

COMUNE DI CENATE SOPRA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
RELAZIONE - AII. 1.1
(estratto paragrafo 5 - aggiornamento del 19 marzo 2009)

5.6.2 Il dimensionamento residenziale

Ai fini specifici occorre tener presente:

- la nuova edificabilità residenziale prevista dal PGT, che comprende, nelle zone di completamento i lotti di PRG confermati;
- l'edificabilità in corso di attuazione in base ai PA vigenti;
- un parametro di superficie lorda di pavimento di 50 mq/abitante. Il dato, che trasforma in SLP il parametro stabilito dalla LR 1/01 (150 mc/abitante : h 3), è stato preso come riferimento, stante l'oggettiva difficoltà di stabilire un riferimento esatto a livello comunale; dalle valutazioni, ancorchè di massima, risulterebbe infatti che la tipologia edilizia prevalente a livello locale porterebbe a valori anche superiori.

Edificabilità residenziale di PGT

zona	superficie complessiva mq	indice di edificabilità in SLP mq	SLP complessiva mq	abitanti teorici n.
B2 - di completamento	50.924	0,26 ⁽¹⁾	13.240,24	265
B3 - PA in corso	18.941	-	4.374,43	87
Ambiti di trasformazione ⁽²⁾	95.838	- ⁽³⁾	25.790,86	516
TOTALE	165.703	-	43.405,53 ⁽⁴⁾	868

Note:

- (1) l'indice comprende sia la quota diretta assegnata all'area (0,20 mq/mq), sia la quota per perequazione (0,06 mq/mq);
- (2) i dati disaggregati per ciascuno dei 6 Ambiti di trasformazione sono desumibili dalle tabelle e dalle schede riportate nell'allegato 7 di Documento di Piano;
- (3) a 2 dei 6 Ambiti è stata assegnata una SLP predefinita; per i restanti 4 è previsto lo stesso indice, sia diretto che per perequazione, utilizzato per le zone di completamento;
- (4) della SLP totale di PRG, una quota pari a mq 17.480 (40% circa) deriva dal residuo edificatorio del PRG vigente (tav. A/8 del Quadro conoscitivo). È altresì da evidenziare che nella SLP totale espressa è contenuta integralmente la quota derivante dall'indice perequativo, ancorchè il relativo utilizzo sia facoltativo.

Ai fini della dotazione di servizi ed attrezzature, tema che viene ripreso ed approfondito dal Piano dei servizi, viene considerato il dimensionamento - in termini di persone residenti e di teorico insediamento - riportato nella seguente tabella.

Abitanti al 2018

residenti al 31 dicembre 2007	2.472
di teorico insediamento di PGT	868
totale al 2018	3.340

In conclusione:

- il numero di abitanti di teorico insediamento al 2018 (n. 868) risulta inferiore di 209 unità rispetto al fabbisogno massimo (n. 1.077) dimostrato al precedente paragrafo;
- la nuova superficie residenziale (mq 165.703), che comunque comprende la quota che il PGT assorbe dal PRG, risulta inferiore alla "superficie residenziale necessaria" (mq 201.760) determinata in base alle "Linee guida" di PTCP;
- nella valutazione sulla nuova quantità edificatoria messa in campo dal PGT va tenuto presente il fatto che una significativa quota di aree - ancorchè classificate allo scopo - non vengono utilizzate dai proprietari, nè immesse sul mercato immobiliare (non si ritiene in questa sede di entrare nel merito delle motivazioni connesse, che sono ovviamente legate a particolari situazioni e scelte d'ordine personale). Si consideri al riguardo un semplice confronto: a fronte di circa mc 52.000 (circa mq 17.500 di SLP) ancora disponibili per l'edificazione in base al PRG vigente - ed alle sue Varianti - dal 2002 al 2007 sono stati costruiti una media di soli 8.063 mc/anno; tutto ciò nonostante la congiuntura estremamente favorevole del mercato edilizio,