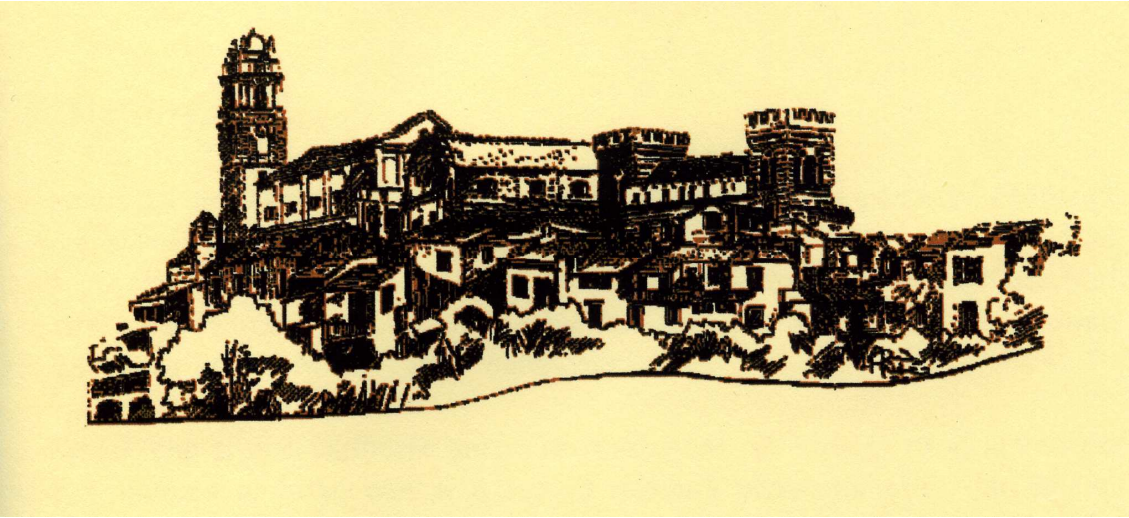
COMUNE DI CASTELLARO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE



VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

(Ai sensi del D.M.n°1444/1968 e L.R. n° 36/1997)

DOTT.ARCH. MARIO GREPPI

DATA:

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Le aree a servizio pubblico o ad uso pubblico, sia esistenti sia di nuova previsione, sono state suddivise in base al D.M. 02/04/1968 n° 1444 ed individuate con apposita sigla e numerazione nella tavola di Zonizzazione del Progetto Preliminare.

Esse pertanto rientrano nelle quattro categorie di cui all'art.3 del succitato D.M. e precisamente:

- a) Istruzione limitatamente al ciclo delle scuole dell'obbligo, indicata con la lettera "I";
- b) Attrezzature di interesse comune visualizzate con le lettere "IC" ed "IT" (impianti tecnologici;
- c) Verde, gioco e sport rappresentato con la lettera "V";
- d) Parcheggio individuato con la lettera "P".

Segue elenco dettagliato, suddiviso per le sopraccitate categorie, di tutte le aree a servizio sia esistenti che di progetto con relative sigle, numerazione e quantificazione metrica delle loro superfici nonché valori complessivi per categoria.

I ISTRUZIONE (fino alla scuola dell'obbligo)

I1	Scuola dell'infanzia e primaria	mq	1.517
I2	Aree di ampliamento D.T. r1 : U.M.I.4 (Servizi ex zona "C" di P.R.G.)	mq	3.170
TOTALE		**mq**	**4.687**

IC-IT ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E TECNOLOGICHE

IC1	S.Salvatore	mq	55
IC2	Zona archeologica M.te Settefontane	mq	8.018
IC3	Santuario N.S. di Lampedusa	mq	558
IC4	Madonna del Carmine	mq	140
IC5	S.Bernardo	mq	123
IC6	Nuovo palazzo comunale	mq	3.205
IC7	Palazzo comunale	mq	162
IC8	Ambulatorio Medico	mq	53
IC9	S.Pietro in Vincoli-Oratorio dell'Assunta	mq	2.573
IC10	Palazzo della Cultura – Ass.Pro Loco - P.T.	mq	570
IC11	Biblioteca	mq	95
IC12	Centro Polivalente P.zza Ruffini	mq	117
IC13	Cimitero – S.Michele	mq	3.543
IT1	Vasca Passo .S.Salvatore	mq	460
IT2	Vasca Colletta	mq	860
IT3	Serbatoio gas Ciapin	mq	30
IT4	Deposito gas	mq	435
IT5	Discarica comunale	mq	1.550
TOTALE		**mq**	**22.547**

Al riguardo occorre verificare il rispetto della L.R. 24/01/1985 n°4 "Disciplina urbanistica dei servizi religiosi" che all'art.3 prevede espressamente che "i Comuni assicurino una dotazione

minima ed inderogabile per abitante pari al 30% di quelle obbligatoriamente previste per attrezzature di interesse comune specificatamente riservate ai servizi religiosi".

Quindi ne consegue che la superficie complessiva dei servizi religiosi deve essere uguale o maggiore al 30% della dotazione minima obbligatoria di mq 5.866 ottenuta moltiplicando lo specifico standard di mq 2,00 per abitante previsto al punto b) dell'art.3 del D.M. n°1444/1968 per le n° 2.933 persone costituenti il Peso Insediativo

La superficie complessiva degli edifici religiosi (S.Salvatore, Santuario N.S. di Lampedusa, Madonna del Carmine, S.Bernardo, S.Pietro in Vincoli, Oratorio dell'Assunta e S.Michele) assomma a mq 3.524 che è praticamente più del doppio rispetto a quello richiesto dal sopraccitato disposto legislativo, pari a 1.759,80 mq. Pertanto la L .R. n°4/1985 risulta ampiamente rispettata.

V VERDE

V1	Rio Teglia	mq	317
V2	La Maddalena	mq	571
V3	Rio Teglia	mq	150
V4	Costa Lampedusa	mq	725
V5	Costa Lampedusa	mq	1.836
V6	Santuario N.S. di Lampedusa	mq	580
V7	Parco Rimembranza	mq	471
V8	Madonna del Carmine	mq	1.840
V9	Via Dante	mq	486
V10	Strada Lampedusa	mq	286
V11	Piazzetta Via Lampedusa	mq	128
V12	Impianti sportivi	mq	3.900
V13	P.zza Matteotti	mq	351
V14	Parco di S.Pietro in Vincoli	mq	9.704
V15	Via N.Bixio	mq	93
TOTALE		mq	21.438

ULTERIORI DOTAZIONI DI PROPRIETA' PRIVATA DA COMPUTARSI AI SENSI DELLA L.R.36/97

A.R.I. cg : U.M.I.4 Campo Golf (mq 37.770/2)*	mq	18.885
A.R.I. cg : U.M.I.1/2a/2b/3 Green esistente ed ampliamento (mq 276.345 /4)**	mq	69.086

AREE A SERVIZIO VERDE GIOCO E SPORT INDOTTE DAI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE E DALL'AMBITO A.R.I.cg.

D.T. r1 : U.M.I.4 (Servizi ex zona "C" di P.R.G.)*** (mc 12.315,39/3 m/25 mq x ab. = n.164 ab. insediabili.) (n.164 ab. insediabili x 9 mq/ab.)	mq	1.476
D.T.r2 : Rocca Crovaire (TRZ di P.T.C.P.) (n°73 ab.insediabili x 9 mq/ab)	mq	657
D.T.cs : (vedi scheda norma)	mq	1.050

D.T.atr : (n°113 posti letto x 6 mq/p.l.)	mq	678
A.R.I.cg : U.M.I.6 (n°346 unità x 9 mq/unità)	mq	3.114
TOTALE COMPLESSIVO	**mq**	**116.384**

* Trattasi di verde naturalistico di proprietà privata a futura fruizione pubblica che ai sensi dell'art.32 p.to 4 della L.R. 36/97 viene considerato al 50% del suo totale. Per altro detta dotazione soddisfa certamente le zone "R" e "G" di P.R.G. (n°458 unità x 9 mq/unità = mq 4.122 < mq 18.885)

** Viene calcolato in quota al solo 25% del totale per la sua fruibilità non estesa a tutta la popolazione.

***Viene calcolata limitatamente ai soli abitanti insediati o da insediare anche se l'U.M.I.4 (mq 20.375) è destinata per intero dal P.P. della zona "C" del P.R.G. a servizi pubblici ai sensi del D.M. n°1444 /1968.

P PARCHEGGI

P1	S.Salvatore	mq	265
P2	Monte Settefontane	mq	305
P3	Rio Teglia	mq	318
P4	Rio Teglia	mq	150
P5	Costa Lampedusa	mq	725
P6	Costa Lampedusa	mq	1.836
P7	Santuario N.S. di Lampedusa	mq	580
P8	Strada Lampedusa	mq	1.156
P9	Strada Lampedusa	mq	261
P10	Madonna del Carmine	mq	450
P11	Via Rovescale	mq	415
P12	Via Dante	mq	915
P13	Ciapin	mq	243
P14	Canà	mq	1.450
P15	Canà	mq	627
P16	Via Dante in struttura a due piani	mq	1.735
P17	Piazza Ruffini	mq	360
P18	Versante Taggia	mq	2.305
P19	Via N.Bixio	mq	263
P20	Chiesetta	mq	374
P21	Bivio Castellaro	mq	2.474
P22	Canaretta	mq	752
P23	Canaretta	mq	1.943
P24	Cimitero	mq	452
P25	S.Michele	mq	2.062
P26	S.Michele	mq	233
P27	Poggio	mq	1.468
P28	Poggio	mq	776
P29	Gramegna	mq	1.500
P30	Poggio	mq	601
P31	Cà de Berta	mq	2.421
TOTALE		mq	29.415

D.T. r1 : U.M.I.4 (Servizi ex zona "C" di P.R.G.)* (mc 12.315,39/3 m/25 mq x ab. = n.164 ab. insediabili.)	mq	410

(n.164 ab. insediabili x 2,50 mq/ab.)

D.T.r2 : Rocca Crovaire (TRZ di P.T.C.P.) (n°73 ab.insediabili x 2,50 mq/ab)	mq	183
D.T.cs : (vedi scheda norma)	mq	524
D.T.atr : (n° 113 posti letto x 6 mq/p.l.)	mq	678
A.R.I.cg : U.M.I.6 (n° 173 ab. x 2,50 mq/ab + n°17 3 posti letto x 6,00 mq/p.l.)	mq	1.471
A.R.I.cg : Zona "G" e "R" di P.R.G. rispettivamente mq 750 e mq 900 ** per complessivi	mq	1.650
TOTALE COMPLESSIVO		**mq 34.331**

*Viene calcolata limitatamente ai soli abitanti insediati o da insediare anche se l'U.M.I.4 (mq 20.375) è destinata per intero dal P.P. della zona "C" del P.R.G. a servizi pubblici ai sensi del D.M. n° 1444 /1968.

**Quantità stabilite nel Provvedimento Autorizzativo Regionale dei P.P. di dette zone.

Complessivamente le aree servizio assommano a mq 177.949.

Appare evidente una prima importante constatazione di carattere generale: dividendo la sopraccitata quantità complessiva di aree a servizio per le 2.933 persone costituenti il Peso Insediativo si ha una quota pro capite di mq 60,67 quale dotazione assunta dal Preliminare di P.U.C. a fronte di una dotazione attuale pro capite di mq 25,13 (mq 50.219 / 1.998 persone pari alla popolazione esistente del Peso Insediativo).

Quindi da una quota pro capite già in oggi significativa e nettamente superiore ai 18 mq (dotazione minima prevista per ogni abitante insediato o da insediare in base al D.M. 1444/1968) si passa addirittura ad un incremento del 141,4 % dando origine ad un risultato difficilmente riscontrabile nei comuni di costa e del primo entroterra.

Occorre però scendere anche nel particolare ed effettuare le verifiche per singole categorie dal momento che il D.M. 1444/1968 fissa per ognuna di esse dei valori minimi, i quali però non sono tassativi come espressamente evidenziato sempre nell'articolo 3, prima della loro elencazione, dalla precisazione scritta per inciso "di norma".

Tali minimi sono:

a) 4,50 mq di aree per l'istruzione fino alle scuole dell'obbligo, che applicati ai soli abitanti ed ai previsti residenti, pari complessivamente a n° 1 .859 persone (vedi Peso Insediativo), comportano una quantità di mq 8.365,50 a fronte di una previsione di P.U.C. Preliminare (vedi precedente elenco e sommatoria aree I) di mq 4.687 corrispondente a mq 2,52/persona ;

b) 2,00 mq di aree per attrezzature di interesse comune, che applicati all'intero Peso Insediativo pari a n° 2.933 persone comportano una quantità di mq 5.866 a fronte di una

previsione di P.U.C. Preliminare (vedi precedente elenco e sommatoria aree IC -IT) di mq 22.547 corrispondente a mq 7,69 mq/persona;

c) 9 mq di aree a verde,gioco e sport che applicati all'intero Peso Insediativo pari a n° 2.933 persone comportano una quantità di mq 26.397 a fronte di una previsione di P.U.C. Preliminare (vedi precedente elenco e sommatoria aree V) di mq 116.384 corrispondente a mq 39,68 mq/persona;

d) 2,5 mq di aree per parcheggi che applicati all'intero Peso Insediativo pari a n° 2.933 persone comportano una quantità di mq 7.332,50 a fronte di una previsione di P.U.C. Preliminare (vedi precedente elenco e sommatoria aree P) di mq 34.331 corrispondente a mq 11,70 mq/persona.

In conclusione le dotazioni delle categorie b),c),d), sono nettamente superiori ai minimi, di norma, stabiliti dal D.M. n° 1444/1968.

Resta solo la categoria a) e cioè l'istruzione fino all'obbligo, che non raggiunge il detto minimo.

Però in questo specifico caso bisogna tenere conto di due importanti fattori:

a) innanzitutto il ciclo scolastico di Castellaro non comprende Scuola Secondaria Inferiore ma si limita alla Scuola dell'Infanzia e Primaria, perciò il valore di 4,5 mq/ab. fissato per l'intera fascia dell'obbligo va quantomeno diminuito per la mancanza di una importante componente;

b) in secondo luogo, ma per questo non meno importante, vi è la considerazione che il valore di 4,50 mq abitante assunto nell'anno 1968 in un determinato periodo storico e di crescita sociale, è senza dubbio in oggi sovradimensionato sia alla luce della politica di accentramento dei plessi scolastici effettuata negli ultimi anni dalla P.A. sia per il fatto che le nascite negli ultimi decenni si sono notevolmente contratte fino ai valori minimi degli anni duemila. Tale parametro assunto come riferimento in sede di calcolo è senza dubbio uno di quelli che necessita dell'aggiornamento previsto dalla L.R. 36/1997 che doveva avvenire a breve termine ma non è stato effettuato.

A seguito di quanto detto e considerando che l'attuale Scuola dell'Infanzia e Primaria con relative pertinenze (a cui occorre aggiungere la futura realizzazione della palestra coperta), occupanti una superficie di mq 1.517, risulta pienamente funzionale per le attuali esigenze, si ritiene più che congruo vincolare per le future necessità una superficie di mq 3.170 posta in adiacenza al plesso esistente. In tal modo si raggiunge nel P.U.C. Preliminare una dotazione pro capite di 2,52 mq/ab. Tale valore è di poco superiore ai 2,50 mq/ab. che è un parametro in oggi più che ragionevole e sostenibile per questa categoria.

Alla luce di quanto evidenziato si considerano verificate tutte le quattro categorie previste dal D.M. n°1444/1968.

Date le limitate dimensioni del Comune di Castellaro ed il suo contenuto Peso Insediativo si conferma la non necessità di prevedere le attrezzature pubbliche di Interesse Generale di cui al p.to 5 dell'art.4 del D.M.2/4/1968 n° 1444 (Istruzi one superiore all'obbligo - strutture sanitarie ed ospedaliere - parchi urbani e territoriali).