

Regione Lombardia

Provincia di Pavia



PGT

COMUNE DI CERTOSA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.

adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. del
conforme al P.T.C.P. con Delibera n. del
approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. del

il Sindaco

il Segretario Comunale

il Responsabile del Procedimento

Piano delle Regole

Relazione

8

dott. arch. Giorgio Corioni
dott. ing. Marsilio Gusella
dott. urb. Federico Tenconi
dott. arch. Margherita Fiorina (aspetti ambientali e V.A.S.)

dicembre 2011

Indice relazione

1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole
2. Gli insediamenti di interesse storico e monumentale
3. Il tessuto urbano consolidato e recente a prevalente destinazione residenziale
4. Gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva e terziaria
5. Gli ambiti agricoli produttivi, di interesse storico e ambientale
6. Gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
7. Criteri e metodologia per la definizione della normativa di attuazione
8. Determinazione della capacità insediativa residenziale teorica del PGT

1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole contiene l'apparato normativo destinato a regolamentare gli interventi di trasformazione corrente del territorio, sia esso urbanizzato o rurale, il cui assetto generale risulta consolidato e deve risultare compatibile e integrarsi con altri strumenti regolamentari comunali quali il Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene, ed eventuali ulteriori altri regolamenti di settore. Deve quindi concorrere al perseguimento degli obiettivi enunciati dal Documento di Piano, e riguarda nello specifico sia le parti di territorio urbanizzato dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica. Altresì recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione che caratterizzano il Documento di Piano, a completamento delle scelte attuative già avvenute.

Sempre sulla base del quadro conoscitivo predetto nell'ambito del Documento di Piano, il P.d.R. recepisce una serie di prescrizioni/previsioni di carattere sovralocale vigenti (PTCP, D.Lgs 42/2004 artt. 10, 11, 136, 142, 143); ed è specificamente orientato alla considerazione dei seguenti aspetti urbani e ambientali:

- tessuto urbano consolidato con particolare attenzione per gli elementi di antica formazione e di interesse storico artistico monumentale;
- aree agricole, in coerenza con criteri e modalità desunti dalla pianificazione sovralocale vigente
- aree di elevato valore paesaggistico-ambientale, oggetto di salvaguardia e valorizzazione
- aree non soggette a trasformazione urbanistica (cave, ambiti di dissesto/frane, ambiti soggetti a rischio geologico e idraulico notevole, contesti di beni storicoculturali meritevoli di salvaguardia, contesti di elevata naturalità)
- i vincoli delle azioni di piano e le classi di fattibilità geologica
- edifici ed aree a rischio di compromissione e degrado, come emerse nel Documento di Piano.

All'aspetto cartografico (che comprende le tavole alle varie scale anche più dettagliate 1:2000 e 1:1000), si accompagna la componente normativa che deve prevedere situazioni e specificità:

- del tessuto urbano consolidato (insediamenti storici, parametri urbanistici per le zone residenziali, produttive e turistiche: quantità, S_{lp}, R_c, H max e min, distanze, destinazioni non ammissibili, allineamenti e orientamenti ecc.) ;
- del sistema del verde ambientale e paesaggistico;
- del sistema agrario e di rispetto.

2. **Gli insediamenti di interesse monumentale, storico e urbano**

Sulla base dell'analisi storico insediativa elaborata nella fase di studio del Documento di Piano, il Piano delle Regole individua nell'apposita cartografia in scala 1:1000 e nelle norme di attuazione, le seguenti tipologie di insediamento storico e ne definisce i caratteri morfologici e le tipologie di intervento, sia per gli edifici che per gli spazi aperti:

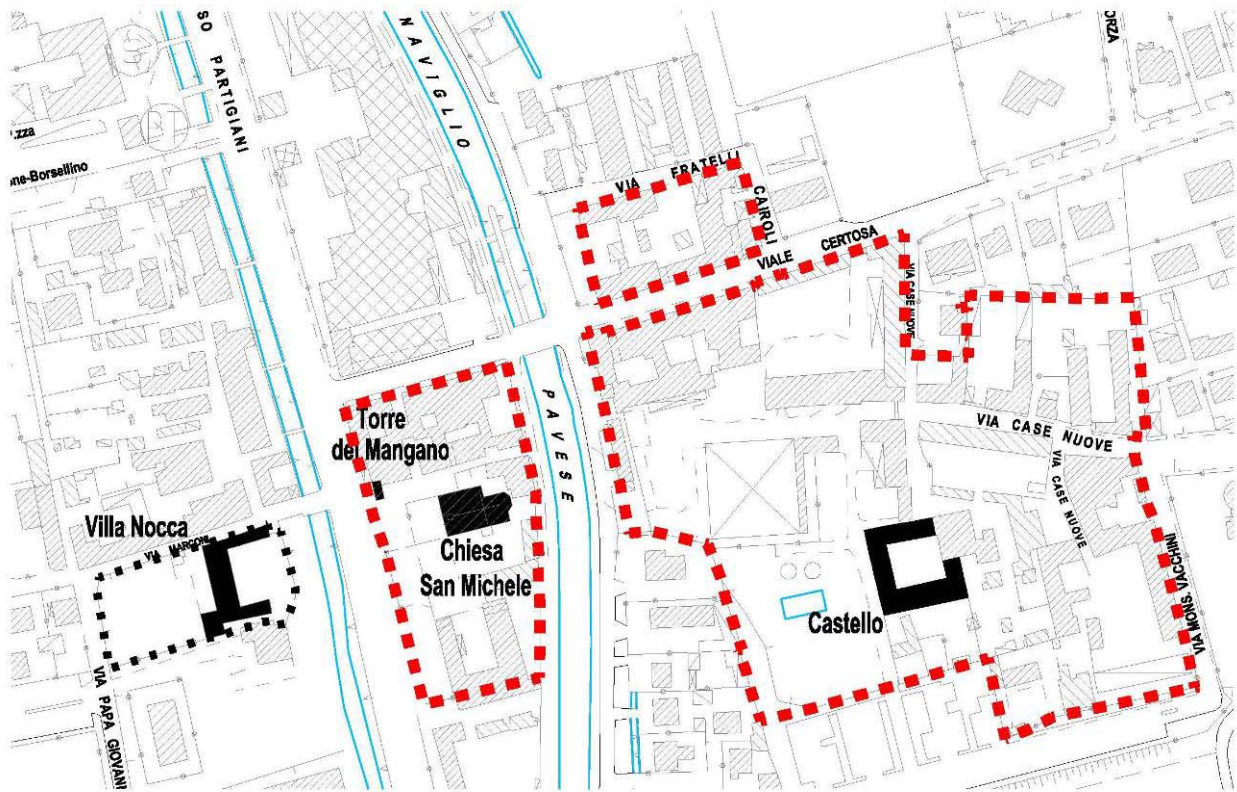
- ***insediamenti di pregio monumentale***, corrispondenti al complesso della "Certosa di Pavia", oggetto di tutela ai sensi del DLgs 42/2004 e che il Piano recepisce nell'ambito del perimetro individuato dal Piano paesistico di dettaglio "Barco-Certosa" (PTCP) e dal vincolo ex L. 431/85 (ora DLgs 42/2004), ampiamente descritti nel Documento di Piano;
- ***insediamenti residenziali di antica formazione***, corrispondenti ai perimetri del "centro storico" di Torre del Mangano, sviluppatosi intorno all'asse infrastrutturale della SS35 e del Naviglio e il Viale della Certosa, e al perimetro dell'antico insediamento di Torriano costituito dall'Oratorio e dal Castello;
- ***insediamenti residenziali di interesse urbano***; corrispondenti alle perimetrazioni degli isolati di interesse documentario, sorti a ridosso dei nuclei storici e che in parte hanno conservato la tipologia tradizionale rurale. Riguardano sia l'abitato di Torre del Mangano che le frazioni di Torriano, Cascine Calderari, Samperone e il nucleo della Cascina agricola di interesse storico-ambientale della Cascina Fiamberta.

Definizione del perimetro del centro storico

Per la definizione del perimetro relativo al centro storico del PGT, è stato fatto un confronto tra quanto riportato nei catasti storici, quanto previsto dall'attuale strumento urbanistico vigente, e quanto indicato nella documentazione del PTCP.

Il perimetro proposto ha di fatto confermato quanto previsto dal PRG vigente, riconoscendo gli edifici e le relative pertinenze storiche dei nuclei di Torre del Mangano e Torriano, verificandone la reale consistenza, alla data attuale, dei valori storici da conservare e recuperare. Anche per le presenze storiche, sorte in maniera spontanea ed isolata nel contesto comunale, è stata fatta un'opportuna verifica dalla quale sono emersi gli edifici con tipologia storica meritevoli di conservazione e salvaguardia, già oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 42/04 e che riguardano, l'antico Castello, la Torre del Mangano, la Chiesa di San Michele e la Villa Nocca.

Le perimetrazioni degli ambiti di interesse storico e gli edifici isolati di valore storico ambientale riportati di seguito trovano una più puntuale definizione grafica nelle tavole in scala 1:1000 del Piano delle Regole.



Chiesa parrocchiale San Michele



Torre del Mangano



Il perimetro del centro storico di Torre del Mangano è stato individuato dal PGT sulla base dei riferimenti sopra riportati, considerato che da verifiche in sito è risultato rilevante confermare l'isolato di via Cairoli di origine storica, escludendo i limitrofi ambiti in quanto ormai privi di particolari valori architettonici e/o artistici, e mantenuti a destinazione "residenziale di interesse urbano" in quanto rappresentanti un contesto emblematico per la storia e la cultura locali.

Nella frazione di Torriano è riconosciuto come perimetrazione di interesse storico e documentario l'ambito dell'antico Oratorio e del Castello.

Per quanto riguarda i nuclei frazionali di Samperone e Cascine Calderari, così come per il nucleo rurale della C.na Flamberta, non sono stati individuati ambiti di interesse storico, ma sono stati riconosciuti, come già previsto dal vigente P.R.G., gli insediamenti di "interesse urbano", per i quali attraverso il presente Piano delle Regole vengono prescritte le opportune tipologie e modalità di tutela ed intervento sui singoli edifici e spazi scoperti.

Metodologia di analisi e definizione delle tipologie di intervento

Entro il perimetro dei centri storici e degli insediamenti di pregio monumentale e di interesse urbano così definiti, sono stati rilevati, attraverso schedatura e rilevazione fotografica, i seguenti elementi riferiti alle unità dei comparti:

- le condizioni del comparto sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente;
- l'individuazione di eventuali zone da sottoporre a Piano di Recupero.

Le schede descrittive redatte contengono i seguenti elementi relativi allo stato di fatto:

- descrizione dei caratteri tipologici generali ;
- datazione dell'impianto originario e degli interventi successivi;
- numero dei piani degli edifici;
- tipo di proprietà;
- destinazioni d'uso prevalenti;

- stato di conservazione dell'edificio;
- caratteristiche architettoniche ed ambientali (elementi architettonico-ambientali di rilievo, elementi in contrasto, caratteristiche generali).

Sulla base di queste informazioni sono state quindi assegnate modalità di intervento che riguardano anche prescrizioni per le facciate e per gli spazi scoperti, confluite in un elaborato progettuale che riguarda:

- le caratteristiche morfologiche dell'edificio;
- il tipo di intervento (se operazione urbanistica o edilizia);
- il grado di intervento previsto sugli edifici;
- eventuali prescrizioni specifiche, riportate nelle Norme di Attuazione



La "Certosa di Pavia". Veduta in direzione del Comune di Giussago

3. Il tessuto urbano consolidato e recente a prevalente destinazione residenziale

I dati sullo stato di attuazione del PRG vigente, unitamente alla lettura dell'evoluzione insediativa del territorio comunale di Certosa evidenziati nel Documento di Piano, delineano due fasi significative di sviluppo; la prima, nel dopoguerra, riconoscibile nella "città consolidata" e terminata con gli anni '80 e la seconda molto recente, ancora oggi in fase di completamento e avvenuta con l'espansione degli ultimi decenni, determinata dall'attuazione delle "lottizzazioni" previste dall'ultima Variante di PRG. Il PGT ed in particolare il Piano delle Regole, nella sua articolazione normativa e di destinazione individua rispettivamente:

- gli ***insediamenti residenziali consolidati***, corrispondenti alla prima espansione e caratterizzati da tipologie miste tradizionali sviluppatesi in linea lungo gli assi viari o di tipo rurale a corte ma anche alle numerose abitazioni monofamiliari sorte successivamente;
- gli ***ambiti di completamento residenziale***, corrispondenti alle aree di espansione individuate dal PRG vigente e progressivamente attuate, per le quali si riconoscono quelle con piani attuativi ancora vigenti e quelle ormai completate.

Tali insediamenti sono ben riconoscibili per le tipologie ricorrenti della palazzina plurifamiliare o della villa a schiera, non sempre integrate nel contesto edilizio del margine urbano in cui si collocano, ma comunque dotate delle necessarie opere di urbanizzazione in termini di superfici per il verde, parcheggi e viabilità.

Le modalità attuative che il PGT prescrive sono di conseguenza differenti per ciascuna tipologia di insediamento, in quanto, mentre per gli ambiti consolidati sono individuabili possibilità di ampliamento sino a saturazione dell'indice di riferimento, negli ambiti di completamento tale possibilità è data solo per i piani di lottizzazione vigenti con volumetrie residue e comunque nell'arco della validità temporale del piano stesso.



Ambito residenziale di recente formazione in margine all'abitato

4. Gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva e terziaria

La quasi totalità degli insediamenti produttivi presenti sul territorio di Certosa è collocata nell'area artigianale situata a sud del Comune lungo la SS 35, in direzione dei Comuni di Borgarello e Pavia. Il polo risulta dotato di opere di urbanizzazione e a parte pochi lotti non edificati e confermati nel Piano delle Regole come **ambiti di completamento produttivo**, è praticamente saturo di attività di tipo artigianale misto commerciale anche di recente insediamento (**insediamenti produttivi artigianali consolidati**). Poche altre attività di carattere artigianale sono presenti al di fuori di tali ambito, fatta eccezione per i due insediamenti produttivi storici del territorio, i Molini Certosa e la ex Cademartori, per i quali il PGT, nella dimensione strategica del Documento di Piano, anticipa una possibile e futura riconversione con destinazione prevalente turistico ricettiva per un'azione importante di sviluppo e riqualificazione.

Particolare attenzione è stata quindi riservata allo sviluppo delle attività terziarie con destinazione turistico ricettiva, in quanto l'afflusso di visitatori connesso alla presenza della Certosa di Pavia pone al primo posto la riflessione sulla dotazione di strutture ricettive e il relativo potenziamento dei servizi annessi. Al di là delle scelte strategiche già descritte nel Documento di Piano che individuano quattro ambiti di trasformazione con destinazione prevalente turistico ricettiva, nel Piano delle Regole, oltre a riconoscere le attività presenti sul territorio come **insediamenti turistico ricettivi consolidati**, si è cercato di dare una risposta alle richieste di nuove aree turistiche con una normativa flessibile per tipologia (albergo, residence, ristorazione, bed and breakfast ecc.) e distribuzione delle potenzialità edificatorie, sia in termini di incentivi per il recupero o la riconversione di aree sottoutilizzate e per ampliamenti e completamenti di strutture esistenti.



*L'insediamento produttivo dei "Molini Certosa"
Veduta dal Naviglio Pavese*

5. **Gli ambiti agricoli produttivi e di carattere ambientale**

La scelta di dedicare un intero capitolo della relazione agli ambiti agricoli deriva dall'importanza che tali aree rivestono per il territorio di Certosa e in generale del territorio circostante e quindi per illustrare l'impostazione funzionale e regolamentare che il PGT ha introdotto. Innanzitutto occorre rilevare come il territorio agricolo interessa circa l'80% della superficie comunale, ma se escludiamo l'ambito di tutela paesistica della Certosa e le aree intercluse e non intensive a ridosso a sud dell'abitato, tale superficie si riduce al 60%, confermando come **ambiti agricoli produttivi** tradizionalmente vocati alla coltivazione dei fondi, le aree poste a ovest dell'abitato e del tracciato della futura tangenziale (intorno ai nuclei frazionali) e il quadrante a nord-est della SS 35 (intorno alla C.na Fiamberta).

Parte di questo territorio, in corrispondenza delle tracce delle antiche centuriazioni romane tra Torriano e la C.na Fiamberta, è individuato come **agricolo di interesse storico-ambientale**, dove il Piano delle Regole intende confermare una maggior tutela di inedificabilità e divieto di modifica dell'andamento dei suoli, nel rispetto dell'attività agricola in essere e dell'insediamento preesistente. Tali ambiti costituiscono l'ideale "porta di ingresso" al territorio comunale della Certosa di Pavia provenendo da nord (*Milano*). Assumono rilevanza, per dimensione e funzione qualitativa gli **ambiti agricoli di riqualificazione e salvaguardia ambientale**, che il Piano riconosce:

- lungo le aree ripariali dei corsi d'acqua e delle alzaie del Naviglio pavese, in corrispondenza delle fasce di tutela idrogeologiche e di formazione vegetativa;
- nelle aree di margine tra l'urbanizzato, per contribuire a creare una fascia di rispetto per l'abitato e gli ambiti agricoli produttivi,
- nelle poche aree boscate e aree umide esistenti, per tutelarle e favorirne interventi di miglioramento;
- nel corridoio primario della rete ecologica regionale (individuato dal PTR), che attraversa il territorio comunale in direzione est-ovest nella parte sud dell'abitato.

In tali ambiti il Piano delle Regole promuove azioni di riqualificazione e miglioramento ambientale, individuando nelle prescrizioni di attuazione degli ambiti di trasformazione le condizioni per la realizzazione di tali opere a carico dei soggetti privati.

Mentre per gli **ambiti agricoli di rispetto e mitigazione**, individuati in corrispondenza delle zone di rispetto di legge per cimiteri, infrastrutture ecc. non occorre dilungarsi troppo se non per sottolineare l'importanza delle norme per l'inserimenti di barriere vegetali e strutture fonoassorbenti al fine di ridurre l'impatto ambientale ed acustico del tracciato della tangenziale sull'abitato (comunque opportunamente distanziato di oltre 100m dagli abitati), assume carattere innovativo l'individuazione di **ambiti agricoli per lo sviluppo di risorse energetiche rinnovabili**.

In tali ambiti come peraltro riporta la definizione, si incentiva ad esempio l'insediamento di impianti per fotovoltaico, le piantumazioni arboree per biomasse ecc, con l'obiettivo di favorire iniziative per la produzione di una quota di energia da fonti rinnovabili anche da parte di soggetti privati in accordo con l'amministrazione comunale, che può trarne benefici per il riutilizzo a fini pubblici. Le aree individuate riguardano la fascia posta tra l'abitato e il tracciato della tangenziale, ambiti che in futuro saranno probabilmente compromessi per l'utilizzo agricolo produttivo e che in

questo modo possono essere utilizzati con un minimo di urbanizzazioni e per finalità ambientali di risparmio energetico.

All'articolata classificazione funzionale del territorio agricolo si accompagna anche una normativa per gli insediamenti rurali, in particolare per quelli che non sono più destinati all'attività agricola e che potrebbero essere recuperati con destinazione prevalente residenziale ma anche terziaria/turistica. Il Piano riconosce gli *insediamenti rurali di recupero e consolidamento* e ne incentiva il recupero nel rispetto dei caratteri tipologici e delle finiture tradizionali e del contesto rurale cui appartengono.



Insedimento rurale esistente di possibile recupero



Insedimento rurale oggetto di recente recupero

6. Gli ambiti non soggetti trasformazione urbanistica

Il Piano delle Regole nella sua componente grafica e normativa deve recepire tutti i vincoli di natura ambientale e di rispetto derivanti dalle leggi e dai piani sovraordinati. Tali vincoli generano, a seconda del grado di tutela, gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, che il Piano deve individuare in base all'art 10 della L.R. 12/2005.

In particolare per il territorio comunale di Certosa si individuano:

- gli ambiti agricoli di rispetto e mitigazione per viabilità, infrastrutture di rete, cimiteri ecc.;
- gli ambiti agricoli di interesse storico-ambientale, comprese quelle entro il limite dell'area di pregio monumentale della "Certosa di Pavia";
- gli ambiti agricoli di riqualificazione e salvaguardia ambientale;
- le fasce di rispetto idrogeologico per i corsi d'acqua e per i pozzi e sorgenti, le classi di inedificabilità idrogeologica ai sensi dello studio geologico vigente sul territorio comunale.

Per tali ambiti la normativa prescrive regole differenti di limitazione all'edificabilità, consentendo solo in alcuni casi la possibilità di recupero e/o di ampliamento per edifici esistenti nel rispetto di stringenti criteri quantitativi e qualitativi. Questo per favorire un approccio attivo di tutela paesaggistica del territorio che coniuga il rispetto delle regole unitamente all'incentivo alla fruizione di tali ambiti, che spesso rimangono "congelati" e di conseguenza abbandonati al degrado. L'obiettivo, ampiamente dichiarato nelle linee programmatiche del PGT contenute nella Relazione del Documento di Piano è quello di permettere l'accessibilità e la fruizione del territorio, anche e soprattutto quello "di qualità", ad esempio creando una rete di percorsi ed itinerari ciclopedonali, già in parte esistente che unisce le frazioni al centro abitato, ai Navigli e alla Certosa e attraversa le aree agricole e paesistiche, attrezzata con aree di sosta e punti informativi per cittadini e turisti. Questi interventi, unitamente al recupero degli edifici rurali per funzioni anche ricettive oppure al restauro dei beni storici, dev'essere il motore per incentivare un turismo meno "volatile", troppo legato oggi alla sola visita della Certosa e non al resto del territorio comunale e alle sue testimonianze storiche, culturali e paesistiche.

7. Criteri e metodologia per la definizione della normativa di attuazione

L'impianto normativo, totalmente rinnovato nella struttura, recepisce per quanto possibile e compatibilmente con le indicazioni della L.R. 12/2005 parte delle prescrizioni già contenute nel PRG vigente: questo al fine di assecondare le consuetudini consolidate nella gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie da parte degli Uffici Comunali.

Sempre per facilitarne l'utilizzo da parte di tecnici, professionisti del settore e cittadini, il testo normativo contiene, in un unico fascicolo, le prescrizioni di carattere generale e per gli insediamenti consolidati e gli ambiti in edificati (Piano delle Regole), le regole per l'attuazione degli ambiti strategici del Documento di Piano e la normativa del Piano dei Servizi.

Entrando nel merito dei contenuti occorre rilevare come si è cercato di semplificare gli aspetti procedurali per l'attuazione degli interventi, ricorrendo all'utilizzo del piano attuativo solo per situazioni di rilevante complessità e promuovendo il permesso di costruire convenzionato anche per gli ambiti strategici minori. Stesso discorso per gli ambiti di recupero nei quali, il ricorso al permesso di costruire convenzionato è stato adottato per finalità di interesse pubblico (servizi, viabilità ecc.). Alla semplificazione delle procedure si accompagna però una precisa volontà di individuare regole chiare e precise per l'attuazione degli interventi non solo per gli **ambiti di trasformazione** (schede specifiche) ma anche per gli **ambiti di recupero** (prescrizioni puntuali d'ambito), al fine di concorrere a realizzare concretamente gli obiettivi del PGT in termini di servizi e infrastrutture per la collettività. Per quanto riguarda gli insediamenti consolidati, la scelta è stata quella di confermare il più possibile indici e parametri di zona già vigenti nel PRG per la residenza e le attività produttive, ricorrendo ad una limitazione delle altezze di zona soprattutto per i nuovi interventi di carattere strategico e a prescrivere l'utilizzo di criteri di risparmio energetico per i nuovi edifici, soprattutto negli ambiti di trasformazione. Attenzione particolare è stata osservata per gli insediamenti di antica formazione, con regole semplici e tipologie di intervento che ricalcano quelle di impostazione della LR 12/2005 e compatibili con le recenti disposizioni di carattere nazionale, per favorire il riuso e il recupero di edifici abbandonati nel rispetto attento dei caratteri morfologici e le finiture tradizionali e tipiche del luogo. In molti casi, al fine di perseguire obiettivi di qualità e di controllo pubblico si è scelto di promuovere i piani di recupero, operazione che in alcuni casi ha dato buoni risultati nell'attuazione di interventi previsti dal PRG vigente.

Analoga cura è stata osservata per le regole sugli ambiti inedificabili, attraverso una complessa ma funzionale distinzione delle aree agricole, che coniuga la tutela assoluta per le aree di carattere storico, il rispetto e la riqualificazione per le aree ambientali lungo corsi d'acqua e per le zone boscate, l'incentivo a promuovere l'insediamento di fonti energetiche rinnovabili nelle aree di margine improduttive, e la conferma delle attività esistenti per la gran parte delle aree produttive agricole. Il testo normativo recepisce inoltre le norme tecniche di cui allo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio (fattibilità geologica per le azioni di Piano), a cura del geologo incaricato dott. Sacchi.

8. Determinazione della capacità insediativa residenziale teorica del PGT

Coerentemente con quanto espresso nella LR 12/2005, il PGT determina il numero di abitanti teorici insediabili, sulla base delle previsioni insediative residenziali contenute nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. Tali abitanti si ricavano in base al parametro medio stimato di 150 mc/ab (*100 mc/ab per gli ATR riconfermati da PRG vigente*), comunque ritenuto congruo per l'assetto urbanistico ed edilizio del comune di Certosa di Pavia.

In riferimento agli aspetti demografici considerati nel Documento di Piano è emerso che l'andamento valutato nell'ultimo periodo, è risultato insostenibile per la realtà sociale e territoriale esistente, soprattutto in ragione di un obiettivo prioritario del Documento di Piano. Pertanto le scelte avanzate dall'Amministrazione comunale sono state all'insegna della salvaguardia della risorsa suolo, e per tale ragione la quantificazione dello sviluppo demografico del prossimo periodo di validità dello strumento urbanistico va rapportata alle modeste possibilità edificatorie a fini residenziali e ricettivi previste dal PGT. Pertanto alla **popolazione residente nel Comune di Certosa di Pavia nel 2010, pari a 4.909 abitanti**, si aggiungono gli abitanti teorici quantificati per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e gli abitanti stimati negli ambiti di completamento con Piani attuativi vigenti (volumetrie residue al 2011), negli insediamenti residenziali consolidati (lotti potenzialmente liberi) e negli ambiti di recupero (stima delle volumetrie da recuperare) per il Piano delle Regole:

- Documento di Piano. Ambiti di trasformazione (ATR1-ATR2-ATR3)	ab 515 (mc 51.496)
- Documento di Piano. Ambito di trasformazione (ATT1)	ab 30 (mc. 4.500)
- Documento di Piano. Ambiti di trasformazione. Totale	ab 545
- Piano delle Regole. Ambiti con Piani attuativi vigenti	ab 265 (mc. 40.000 ca)
- Piano delle Regole. Insediamenti residenziali consolidati	ab 133 (mc. 20.000 ca)
- Piano delle Regole. Ambiti di recupero (AR.n)	ab 102 (mc. 15.000 ca)
- Piano delle Regole. Ambiti consolidati. Totale	ab 500

In base ai dati sopra riportati si stima quindi un **incremento di 1.045 abitanti teorici totali insediabili** con le previsioni residenziali del Piano di Governo del Territorio. Se sommati alla popolazione residente stabile (4909 abitanti) si ottengono **5.954 abitanti che determinano la capacità insediativa teorica residenziale totale del Piano**, utile quale base per la verifica della dotazione di aree per servizi (rif. Relazione del Piano dei Servizi) e al tempo stesso per effettuare un raffronto quantitativo con il precedente PRG e con gli obiettivi di dimensionamento definiti nella fase programmatica del Documento di Piano.

Innanzitutto se si fa riferimento agli abitanti teorici introdotti con la precedente Variante di PRG e pari a ben 1825, il PGT riduce sensibilmente tale valore di quasi il 50% ed occorre anche ribadire che oltre l'80% delle previsioni insediative del PGT sono riconferme non attuate da PRG vigente. Anche confrontando i dati di incremento demografico dell'ultimo decennio (circa 160 ab/anno) con la capacità teorica prevista dal PGT nell'ipotesi di distribuirla nei dieci anni (ca 100 ab/anno senza tener conto delle dinamiche negative dovute a emigrazione o naturali), la riduzione è sensibile e permette di affermare come l'obiettivo di contenimento dello sviluppo insediativo futuro dichiarato nel documento programmatico e confermato nel Documento di Piano sia stato raggiunto.