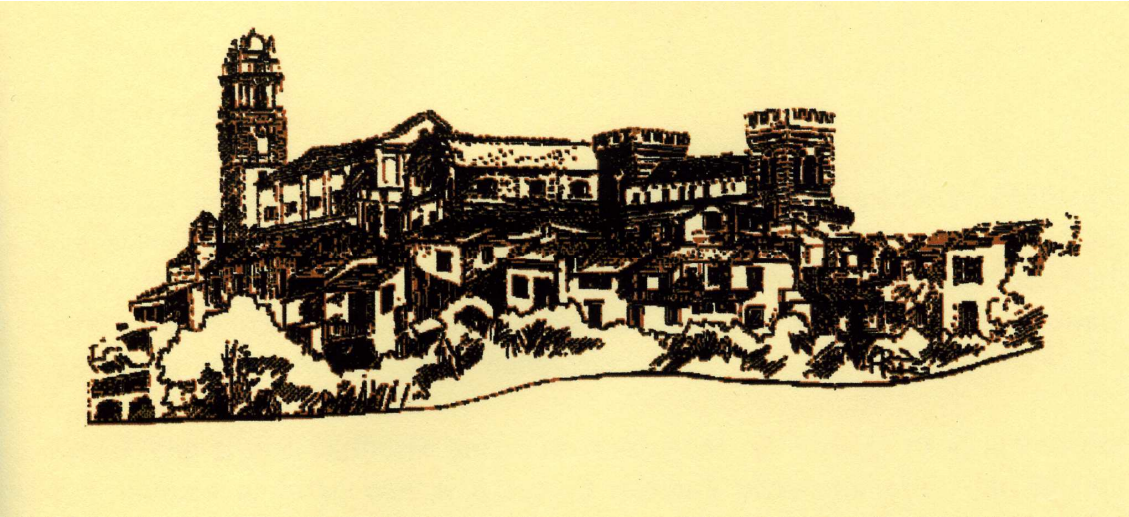
# COMUNE DI CASTELLARO

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## PRELIMINARE



# PESO INSEDIATIVO

**(Ai sensi dell'art.33 della L.R.36/97)**

**DOTT.ARCH. MARIO GREPPI**

DATA:

# PESO INSEDIATIVO

La definizione del Peso Insediativo è normata dall'articolo 33 della L.R. n° 36/1997 quando al comma 2 recita *"il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi".*

## POPOLAZIONE ESISTENTE

Essa comprende:

**Gli abitanti** intendendo con tale termine sia i presenti per tutto l'anno che i residenti, che nel nostro caso sono pressoché coincidenti. La popolazione residente negli ultimi 27 anni ha registrato una considerevole crescita. Infatti dai 632 residenti del Censimento Generale della Popolazione del 1981 si è passati agli 860 del Censimento del 1991, fino all'ultimo dato fornito dall'Ufficio Anagrafico Comunale allo 01.01.2010 risultante di n°1.238 persone

**Le persone presenti stagionalmente (seconde case)** inerenti rispettivamente:

a)- Alla Zona R di P.R.G. per la cui quantificazione si assume il dato Regionale contenuto nel Provvedimento Autorizzativo del P.P. di detta Zona ammontante a n° 183 persone

b)- Alla U.M.I. 1 del D.T. r1 – Zona "C" di P.R.G. attuata – quantificabile in base ad indagine svolta a n° 39 persone

c)- Alla restante parte del territorio comunale concentrata per la quasi totalità nel paese, la cui quantificazione è desumibile in base alle n°89 abitazioni risultanti destinate a tale uso (vedi Tabella n°5a). Quindi, considerando una presenza media di n°2,5 persone per abitazione ne consegue (n°89 abitazioni x 2,5 persone/abitazione = n°223 persone) n° 223 persone

**Le persone presenti per turismo sportivo** indotto dal campo golf e relative strutture ricettive a seguito della realizzazione della Zona G del P.R.G., per la cui quantificazione si assume il dato Regionale contenuto nel Provvedimento Autorizzativo del P.P. di detta Zona ammontante a n° 275 persone

**Le persone presenti per lavoro o studio**,la cui quantificazione è desumibile in base alle n°10 abitazioni risultanti destinate a tale uso (vedi Tabella n°5a). Quindi, considerando una presenza di n°1 persona per abitazione ne consegue (n°10 abitazioni x 1 persona/abitazione = n°10 persone) n° 10 persone

Non esistono altri flussi e al limite possono rientrare nel conteggio gli agricoltori (non più di n° 30) che risiedono nei comuni limitrofi e si recano a coltivare le loro campagne ed orti siti sul territorio di Castellaro, pertanto possono essere aggiunte circa n° 30 persone

Ne deriva che la massima **popolazione esistente** attribuibile ammonta a **n°1.998 persone**

## POPOLAZIONE PREVISTA

Essa corrisponde a quella indotta dalla completa realizzazione della zona "C" di P.R.G. acui si deve aggiungere quella più consistente indotta dalle future attuazioni di sviluppo e di espansione del Progetto Preliminare di PUC, la quale

è desumibile applicando parametri dimensionali di progetto.

Analogamente a quanto avvenuto per la popolazione esistente comprende:

**I Previsti Residenti** comportati dalla attuazione:

a)- degli Ambiti di Riqualificazione residenziali di completamento A.RI rc 1/23/4 con rispettivi carichi insediativi:

A.RI rc1 (vedi allegata scheda n°1) = n° 28 persone

A.RI rc2 (vedi allegata scheda n°2) = n°116 persone

A.RI rc3 (vedi allegata scheda n°3) = n° 16 persone

A.RI rc4 (vedi allegata scheda n°4) = n° 32 persone

Totale n°192 persone n° 192 persone

b)- dell'Ambito di Riqualificazione Ampliamento Campo Golf A.RI cg (vedi allegata scheda n°5) valutabile come residenza fissa nel 50%, e cioè pari a n° 173 persone

c)- dei Distretti di Trasformazione residenziali D.T. con rispettivi carichi insediativi:

U.M.I. 2 del D.T. r1 – Zona "C" del P.R.G. da realizze (vedi allegata scheda n°6) valutabile come residenza fissa nel 60% e cioè pari a = n° 42 persone

D.T. r2 (vedi allegata scheda n°6) = n° 73 persone

D.T cs (vedi allegata specifica Scheda Norma del Distretto) = n° 64 persone

Totale n° 179 persone n° 179 persone

d)- Ambiti agricoli: sono anche loro apportatori di residenza (quella del conduttore dell'azienda dal momento che i due terzi delle nuove case sono destinabili a tale utilizzo. In questo specifico caso non si è proceduto analiticamente, come avvenuto per gli Ambiti di Riqualificazione, all'effettuazione di specifiche schede evidenzianti i terreni asserviti e quelli liberi da asservimento, e quindi in grado di far parte di nuovi interventi insediativi, ma si è preferito ragionare in termini di valutazione complessiva sulla potenzialità espansiva e sulla ripresa di un settore economico in oggi in crisi soprattutto per quanto concerne il comparto floricolo. Tutto ciò perché le norme dei vari ambiti interessati contengono una serie di adempimenti convenzionali che riconducono la nuova edificazione esclusivamente a coloro che intendono operare nell'agricoltura. In pratica sono ammesse soltanto nuove effettive aziende. Pertanto in base al trend negativo registrato negli ultimi anni e formulando pure la più rosea prospettiva per il futuro, in linea con l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di puntare al rilancio dell'intero settore (vedi il Documento degli Obiettivi ed il Capitolo Terzo della Descrizione Fondativa),non si può che ragionevolmente stimare la possibile espansione sul territorio in un iinsediamento massimo di n°32 aziende e quindi in altrettanti corrispondenti interventi edilizi, così ripartiti:

- Ambito olivicolo (A.CE ol) n° 7 aziende (vedi allegato n°7) = n°17 abitanti
- Ambiti agricoli misti generici (A.CE amg 1/2/3/4) n°aziende 10 (vedi allegato n°7) = n °24 abitanti
- Ambiti floricoli (A.CE fl 1/2/3) n°15 aziende (vedi allegato n°7) = n°36 abitanti

Totale n°77 abitanti n° 77 persone

**Le persone previste stagionalmente (seconde case)** valutabile:

nel restante 40% dell' U.M.I: 2 del D.T. r1 – Zona "C" del P.R.G. da realizzare (vedi allegata

scheda n°6), e cioè pari a n° 28 persone

nel restante 50% dell'Ambito di Riqualificazione Ampliamento Campo Golf A.RI cg (vedi allegata scheda n°5), e cioè pari a n° 173 persone

**Le persone previste nelle attrezzature alberghiera e turistico ricettive** comportate dal D.T. atr (vedi allegato n°7) pari a n° 113 persone

Non vi sono previsioni in merito ad insediamenti industriali, commerciali, direzionali e neppure a riguardo di centri scolastici o di servizi, per cui la massima **popolazione prevista** assomma a **n° 935 persone**

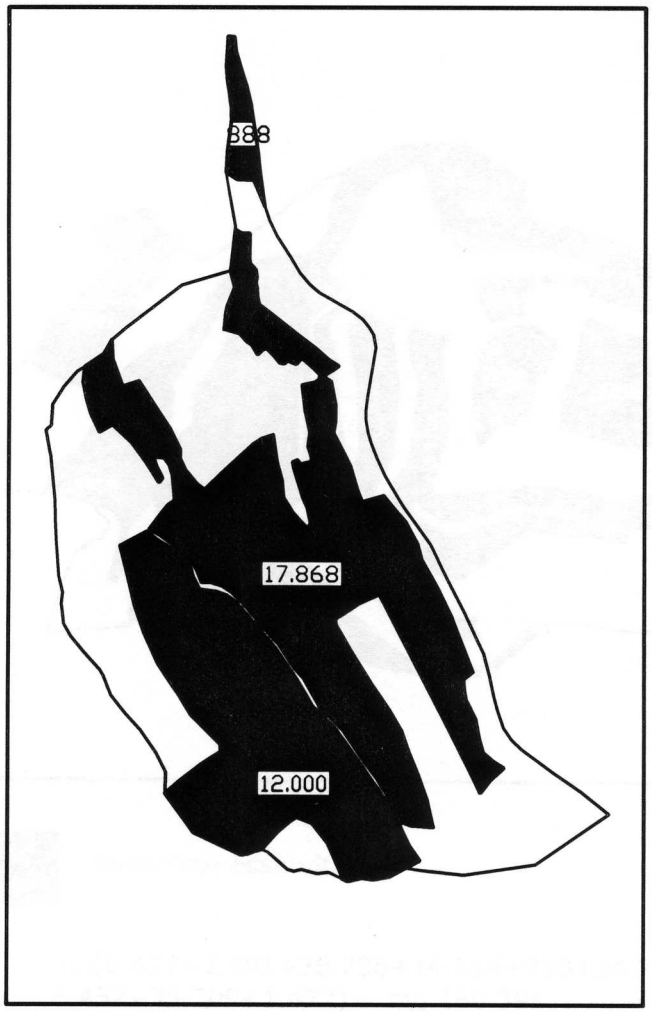
**PESO INSEDIATIVO**

Popolazione esistente + popolazione prevista = n° 1.998 persone + n° 935 persone = **n° 2.933 persone**.

In conclusione la popolazione prevista è il 46,8% dell'esistente o meglio la realtà di Castellaro, in termini di abitanti e di persone presenti (ai sensi del comma 2 dell'art. 33 della L.R. n°36/1997), nel prossimo decennio potrà raggiungere un incremento massimo pari all'incirca a quasi metà dell'attuale situazione.

Detta previsione di crescita è più che ponderata ed attendibile in quanto supportata da:

a) un recente passato di continuo sviluppo di considerevole consistenza;
b) la concreta presenza di interventi attuati (campo golf) e da completare ("Zona C" di P.R.G.) unitamente alla previsione di ampliamento del campo golf medesimo;
c) la sostenibilità di nuove previsioni urbanistiche impostate sul rilancio dell'agricoltura, sul rafforzamento del settore turistico ricettivo e sul logico completamento di zone in cui il procedimento insediativo di tipo residenziale è già in effetti in atto da tempo.




Estratto tavola n.11 "Asservimenti"

# SCHEDA n.1

Superficie asservita

mq(888+17.868+12.000) = mq 30.756

## A.RI rc1 (Residenziale di completamento)

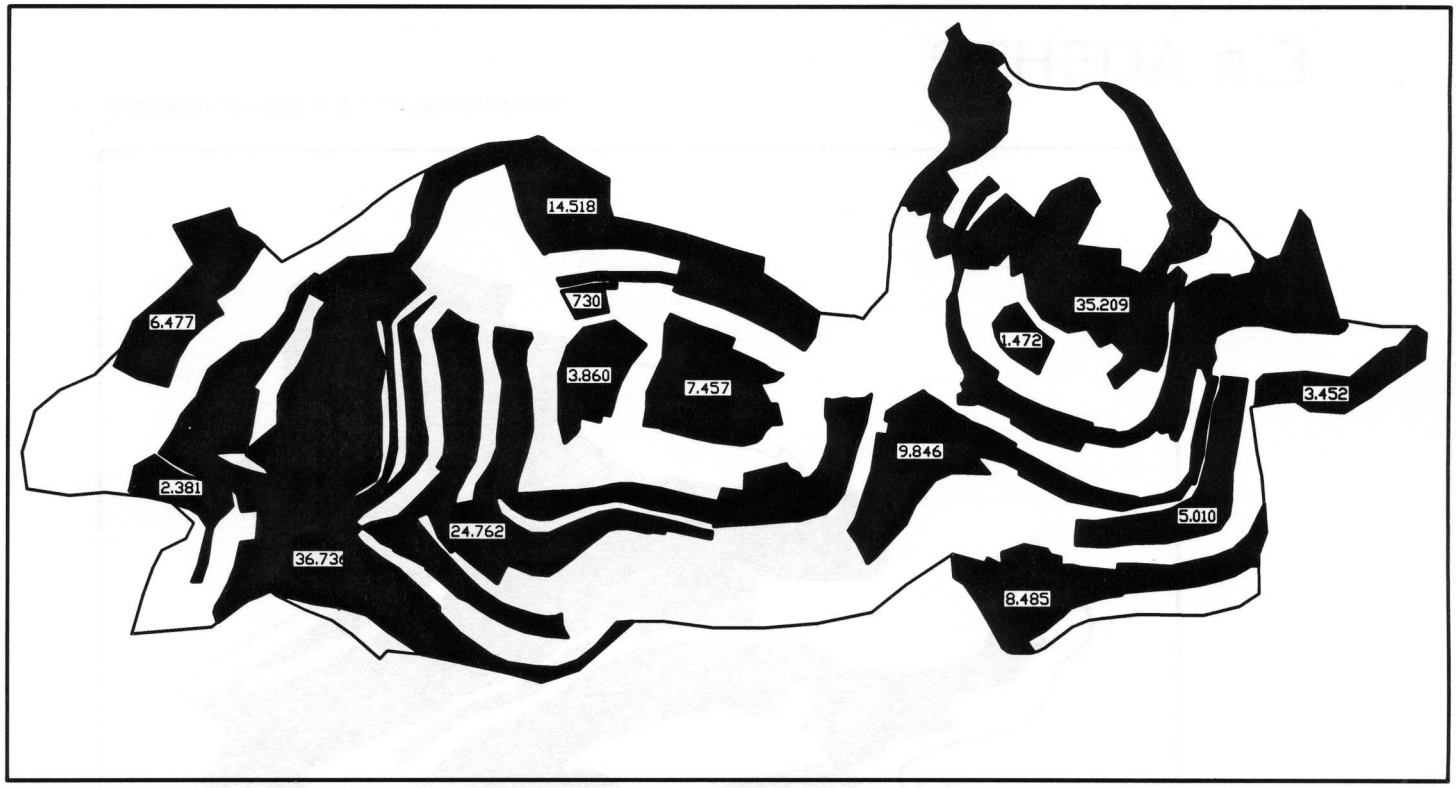
Sup.fondiaria - sup. asservita - aree a servizi esistenti e di progetto - sedime stradale esistente e di progetto = sup.libera
mq 59.078 - mq 30.756 - mq 2.077 - mq 2.850 = mq 23.395

n° lotti teoricamente realizzabili = mq 23.395/ mq 2.000 (lotto minimo) = n° 11
n° lotti effettivamente realizzabili = n° 7

Sup. Agibile = n° 7 lotti x mq 100 (S.A. max per lotto) = mq 700
n° abitanti insediabili = mq 700/25 mq per ab. = n° 28

Estratto tavola n.11 "Asservimenti"

# SCHEDA n.2




Superficie asservita

mq(6.477+2.381+36.736+14.518+730+24.762+3.860+7.457+9.846+8.485+5.010+3.452+35.209+1.472) = mq 160.395

## A.RI rc2 (Residenziale di completamento)

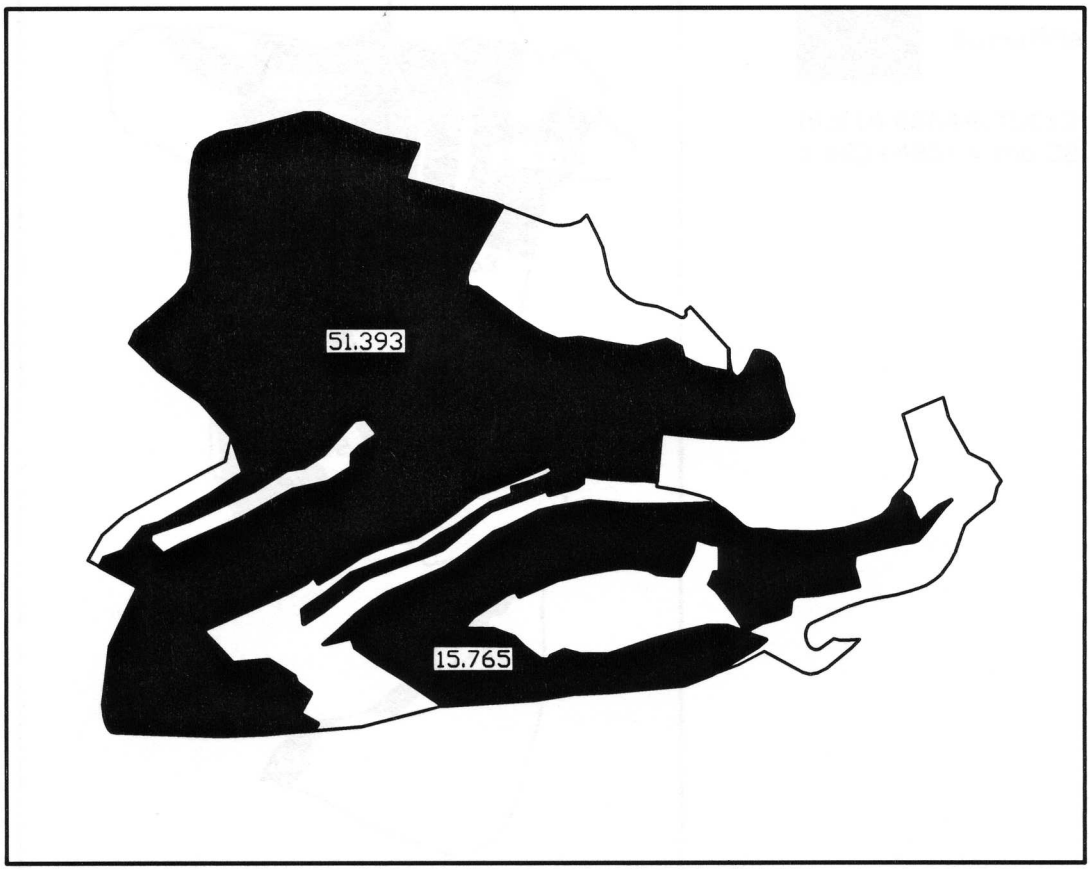
Sup.fondiaria - sup. asservita - aree a servizi esistenti e di progetto - sedime stradale esistente e di progetto = sup.libera
mq 322.370 - mq 160.395 - mq 6.128 - mq 8.605= mq 147.242

n° lotti teoricamente realizzabili = mq 147.242/ mq 2.500 (lotto minimo) = n° 58
n° lotti effettivamente realizzabili = n° 29

Sup. Agibile = n° 29 lotti x mq 100 (S.A. max per lotto) = mq 2.900
n° abitanti insediabili = mq 2.900/25 mq per ab. = n° 116

# SCHEDA n.3

Estratto tavola n.11 "Asservimenti"




Superficie asservita

mq(51.393+15.765) = mq 67.158

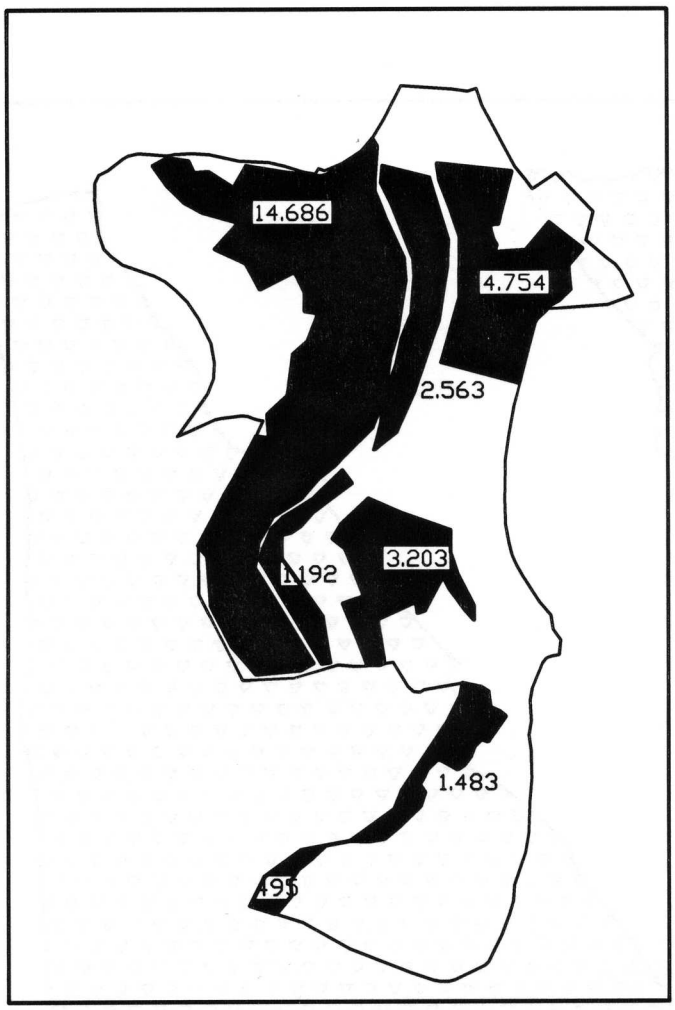
## A.RI rc3 (Residenziale di completamento)

Sup.fondiaria - sup. asservita - aree a servizi esistenti e di progetto - sedime stradale esistente e di progetto = sup.libera
mq 91.170 - mq 67.158 - mq 2.695 - mq 5.650= mq 15.667

n° lotti teoricamente realizzabili = mq 15.667/ mq 2.500 (lotto minimo) = n° 6
n° lotti effettivamente realizzabili = n° 4

Sup. Agibile = n° 4 lotti x mq 100 (S.A. max per lotto) = mq 400
n° abitanti insediabili = mq 400/25 mq per ab. = n° 16

# SCHEDA n.4




Estratto tavola n.11 "Asservimenti"

Superficie asservita

mq(14.686+4.754+2.563+1.192+3.203+1.483+495) = mq 28.376

## A.RI rc4 (Residenziale di completamento)

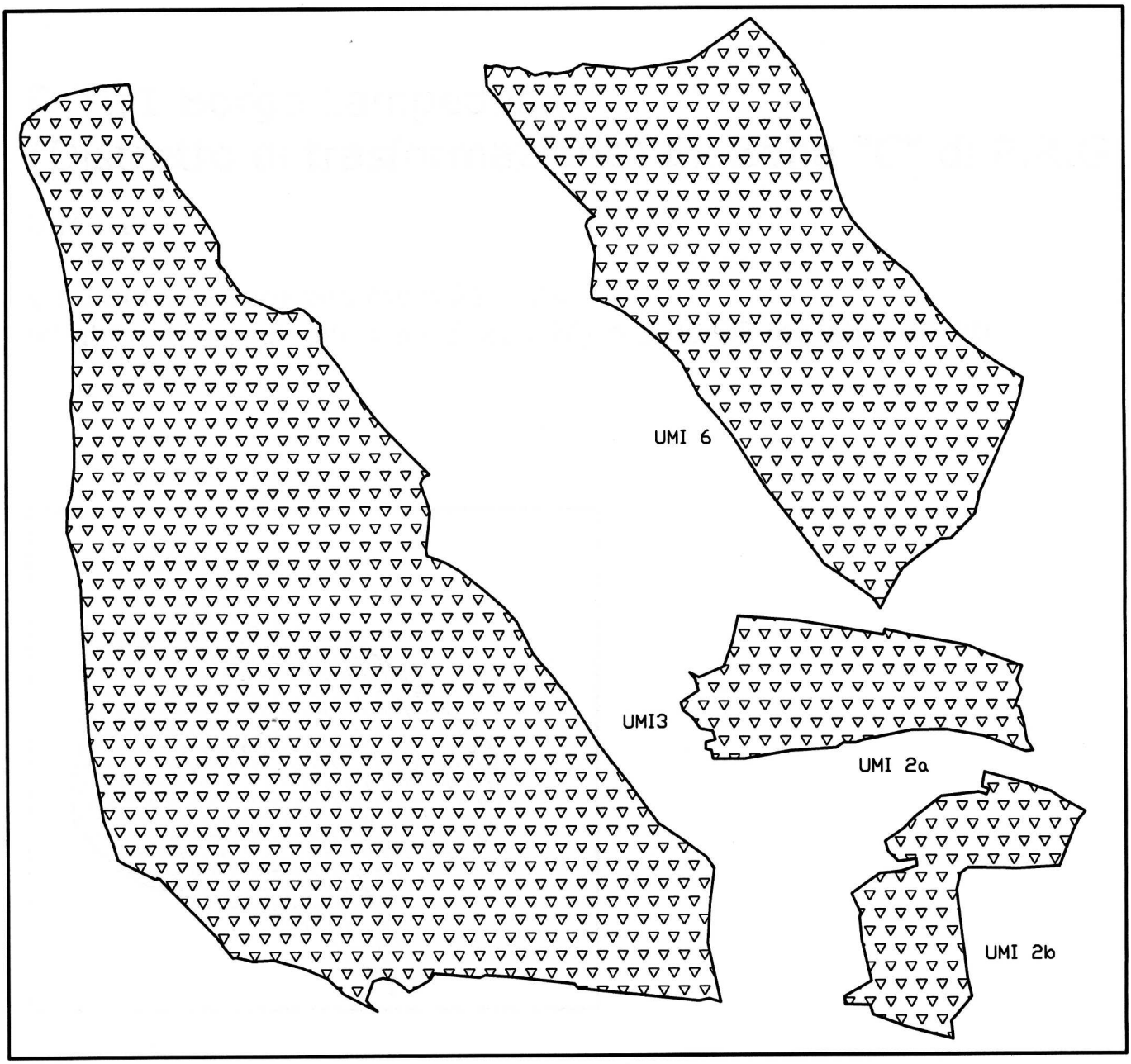
(Viene considerato ugualmente anche se ricadente nella quasi totalità nell'area di rspetto cimiteriale di cui alla L.n.166/2002)

Sup.fondiaria - sup. asservita - aree a servizi esistenti e di progetto - sedime stradale esistente e di progetto = sup.libera
mq 65.391 - mq 28.376 - mq 4.971 - mq 2.010 = mq 30.034

n° lotti teoricamente realizzabili = mq 30.034/ mq 2.500 (lotto minimo) = n° 12
n° lotti effettivamente realizzabili = n° 8

Sup. Agibile = n° 8 lotti x mq 100 (S.A. max per lotto) = mq 800
n° abitanti insediabili = mq 800/25 mq per ab. = n° 32

# SCHEDA n.5




## A.RI cg Campo Golf e relativo ampliamento

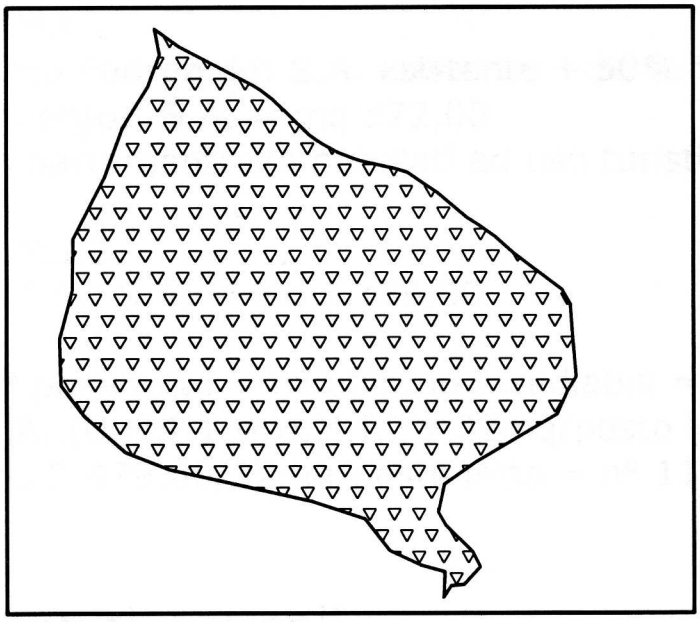
Sup.territoriale = S.T. U.M.I.2a+S.T. U.M.I.2b+S.T. U.M.I.3+S.T. U.M.I.6 = mq(14.067+11.558+130.400+57.418) = mq 213.443
Densità insediativa territoriale = 0,05 mq/mq
Sup.Agibile = Sup.Terr.x Dens.Ins.Terr.
mq 213.443 x 0,05 = mq 10.672,15
n° abitanti insediabili = (Sup.Ag.- 300 mq (per manufatti pertinenziali in U.M.I.3) ) / 30 mq/ab = n° 346

# SCHEDA n.6

## D.T.r1 Borgo Lampedusa
## (Distretto di trasformazione) Ex Zona "C" di P.R.G.

U.M.I.2

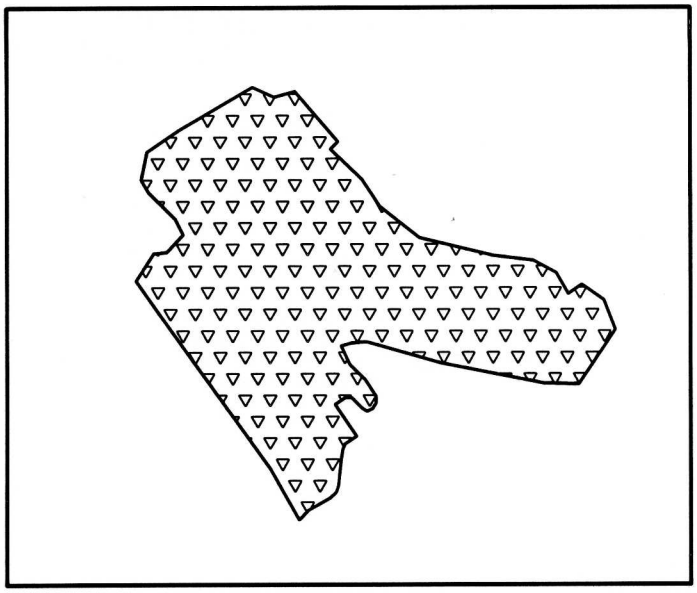
Volumetria approvata mc 5.213, 74
n° abitanti insediabili = mc 5.213,74/m 3.00/25 mq/ab = n° 70



## D.T.r2 Cava Rocca Crovaire
## (Distretto di trasformazione) T.R.Z. di P.T.C.P.

Sup.territoriale = mq 45.571
Densità insediativa territoriale = 0,05 mq/mq

Sup.Agibile = mq 45.571 x 0,04 mq/mq = mq 1.822,84
n° abitanti insediabili = mq 1.822,84/25 mq/ab = n° 73



# SCHEDA n.7

## D.T.atr
## (Distretto di trasformazione)

U.M.I.1
Casa Padronale: S.A. esistente + 50% S.A.= mq 447,00
Albergo: S.A. = mq 572,00
Appartamenti ammobiliati ad uso turistico: S.A. = mq 324,00

U.M.I.2
R.T.A.: S.A. = mq 1.136,00

n° posti letto = n° abitanti insediabili =
S.A. (U.M.I.1 + U.M.I.2)/ 22mq/posto letto =
mq 2.479,00/22mq/posto letto = n° 113

## Ambiti agricoli

A.CE ol Ambito olivicolo
S.A. abitativa = n°7 aziende x mq 90/azienda x 2/3 = mq 420,00
n° abitanti insediabili =S.A.abitativa/25 mq/ab.= mq 420,00/25mq/ab.= 17

A.CE amg 1/2/3/4 Ambiti agricoli misti generici
S.A. abitativa = n°10 aziende x mq 90/azienda x 2/3 = mq 600,00
n° abitanti insediabili =S.A.abitativa/25 mq/ab.= mq 600,00/25mq/ab.= 24

A.CE fl 1/2/3 Ambiti floricoli
S.A. abitativa = n°15 aziende x mq 90/azienda x 2/3 = mq 900,00
n° abitanti insediabili =S.A.abitativa/25 mq/ab.= mq 900,00/25mq/ab.= 36