



COMUNE DI

Crema

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DIMENSIONAMENTO DI PIANO

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

Ing. Diego Manzi

Resp. Area Tecnica

Ing. Anna Ragni

CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE DI P.G.T.

I computi eseguiti nel presente elaborato sono riferiti agli elaborati allegati "TAV. 6 I servizi comunali stato di fatto" e "Tav.15 PROGETTO – Piano dei servizi", al fascicolo dei servizi esistenti ed in progetto, oltre agli elaborati di azzonamento di progetto con i relativi comparti di completamento ed trasformazione.

LA VERIFICA DEL FABBISOGNO ABITATIVO RISPETTO AL PROGETTO DI P.G.T

A seguito delle considerazioni sopra effettuate si ripropone una sintesi delle capacità edificatorie dei singoli ambiti e come queste concorrono alla proiezione di sviluppo del paese in relazione alle esigenze di nuove abitazioni.

DOCUMENTO DI PIANO – COMPARTI IN FASE DI ATTUAZIONE**AT 6- EX P.A. 3**Lotto A . 8 appartamentiLotto B/C . 8 villette + 12 appartamentiTotale : 8 villette

5 unità turistico – ricettiva

3 unità residenziale

20 appartamenti

12 unità turistico – ricettiva

8 unità residenziale

ARI 1- PR MOTTOEdificio A . 1 unitàEdificio B . 1 unitàEdificio C . 4 unitàEdificio D . 3 unitàEdificio E . 2 unitàEdificio F1 . 6 unitàEdificio F2 . 3 unità (torre)Totale : 20 unità

14 unità turistico – ricettiva

6 unità residenziale

TOTALE

5 villette turistico- ricettive

26 unità turistico – ricettiva

17 unità residenziale

DOCUMENTO DI PIANO – SCHEDE NORMATIVE**GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

AT1 1.633,00 mc 2 appartamenti 1 unità turistico – ricettiva

2 unità residenziale

AT7 1.350,00 mc 2 appartamenti 1 unità turistico – ricettiva

2 unità residenziale

TOTALE 2 unità turistico – ricettiva

4 unità residenziale

LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO

La rigenerazione territoriale interessa i centri storici delle singole frazioni
Non vengono considerati nell'ambito del dimensionamento eventuali recuperi per i nuclei di dimensioni minore di Cantone, Colceno, Ghiano, Marnino, Cheis e Lumera.
Per quanto riguarda il nucleo storico di Motto è stato già considerato il piano di recupero in fase di attuazione sopra elencato.

Considerando come riferimento il piano di recupero della frazione di Motto è stata effettuata una proiezione dei possibili interventi che possono essere eseguiti per le altre frazioni che per consistenza e dimensioni e con le incentivazioni introdotte dal P.G.T. possono avere una possibilità di interventi di recupero

SOMAINO:

In considerazione che la frazione ha già avuto di recente un recupero con destinazioni funzionali turistico- ricettivo si quantifica un possibile recupero del patrimonio edilizio esiste rispetto alla suddetta destinazione funzionale

10 unità turistico – ricettiva

PUSGNANO:

In considerazione che la frazione ha già avuto di recente un recupero con destinazioni funzionali turistico- ricettivo si quantifica un possibile recupero del patrimonio edilizio esiste rispetto alla suddetta destinazione funzionale

5 unità turistico – ricettiva

VEZZEDO:

In considerazione che la frazione ha già avuto di recente un recupero con destinazioni funzionali turistico- ricettivo si quantifica un possibile recupero del patrimonio edilizio esiste rispetto alla suddetta destinazione funzionale

5 unità turistico – ricettiva

CADREGLIO: Si reputa in relazione alla conformazione dei luoghi che possa esserci un eventuale recupero che sia rivolto in prevalenza ad un utilizzo con la destinazione funzionale turistico ricettiva ed in minore parte con la destinazione residenziale

10 unità turistico – ricettiva

3 unità residenziale

SEMURANO: Si reputa in relazione alla conformazione dei luoghi che possa esserci un eventuale recupero che sia rivolto in prevalenza ad un utilizzo con la destinazione funzionale turistico ricettiva ed in minore parte con la destinazione residenziale

10 unità turistico – ricettiva

3 unità residenziale

TOTALE

40 unità turistico – ricettiva

6 unità residenziale

PIANO DELLE REGOLE – SCHEDE NORMATIVE**GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO**

Pdc1 b	367,00 mc	+ esistente	1 villa	1 unità residenziale
Pdc 2	532,00 mc		1 villa	1 unità residenziale
Pdc 3	697,60 mc		1 villa	1 unità residenziale
Pdc 4	705,60 mc		1 villa	1 unità residenziale
Pdc 5	606,20 mc		1 villa	1 unità residenziale
Pdc 6	1.016,00mc		2 villa	2 unità residenziale
Pdc 7	cambio d'uso di edifici già edificati ed abitati			
Pdc 8	1.260,00 mc	edificazione	turistico-ricettivo	con altre destinazioni

TOTALE 1 attività turistico – ricettiva
7 unità residenziali

VERIFICA DELLE PREVISIONI DEL NUOVO P.G.T. RISPETTO AL FABBISOGNO

Le valutazioni e considerazioni di merito in precedenza riportate, si riferiscono ad un quadro di riferimento il più verosimilmente prossimo alla realtà, poiché principalmente derivante dalla banca dati comunale e da un confronto con lasso di tempo di anni prossimi alla contemporaneità

Si riporta di seguito la sintesi del fabbisogno:

Destinazione residenziale

- a) DDP
- Comparti in fase di attuazione 17 unità residenziali
 - Ambiti di trasformazione 4 unità residenziali
 - La rigenerazione del centro storico 6 unità residenziale
- b) PDR– gli ambiti di completamento 7 unità residenziale
- Totale incremento unità abitative residenziali 34 unità residenziali**

Si può considerare che ogni nuova unità residenziale corrisponde una famiglia con una media di due occupanti quindi si prefigura un incremento per i prossimi dieci anni di 34 famiglie e di popolazione residente pari a 70 abitanti che risulta essere pari ad un incremento annuo di 7 persone.

Totale incremento di abitanti 70 abitanti

Si opera un confronto con l'andamento della popolazione con il trend di crescita della popolazione derivante dall'analisi dei dati comunali degli ultimi anni si rileva che la previsione effettuata risulta essere coerente con la crescita intervenuta, pur considerando la crescita negli anni in cui vi è stato la crisi pandemica connessa al Covid 19.

Quanto sopra si pone anche in aderenza agli obiettivi che si pone il piano di un ripopolamento del comune e di stabilire un equilibrio tra la crescita della popolazione turistica e la crescita della popolazione residente.

La situazione prospettata dai dati CRESME prevede una crescita inferiore della popolazione anche in considerazione che il bacino d'utenza rispetto al quale è stata effettuata la simulazione della crescita risulta molto ampio se rapportato alla piccola realtà del comune di Crema per cui si reputano maggiormente veritieri e auspicabili i dati forniti dal comune.

Dall'analisi della situazione della disponibilità offerta del patrimonio immobiliare previsto con destinazione turistico- ricettiva si rappresenta di seguito una sintesi di quanto in precedenza illustrato.

Destinazione turistico- ricettiva

a)	DDP	
-	Comparti in fase di attuazione	5 villette turistico- ricettive 26 unità turistico – ricettiva
-	Ambiti di trasformazione	2 unità turistico- ricettive
-	La rigenerazione del centro storico	40 unità turistico- ricettive
b)	PDR– gli ambiti di completamento	1 attività turistico – ricettiva

Totale disponibilità del settore turistico- ricettivo	5 villette turistico- ricettive 1 attività turistico – ricettiva 68 unità turistico- ricettive
--	---

Si può considerare che le previsioni effettuate in relazione al settore turistico – ricettivo sono coerenti con il fabbisogno abitativo derivante dalla media dell'apertura di case vacanze degli ultimi otto anni che porterebbe ad una proiezione per i prossimi dieci anni di 85 unità.
La scelta operata è stata quella di differenziare anche con l'offerta delle diverse tipologie turistiche proposte.

