsamento dei tempi di attuazione, così come alle diverse fasi di maturazione di scelte spesso diverse strutturalmente – per peso, significato, dimensione, etc. – le Modalità per la pianificazione Comunale, chiariscono definitivamente come **il PGT, si connota come un unico piano articolato in tre atti concepiti entro un disegno coordinato**, ciascuno dotato di propria autonomia tematica.

Il tradizionale sforzo di sintesi operato in sede urbanistica tende ora, alla luce delle modifiche introdotte, ad essere ridimensionato: il PGT anziché formulare un quadro omnicomprensivo esteso all'intero territorio con lo stesso grado di approfondimento, scinde quindi i temi della pianificazione in tre nuclei tematici diversi, ciascuno collegato ed insieme sufficientemente autonomo. I tre documenti di cui trattasi sono:

- 1. Il documento di Piano**
- 2. Il piano delle Regole**
- 3. Il piano dei Servizi**

IL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano è il documento di programmazione urbanistica ed economica che definisce gli obiettivi e le strategie di intervento per la valorizzazione e trasformazione del territorio. Esso “esplicita strategie, obiettivi e azioni attraverso cui perseguire lo sviluppo equilibrato del territorio e insieme ne definisce il quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale. Esso non produce effetti giuridici sul territorio demandando tale compiti ai piani delle regole e dei servizi”. Il documento di piano rappresenta quindi un documento di sintesi finalizzato ad enunciare i temi dello sviluppo e del mantenimento in efficienza del Comune e del territorio, distinguendo tra i territori/le aree del Comune consolidate e i territori/le aree della trasformazione.

IL PIANO DELLE REGOLE

Al piano delle regole sono demandati gli aspetti regolamentativi di dettagli relativi ai territori/le aree del Comune consolidato e del territorio agricolo: esso assume valore conformativo del regime dei suoli e contiene tutte le prescrizioni afferenti modalità di attuazione, tipo di intervento, parametri di trasformazione, vincoli etc.

ovvero tutte le prescrizioni di carattere attuativo, quantitativo, normativo e qualitativo.

IL PIANO DEI SERVIZI

Il piano dei servizi assicura la dotazione globale di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico e le eventuali aree da destinarsi all'edilizia residenziale pubblica, determinando sulla base della lettura dello stato di fatto e della interpretazione delle dinamiche di sviluppo previste, il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio (popolazione stabilmente residente, popolazione insediabile ai sensi di piano e popolazione gravitante – city user). Al piano dei servizi è demandata quindi la razionalizzazione dell'uso del suolo in relazione al fabbisogno di aree e attrezzature e in relazione ai servizi erogati ai cittadini; esso definisce una carta di programmazione delle priorità pubbliche non solo in relazione al fabbisogno di aree e alla gestione infrastrutturale della mobilità (materiale e immateriale), ma anche in termini di erogazione e qualificazione dei servizi ai cittadini.

QUADRO CONOSCITIVO: IL TERRITORIO

La pianificazione ereditata e le ragioni del PGT

Il Comune di Cene è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.C.C. n° del

L'impostazione generale del piano regolatore vigente appare ampiamente condivisibile sia in relazione alla lettura tipo-morfologica del territorio, sia in relazione alle ipotesi di sviluppo individuate. Occorre tuttavia rivederne i contenuti alla luce delle modificazioni non solo territoriali, ma anche e soprattutto economiche e sociali, che si sono prodotte nell'arco degli oltre dieci anni trascorsi dalla data di avvio del processo di elaborazione dello strumento.

Nel contesto di costante fluttuazione del contemporaneo, l'arco temporale di una sola decade è in grado di spostare i paradigmi interpretativi della realtà, cosa che non manca di incidere sull'evoluzione dei luoghi e dei territori, e quindi sulle norme deputate a governarne le trasformazioni.

La realtà globale cambia rapidamente mentre gli strumenti urbanistici chiamati ad assicurare l'efficacia del territorio alla scala locale tendono ad arrestare la loro evoluzione alla data della propria entrata in vigore: questo doppio ritmo – quello rapido dell'evoluzione delle realtà territoriali e quello lento della modificazione delle norme – produce un sistemico ed inevitabile scollamento tra i luoghi e le norme deputate ad assicurarne una funzionale evoluzione.

E' da questo ordine di considerazioni – ovvero dall'obbiettivo dell'Amministrazione Comunale di coordinare in un disegno integrato le diverse varianti urbanistiche recentemente approvate, al fine di accogliere le istanze di modificazioni che provenivano dal territorio – che nasce l'esigenza di sottoporre a verifica il Piano Regolatore vigente. L'Amministrazione Comunale di Cene, che ha infatti adottato negli anni recenti un numero significativo di varianti parziali tese a consentire lo sviluppo locale, sia in termini economici che edilizi, intende ora mettere a sistema le modificazioni introdotte, delineando un quadro interpretativo e di intervento in grado di aderire al meglio alla realtà locale.

Inquadramento territoriale e infrastrutturale

Cene è un centro prevalentemente produttivo manifatturiero, che nel tempo ha modificate e diversificato diverse funzioni produttive , affacciandosi verso un "produttivo di servizio.

La presenza di due piccole valli , Monte Bo e Valle Rossa, ha prodotto una ridotta produzione agricola principalmente legata all'allevamento e alla produzione di foraggio.

Disposto sulla via Bellora e via Caduti , prospiciente il lato che si affaccia il fiume serio sono collocate prevalentemente tutte le attività produttive.

.Il Comune di Cene è direttamente collegato al sistema infrastrutturale primario della provincia e collegato velocemente con il capoluogo.

Rapporti con la pianificazione a scala sovraordinata

Le geografie entro cui è necessario collocare la realtà locale non possono limitarsi a una dimensione meramente territoriale e devono invece essere inserite entro una cornice di riferimento i cui confini si allargano, in modo da recepire indicazioni che provengono dai diversi enti le cui competenze incidono sulla trasformazione e valorizzazione dello stesso.

Le scelte di PGT devono trovare legittimazione sia alla scala locale, sia a quella di area vasta, recependo le istanze del territorio e i contenuti di pianificazione dei documenti a scala sovracomunale chiamati a governare le trasformazioni.

In attuazione della legislazione nazionale, la Regione Lombardia ha normato la materia dei piani territoriali provinciali, prima con la L.R. 1/2000, e successivamente con la L.R.12/2005 e s.m.i.

La legge, oltre a prevedere l'obbligo di formazione dei piani a scala sovracomunale individua la Provincia quale ente sovraordinato a cui sono attribuiti poteri in materia urbanistico-edilizia, con particolare riferimento alla verifica istruttoria e di validità dello strumento urbanistico comunale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il cui documento chiave è la carta Unica e Condivisa del territorio provinciale, assume le caratteristiche di documento programmatico di carattere generale, capace di definire gli indirizzi strategici del territorio, cui i comuni devono fare esplicito riferimento nella redazione dei piani locali e/o nei piani attuativi diversamente definiti.

In linea di principio, i contenuti obbligatori dei PTCP rimandano a una serie di azioni e programmazioni diverse. Specificatamente i contenuti del PTCP riguardano:

- La previsione di prescrizioni di carattere paesistico-ambientale;
- L'esplicitazione delle vocazioni generali e specifiche del territorio, con particolare attenzione all'articolazione delle stesse entro ambiti di area vasta;
- La programmazione delle maggiori infrastrutture di comunicazione materiale e immateriale (reti stradali, ferroviarie, autostradali, cablate etc.)
- La definizione di linee di guida di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale, per il consolidamento e la tutela del suolo e la regimazione delle acque;
- La programmazione commerciale, con riguardo specifico all'insediamento e localizzazione del territorio provinciale delle grandi strutture di vendita;
- L'individuazione di questioni territoriali con valenza sovracomunale, in ordine alle quali sia stata trovata o si debba trovare un'intesa tra la Provincia ed i Comuni interessati;
- L'eventuale individuazione di zone in cui allocare un'ampia serie di servizi ed infrastrutture di carattere sovraordinato, capaci cioè di rispondere a esigenze territoriali di area vasta.

Il Ptcp è quindi uno strumento in grado di fornire le linee guida alle operazioni di trasformazione e valorizzazione territoriali, volto prioritariamente a coordinare progetti di scala e natura diversa entro un disegno generale dove introdurre e, progressivamente far valere, il necessario principio di sussidiarietà tra gli enti.

Sostanzialmente i contenuti del PTCP sono articolati in Indirizzi, direttive e prescrizioni, ovvero in norme che assumono valore quale orientamento possibile per gli interventi e norme con carattere prescrittivo.

La città e la produzione

Le aziende locali mantengono un rapporto di necessità con il territorio e trovano qui ampia risposta alle proprie esigenze di personale.

L'assetto non manifatturiero, ma anche agricolo dell'area, ha fatto prevedere negli anni la possibile espansione in termini industriali del tessuto urbanizzato; ciò è avvenuto tuttavia in maniera dissimile da quanto ipotizzato in sede di pianificazione.

Da un lato, le aziende insediate storicamente hanno avuto necessità di incrementare le superfici territoriali da dedicare al proprio insediamento funzionale trovando risposta nelle aree adiacenti, anche in assenza di un disegno coordinato di insieme; dall'altro, le previsioni di nuove localizzazioni industriali definite in sede urbanistica non hanno trovato riscontro, e le aree dedicate sono state solo parzialmente utilizzate, e per lo più in termini di aree artigianali (conduzione familiare, senza addetti esterni, con consumo di territorio non collegato a un effettivo plusvalore per lo stesso etc.).

Il Comune e il Commercio

La componente commerciale è stata oggetto di indagine e le risultanze sono qui riportate nella tabella allegata. Le cui risultanze

Settore merceologico	n.esercizi	Superficie di vendita
Alimentare e misto		
Non alimentare		
Totale		

In base alla classifica dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i Esercizi di Cene si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti a prevalenza alimentare

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	Mq.esercizi	n.esercizi	Mq.esercizi	n.esercizi	

Esercizi non alimentari

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	Mq.esercizi	n.esercizi	Mq.esercizi	n.esercizi	

Per valutare l'offerta commerciale del Comune di Cene, confrontiamo la realtà comunale con quella media regionale e provinciale; per gli esercizi

* Sono state escluse tutte le autorizzazioni abbinata a farmacie ed a rivendite di generi di monopolio, poiché l'attività prevalente, in questi casi, non è il commercio al dettaglio in sede fissa, oggetto di questa analisi.

I dati di riferimento sono stati rilevati al; gli esercizi risultano aumentati rispetto al censimento regionale al; probabilmente era occorso in precedenza qualche errore di trasmissione.

Di vicinato confronteremo il numero medio di abitanti per singolo negozio nelle tre realtà territoriali (i punti di vendita misti saranno attribuiti al settore alimentare) un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di punti di vendita; per medie e grandi strutture di vendita confronteremo la disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti per i due settori merceologici (le superfici appartenenti a punti di vendita misti saranno conteggiate per lo specifico settore alimentare o non alimentare) nelle tre realtà territoriali.

Esercizi di vicinato – settore alimentare e misto

	abitanti	n.esercizi	Abitante x esercizio
Regione Lombardia			
Provincia di Bergamo			
Comune di Cene			

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	abitanti	n.esercizi	Abitante x esercizio
Regione Lombardia			
Provincia di Bergamo			
Comune di Cene			

Per la dotazione di esercizi di vicinato si riscontra in Cene una dotazione di punti vendita superiore alla media regionale e a quella provinciale, per entrambi i settori merceologici.

Medie strutture – settore alimentare

	abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia			
Provincia di Bergamo			
Comune di Cene			

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al per Regione Lombardia e Provincia di Bergamo; Comune di Cene al

Medie strutture – settore non alimentare

	abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia			
Provincia di Bergamo			
Comune di Cene			

Per quanto riguarda la disponibilità di mq. appartenenti a medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, il Comune di Cene risulta ben dotato per il settore alimentare, mentre per il non alimentare si riscontra una carenza rispetto alle realtà di riferimento (si tenga inoltre conto del fatto che buona parte dei mq. del settore non alimentare appartengono a medie strutture "miste").

In Cene non sono presenti grandi strutture di vendita.

si riportano i dati del censimento ISTAT 2001 relative alle attività produttive

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI			TOTALE	
	Unità locali	Addetti	Unità locali	Addetti	Unità locali	Addetti		Unità locali	Addetti

QUADRO CONOSCITIVO : LA POPOLAZIONE

I dati relativi alla popolazione sono riferiti ai contenuti dei censimenti ISTAT e all'analisi delle dinamiche socio-demografiche desumibili dall'intersezione dei dati a disposizione degli uffici comunali (anagrafe, tributi, assistenza etc.)

Specificamente, la tabella seguente, fornisce i dati riferiti ai censimenti con periodicità decennale (1971,1981, 1991, 2008).

TABELLA 1 – Popolazione residente alle dati dei censimenti

SUPERFICIE KMQ	RESIDENTI 1971	RESIDENTI 1981	RESIDENTI 1991	RESIDENTI 2008

TABELLA 2 – Movimenti anagrafici ultimi 20 anni.

ANNI	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGR	EMIGR	SALDO MIGRAZ.	SALDO GENERALE	POP. AL 31.12
1986								
1987								
1988								
1989								
1990								
1991								
1992								
1993								
1994								
1995								
1996								
1997								
1998								
1999								
2000								
2001								
2002								
2003								
2004								
2005								
2006								
2007								
2008								

TABELLA 3 – Famiglie per numero, numero medio di componenti e componenti permanenti delle convivenze – 2008

FAMIGLIE	Numero	Componenti	Numero medio di componenti per famiglia
	1734	4077	2.35

La popolazione e la composizione dei nuclei familiari

La popolazione di Cene consta al 31.12.2008 di 4169 persone, suddivise in 1734 nuclei familiari.

In linea con le tendenze nazionali, la popolazione insediata tende a diminuire per il sostanziale calo demografico generalizzato, solo parzialmente compensato dalle dinamiche di immigrazione che vedono Cene a meta di flussi migratori significativi provenienti dalle regioni dell'Europa centrale – orientale, dalle regioni mediterranee dell'Africa del Nord, a cui si affiancano numerose presenze del sud-est asiatico e specificamente dalla Cina.

I nuclei familiari delle popolazioni immigrate tendono ad essere di dimensioni maggiori di quelli autoctoni, presso i quali si assiste ad una crescita incisiva di famiglie monoparentali (prevalentemente donne sole con bambini) e mononucleari.

Dal punto di vista delle fasce di età, le famiglie composte dal solo capofamiglia tendono ad essere alternativamente giovani (*single*) o anziane (persone anziane che abitano da sole), mentre in relazione alle dinamiche insediative delle famiglie di nuova formazione, si registra come sovente le giovani coppie ove si riscontrino provenienze diverse di uno dei due partner – uno di Cene, l'altro di altro comune – tendano a eleggere Cene quale luogo di residenza. Tale tendenza può essere colta come espressione di una possibile capacità attrattiva esercitata dal territorio, di cui occorre valutare il significato anche in termini di risorse e/o di patrimonio abitativo, verificando se il fenomeno sia da leggersi in relazione alla possibilità di avere accesso ad abitazioni di famiglia (la casa per i figli) o comunque ad abitazioni con un prezzo di locazione/acquisto maggiormente accessibile e, ancora, alle eventuali esternalità localizzative del territorio e dei servizi da esso offerti.

Anche in relazione all'età, Cene conferma la tendenza nazionale con un netto incremento delle aspettative di vita: la popolazione cenesa tende ad essere longeva e infatti la popolazione di età superiore a 65 anni, rappresenta oltre il 27% della popolazione insediata.

Nel 2008 la composizione dei nuclei familiari insediati sul territorio risulta essere così strutturata*: la maggior parte delle famiglie di cene appare di dimensioni contenute (i nuclei familiari con un solo componente e con **due componenti si attestano intorno al 30 %** del totale; le famiglie composte da **3 persone rappresentano il 26 %** dei nuclei totali), mentre si assiste ad una progressiva decrescita del numero di famiglie con più di tre componenti (le famiglie **con 4 componenti sono il 13 %** del totale, quelle con **5 rappresentano il 2.5%**, mentre quelle **con 6 o più componenti rappresentano non più del 0.3 %** delle famiglie complessivamente insediate).

Questi dati sono di interesse in sede di pianificazione urbanistica in quanto consentono di avvicinare lo sguardo per intercettare tendenze demografiche che hanno riscontro sui modi e sui tipi insediativi, riflettendosi automaticamente sullo specifico disciplinare riferito al dimensionamento delle superfici residenziali e sul taglio medio degli abitazioni.

Occorre precisare come non sia fatto implicito che a famiglie più numerose corrispondano, ad oggi, alloggi con superfici abitative di maggiore estensione; non è infatti infrequente la circostanza inversa che vede spesso famiglie alquanto numerose risiedere in ambienti relativamente più piccoli, a fronte di una tendenza generalizzata che vede le famiglie mononucleari, e/o comunque con un numero di componenti inferiore a 3, occupare superfici, residenziali più ampie.

Sovente il dato dimensionale dalle unità abitative è infatti da leggersi combinatamente alle possibilità economiche dei nuclei familiari, che tendono, qualora le circostanze lo permettano, a prediligere soluzioni abitative di maggior respiro. L'incremento delle superfici abitative medie insieme all'incremento in termini dimensionali e numerici delle superfici destinate ai servizi igienici e ad altri spazi accessori di servizio all'interno delle abitazioni sono, di fatto, espressione di una tendenza generalizzata che segna l'evoluzione dei modi di abitare dal Novecento ad oggi.

Superfici abitative medie/indice di affollamento

Assumendo per ora detto valore generale (213.280, mq, valori TARSU) e suddividendo tale superficie per il numero di residenti si ottiene una superficie abitativa media pari a circa ...mq/abitante.

Tale indice abitativo medio può essere tuttavia ricondotto a valori maggiormente attendibili valutando più accuratamente i dati disaggregati.

Dall'analisi emergono i seguenti valori medi:

- Le dimensioni delle abitazioni occupate da un solo componente pare assestarsi su valori di circa 80 mq (superficie calpestabile complessiva mq 26.880 nuclei familiari composti da un solo componente);
- Le dimensioni delle abitazioni occupate da due componenti si attestano su valori di circa 95 mq, con un indice abitativo medio pari a 48 mq/abitante (96.140 Mq/ 780 Famiglie/2 componenti);
- Le dimensioni delle abitazioni occupate da tre componenti risultano di circa 100 Mq, con un indice abitativo medio pari a circa 37 mq/abitante (78.500 mq/606Famiglie/3 componenti);
- Le dimensioni delle abitazioni occupate da quattro componenti risultano di circa 105 mq, con un indice abitativo medio pari a circa 25 mq/abitante (11.760 Mq/9.135 Famiglie/4 componenti);

Come abbiamo visto, l'indice abitativo medio decresce con l'incrementare del numero dei componenti dei nuclei familiari, con valori che oscillano tra un massimo di 80 mq/abitante per le famiglie mononucleari e un minimo di 23 mq/abitante per le famiglie con 6 componenti o più.

In linea con le tendenze nazionali, l'indice di affollamento medio delle abitazioni (numero di abitanti per vano abitabile, calcolato a scala di unità urbana) appare quindi decisamente ridotto, mentre simmetricamente le superfici abitative medie procapite tendono a incrementare, assumendo un andamento in linea con l'evoluzione del profilo contemporaneo dell'abitare sempre più orientato a scelte abitative capaci di coniugare maggiori comodità – in termini di dotazioni di spazio e di servizi disponibili – una maggiore qualità architettonica e urbana. L'analisi dei dati ISTAT conferma i parametri abitativi assunti in questa sede: il numero di vani abitabili presenti sul territorio al 2001 è infatti di 10.664. La dimensione media del vano abitabile è quindi pari a circa 20 mq/vano (213.280 mq/ 10.664vani), con un indice di affollamento medio pari a 0,5 abitanti/vano, il che si traduce in una disponibilità media di superficie abitabile pari a circa 40 mq/abitante, ossia a 2 vani per abitante.

I dati di censimenti 2001 riportati nelle tabelle seguenti, sono assimilabili ai dati TARSU.

Come si evince dalla lettura delle tabelle, i dati sin qui esposti (TARSU/ISTAT) si discostano sensibilmente dai dati rilevati attraverso il censimento urbanistico :

- Mq 233.000 circa la superficie delle abitazioni da ISTAT ;
- Mq 385.000.circa la superficie per usi abitativi da censimento urbanistico.

Occorre al riguardo considerare che si tratta di superfici abitative nette nel primo caso e di superfici lorde nel secondo; inoltre in sede di censimento urbanistico si sono registrati sia il "vuoto" sia le parti utilizzate per usi diversi da quello strettamente abitativo (accessori, uffici, piccoli laboratori, etc. non sensibili a fini

tributari e di censimento), ma che non è stato possibile scorporare in quanto fortemente compenetrati all'uso principale.

Ai fini del dimensionamento degli obiettivi quantitativi, che deve considerare valori di superficie lorda, pare staticamente corretto assumere un valore medio tra i due, pari quindi a circa 309.000 mq; di conseguenza la tabella dei valori medi può essere così composta:

Abitazioni	2.245
Stanze	10.664
Sup.abitazioni	309.000
Media stanze per abitazione	2.89
Media mq per abitazione	137,63
Media mq per abitante	74,00

PROSPETTIVA DIMENSIONALE DEL PGT

L'analisi fatta ci mostra come negli ultimi vent'anni Cene abbia riscontrato una crescita demografica relativamente contenuta .

L'obbiettivo assunto di questo piano è di limitare l'espansione dell'urbanizzato , privilegiando la riorganizzazione dell'abitato interno e del centro storico.

Per definire un valore di riferimento è opportuno assumere un periodo temporale del Documento di Piano .

Considerando una popolazione attuale di 4169, lo scenario decennale ipotizzabile in un valore compreso tra 5.250 ed i 5.500 abitanti .

Evoluzione

L'analisi dello stato di fatto, pur non essendo completamente aggiornati i dati di riferimento, ci permette di stimare il patrimonio immobiliare di Cene in complessivi **mc 924.500**, così ripartiti : **mc 302.000** nel nucleo del centro storico , **mc 625.384** negli ambiti consolidati.

Depurando questi dati dalla porzione utilizzata per usi non residenziali (ca 30%) e dalla porzione di fisiologico non utilizzo (ca 10%) possiamo stimare il patrimonio immobiliare ad uso abitativo di Cene in complessivi **mc 554.700**

Cio significa un dato medio di **ca 133 mc x abitante**

La valutazione dell'assetto di piano ci permette , una valutazione basata sui disponibili, di stimare la capienza teorica residua del piano vigente in **mc 369.800** .Questo ultimo dato deve essere valutato con molta cautela, perché parte della possibilità teorica edificatoria non può essere utilizzata per altri limiti normativi (distanza , altezza ecc.).

Considerando altresì che il volume ancora effettivamente utilizzabile corrisponde a circa **2/3 della capienza teorica**, le volumetrie dei **Pil in essere** , **pari a mc 15.136** , si può stimare il volume utilizzabile in ca **261.669 mc** .

La potenzialità attuale del piano corrisponde dunque al dato del patrimonio abitativo esistente(+ mc 261.669) sommato a quello possibile di piano (+ mc 182.490) per un totale di ca 444.159 mc , che diviso il numero teorico di abitanti e pari a mc/ab.80

Per la determinazione del fabbisogno tendenziale di abitazione si ritiene di assumere come riferimento il dato di 150 mc x abitante teorico, come riferimento per la determinazione dei fabbisogni di urbanizzazione (standard).

La Capienza teorica attuale del piano PRG vigente è di abitanti **5556** , dato che si colloca sopra a quanto previsto nel PGT, che ha determinato un potenziale teorico di abitanti di **5.537** ,(**meno -19 abitanti = a - 2.850 mc** rispetto ai dati previsti nel vigente PRG.)

Dati dimensionamento PGT

Stato di fatto

Ambito	Centro Storico (A1-A2)		
Sup di ambito	mq 56000		
Volume edificato	mc 302.000	vani/ab	= 0
P.R (10% di mc 150.00)	mc 15.000 / 150 mc/ab =	vani/ab =	+100

Ambito Contenimento allo stato di fatto (B1)

a)Stato di fatto

Sup. di ambito	mq 415.000		
Volume edificato	mc 765.000	vani/ab =	= 0

b) Progetto

Sup. di ambito	mq 415.000		
Volume edificabile	mc 622.500		
	Saldo (a-b) . mc – 142.500	vani/ab - 950 =	0

Ambito Trasformazione soggetta a PA (B2)

Sup. di ambito	mq 88.000		
Volume edificabile	mc 79.200	vani/ab	+ 528

Ambito Verde Privato (B3)

N° 25	mq 1250		
Volume edificabile	mc 3.750	vani/ab	+ 25

Ambito Verde privato vincolato (B4)

Sup. ambito	mq - mc -	vani/ab	= 0
-------------	-----------	---------	-----

Ambito Trasformazione (D1)

Sup di ambito	mq 17.000		
Volume edificabile	mc 20.400	vani/ab	+ 136

Ambito Contenimento (D2)

Sup. di ambito	mq 1200		
Volume edificabile	mc 3.600	vani/ab	+ 24

Ambito direzionale/commerciale (D3)

Sup di ambito	mq 4200		
Volume edificabile	mc 5.040	vani/ab	+ 34

Ambito deposito e stoccaggio (D4)

Sup di ambito	mq 2.500		
Volume edificabile	mc 3.000	vani/ab	+ 20

Ambito agricolo (E1)

N° 350	mq 17.500		
Volume edificabile	mc 52.500	vani/ab	+ 350

Ambito ambientale (E2)

Sup. di ambito	mq - mc -	vani/ab	= 0
P.I.I in essere	mc 15.136	vani/ab	+151

SALDO CAPACITA' INSEDIATIVA

Sup. di ambito	vani/ab	+ 1.368
Abitanti residenti (31.12.2008)		= 4.169
TOTALE CAPACITA INSEDIATIVA PGT		= 5.537

Rispetto al PRG vigente il saldo della capacità insediativa risulta inferiore di **19** abitanti teorici.

BILANCIO DEGLI STANDARD

Il PGT è tenuto ad assicurare la dotazione di aree pubbliche in relazione alle esigenze specifiche riconosciute per il territorio comunale

A differenza di quanto precedentemente previsto (art 22 della L.R 51/75 , L.R 1/2001) ora non è piu' tenuto ad assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche in riferimento a specifico standard .

Tuttavia, istante la novità della norma, si ritiene comunque opportuno un confronto con il dimensionamento precedentemente vigente , per quale erano previsti i seguenti valori:

Residenza mq 26.5 per abitante / teorico di cui:

- istruzione mq 4.5
- attrezzature interesse comune mq 4.0
- verde pubblico mq 15,0
- parcheggio mq 3,0
- insediamenti produttivi 10% della s.l.p
- insediamenti commerciali 100% della s.l.p

Ai fini della verifica della dotazione di standard per la residenza si sarebbe assunta la capacità insediativa teorica, prevista dal **PGT di 5.537 abitanti.**

Il fabbisogno minimo di aree per standard urbanistici sarebbe risultato il seguente:

STANDARD RESIDENZIALI

STANDARD		PGT	PRG
Istruzione	mq	17.000	12.490
Interesse comune	mq	37.000	35.236
Verde pubblico	mq	155.811	93.043
Parcheggio	mq	37.905	30.738
Sommando	mq	247.716	171.507

Come risulta evidente dalla tabella, computo standard , il PGT oltre che diminuire il saldo abitativo, aumenta la superficie a standard di **mq. 76.209**, determinando un rapporto standard / abitante pari a **mq 44/ab.> 26.5 ma/ab**

Se dovessimo adeguare gli standard all'edificazione esistente (patrimonio immobiliare complessivo mc 444.159/150 mc/ab = ab/t+ 2.961 + ab residenti 4.169 = ab 7.130/ mq standard 247.716) Si avrebbe un rapporto standard / abitante di **mq 34/ab > 26.5 mq/ab**

Anche in riferimento alla precedente normativa, dunque il fabbisogno minimo risulterebbe ampiamente assolto.